



aktiv.

Grøtliveien 17, 1930 AURSKOG

**Innholdsrik og sjarmerende
enebolig med landlig beliggenhet.
Uthus, pen tomt og solrike
uteplasser. Svært barnevennlig!**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Elene Moseby Torre

Mobil 922 61 669
E-post elene.moseby@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 890 000,-
Omkostn.: Kr 123 600,-
Total ink omk.: Kr 5 013 600,-
Selger: Karin Mariann Antonia Lopèz

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1947
BRA-i/BRA Total 194/194 kvm
Tomtstr.: 1185.5 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 196, bnr. 21
Oppdragsnr.: 1105250034

Din nye bolig!

Grøtliveien 17 er en innholdsrik enebolig med mye sjarm, oppført over to etasjer og en grovkjeller for oppbevaring. Her bor man landlig og barnevennlig, med flotte turmuligheter i skog og mark. Bussen stopper like ved, og det er kort vei til skoler, butikker og idrettsanlegg. Tomten er stor og solrik, pent opparbeidet med hekker og fin gressplen for lek. Solen nytes best på en flott terrasse, med ulike soner og et samlet areal på ca. 53 kvm.

Med tre stuer og fem soverom er boligen godt egnet for familier. Hovedstuen er romslig med nyere varmepumpe, mens kjøkkenet har spiseplass, mye oppbevaring og dels integrerte hvitevarer. På et flislagt bad er det gulvvarme, og boligen har et påbegynt bad på ca. 15 kvm. Bilen parkeres i innkjørselen, og på tomten står det et uthus for praktisk lagring.

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



Innhold

Velkommen2

Bilder4

Plantegning24

Om eiendommen28

Tilstandsrapport43

Egenerklæring58

Energiattest64

Kart fra kommunen65

Nabolagsprofil.....66

Våre samarbeidspartnere68

Forbrukerinformasjon74

Budskjema75



Grøtliveien 17 - en innholdsrik enebolig med solrike uteområder - landlig og barnevennlig beliggenhet.



Kort fortalt

- Attraktiv enebolig over to etasjer.
- Innholdsrikt og sjarmerende hjem.
- Parkering i en gruslagt innkjørsel.
- En herlig terrasse på ca. 53 kvm.
- Pent opparbeidet tomt på ett mål.

- Gode solforhold på eiendommen.
- Åpen plassering, med landlig utsikt.
- Stor skyvedørsgarderober i entreen.
- Kjøkken med egen spise plass.
- Godt med skap- og skuffeplass.

- Platetopp og stekeovn integrert.
- To tilstøtende stuer i 1. etasje.
- Romslig hovedstue med karnapp.
- Varmepumpe installert i 2018.
- God plass til ulike soner i stuen.

- Loftstue for ekstra fleksibilitet.
- Helfliset bad med varme i gulvet.
- Et påbegynt bad på ca. 15 kvm.
- Grovkjeller i bruk som vaskerom.
- Fem soverom, ett med store skap.
- Lagring på loft, i kjeller og i et uthus.

Velkommen inn!

Det overbygde inngangspartiet er i forbindelse med terrassen og har god plass til utemøblement. Her kan morgenkaffen nytes i fred og ro!

Entréen har gråmalte panelvegger, matchende gulvfliser og i taket er det downlights.
Rommet gir et godt førsteinntrykk av boligen.

Langs den ene veggen ryddes yttertøy og sko enkelt bort i en stor og plassbygget skyvedørs Garderobe med speilfronter.





Kjøkkenet ligger i eget rom og har godt med skap- og benkeplass.

Innredningen har grå, profilerte fronter, vitrineskap, vinhyller og nedfelt dobbel oppvaskkum. Av hvitevarer er platetopp og stekeovn integrert i innredningen. Det er nisje til kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin.

Det er god plass til egen spiseplass på kjøkkenet. Ved spiseplassen er det utgang til eiendommen.

Gulvet er flislagt og i taket er det sortmalte trebjelker som gir et sjarmerende og rustikt preg.





Boligen har to pene, tilstøtende stuer i første etasje, noe som gir ekstra fleksibilitet og god møbleringsfrihet.

I den minste stuen sørger en vedovn for ekstra hygge og varme.





Hovedstuen er lys og tiltalende.



Begge stuene har gulv med 1-stavs laminat, i en kombinasjon med lysmalte vegger og en grå tapetvegg for fin kontrast.

Et stort karnapp og en rekke vinduer sørger for rikelig med det gode, naturlige lysinnfallet.





Videre er det gulvmontert toalett og dusjnisse med svingbar dør.

Boligen har også et påbegynt bad i andre etasje på ca. 15 kvm.



Det helflisede og delikate badet ligger i første etasje og har lun gulvvarme.

Innredningen består av et hvitt høyskap, et innfelt speil med belysning og en flislagt benkeløsning med toppmontert servantskål.



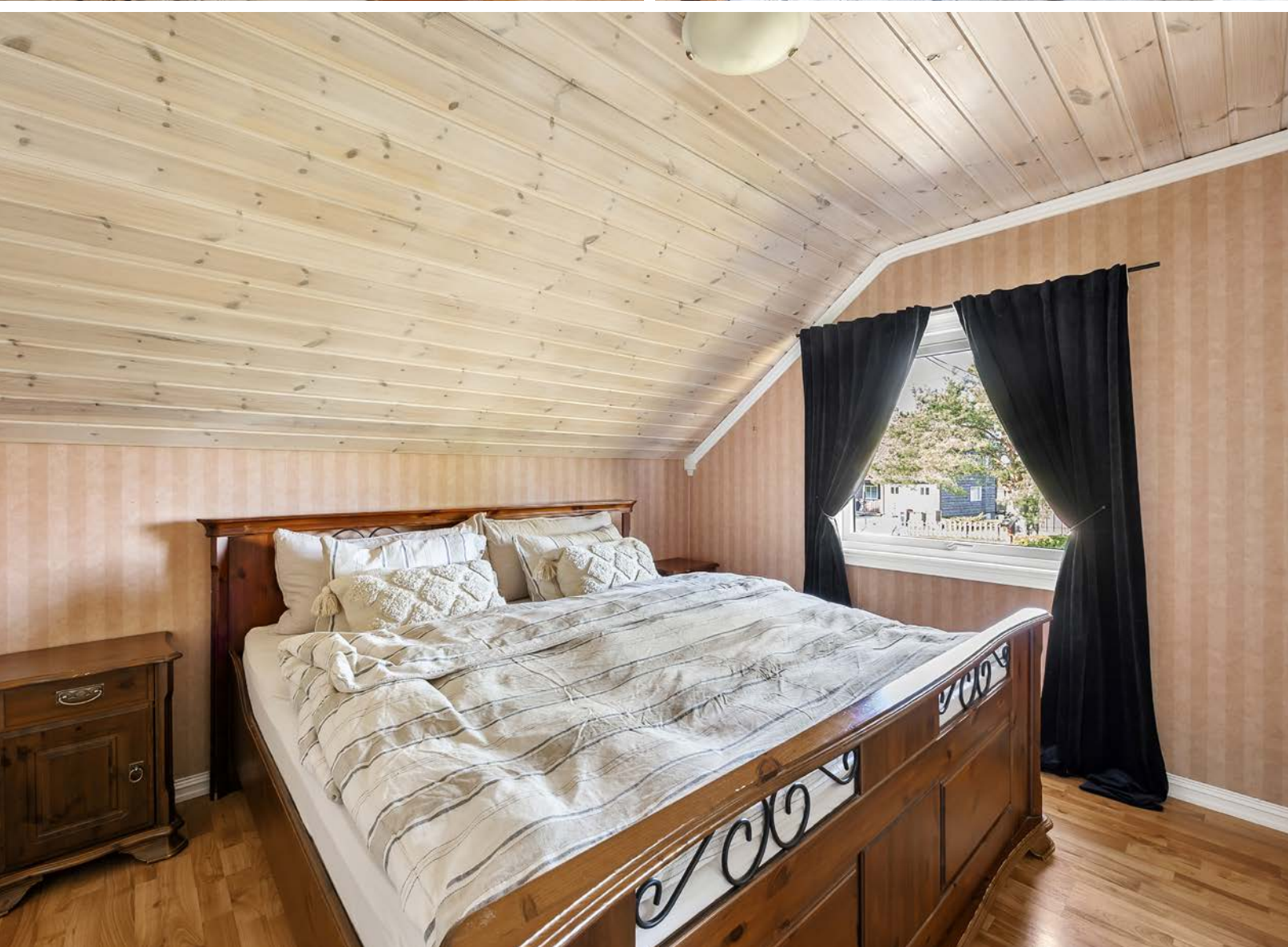
I andre etasje finnes det en lys og tiltalende loftstue, samt 4 soverom og et påbegynt bad på ca. 15 kvm.



Påbegynt bad.



Boligen har hele fem soverom - hvorav ett ligger i første etasje. Med så mange soverom har du mange bruksmuligheter - som kontor, walk-in closet eller ekstra stue.





Boligen har en solrik beliggenhet og er omkranset av flott natur.

Tomten er på nesten 1,2 mål og pent opparbeidet med plenarealer, hekker, busker og gruslagt innkjøring.

Terrassen er på ca. 53 kvm og har god plass til flere utegrupper og grill. En rekke levegger bidrar til fin skjerming for innsyn og vindforhold.

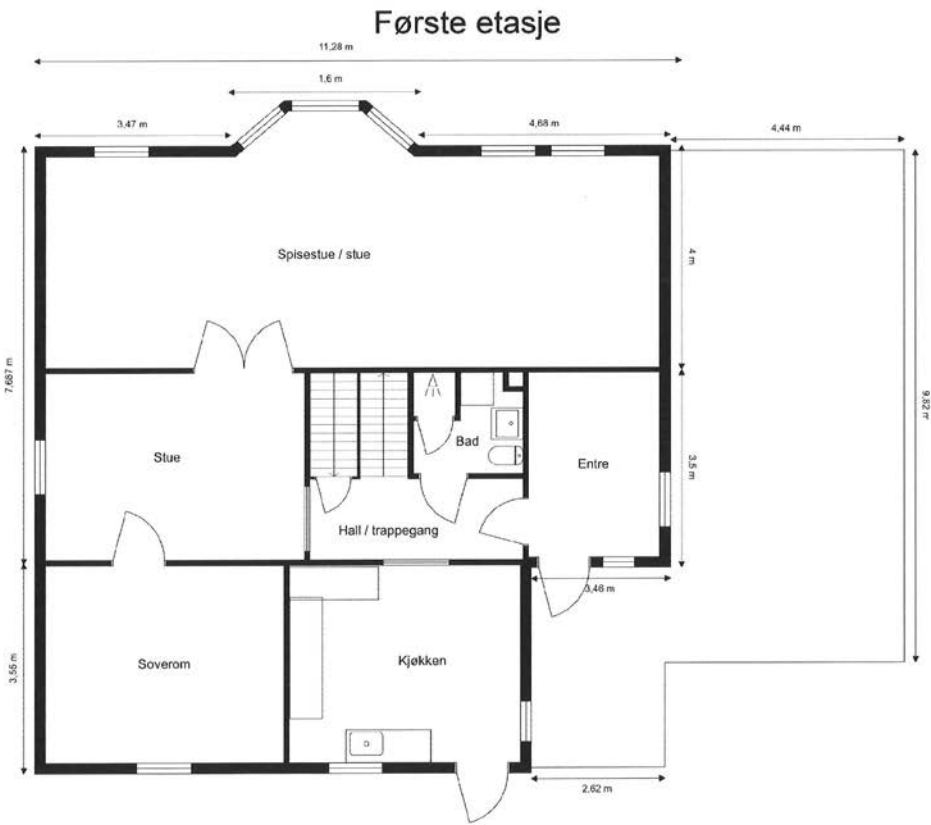
Fra eiendommen er det ca.3,6 km til sentrum av Aursmoen hvor du finner daglige servicetilbud, skoler og barnehager.



Plantegning

1. etasje

Grøtliveien 17



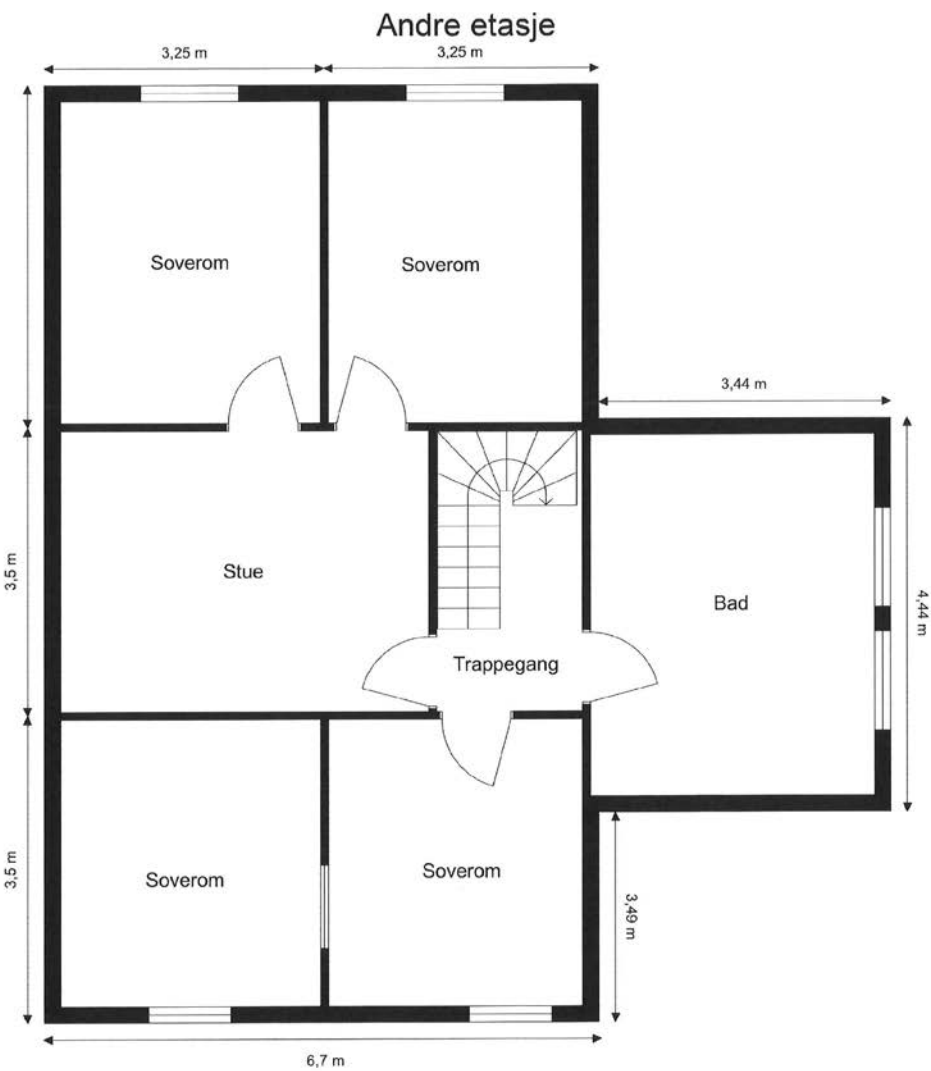
Levert av J.H. Takst AS

Plantegningene er ikke målbare, og avvik i mål og utforming kan forekomme.

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

2. etasje

Grøtliveien 17



Levert av J.H. Takst AS

Plantegningene er ikke målbare, og avvik i mål og utforming kan forekomme.

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



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**

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 194 m²
BRA totalt: 194 m²

Bruksareal fordelt på etasje

- 1. etasje
BRA-i: 119 m² Entré, trapphall, kjøkken, to stuer, spisestue/soverom, bad.
- 2. etasje
BRA-i: 75 m² Trappehall, stue, 3 soveorm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1185.5 m²

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er landlig og barnevennlig, med lite trafikk og flotte turmuligheter. Her bor man skjermet fra byens kjas og mas, samtidig som det er kort vei til skoler, butikker og fritidsaktiviteter. Boligen har en åpen og luftig plassering, noe som gir gode solforhold og fri utsikt over den landlige idyllen. Her nyles virkelig varme og late dager til fulle. Tomten er på over ett mål, pent opparbeidet med gressplen, hekker, busker og en gruslagt innkjørsel for parkering.

Et uthus gir praktisk lagring utendørs. Taket ble skiftet i 2008, og i senere tid er det drenert rundt store deler av boligen. Fra inngangen og langs den ene husveggen strekker det seg en flott og delvis overbygget terrasse. Uteplassen måler ca. 53 kvm, og en rekke leegger bidrar til fin skjerming. En bred trapp tar deg ned til et singlet areal med rom for utemøblement. Terrassen innredes enkelt i ulike soner, og innbyr til både stille stunder og store,

sosiale sammenkomster.

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et landbruksområde ved fylkesvei 237, Finstadbru-Svensjø Bru på Finstadbru i Aurskog-Høland kommune. Eiendommen befinner seg ca 3,6 km utenfor sentrum av Aursmoen.

Aursmoen har et hyggelig sentrum med blant annet Aurskog Senter hvor man finner tilbud som apotek, frisør, legekontor, matforretning, kafe, bank osv. Ellers er det tilbud innen interiør, tekstil, belysning, sport og fritid, bensinstasjoner, restauranter og selskapslokaler m.m. I den varmere årstiden tilbys det uteservering ved flere av serveringsstedene. Kort sagt alt man trenger i det daglige liv.

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

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

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

Hele området er omkranset av boligområder, grønne friarealer og jordbruksområder. Det er aldri langt til skogen med mange turmuligheter. En liten kjøretur unna ligger Tævsjøen med bademuligheter, eller Ulviksjøen som er en litt større sjø. Her er det også populært å ha hytte. Ved Aurskog Golfpark er det satt opp lysløype hvor det er kjøres opp skiløyper om vinteren. Litt lenger unna finner man Mangenfjellet med utallige stier og sykkeløyper sommerstid og kilometervis med skiløyper om vinteren. Kjøltjernhytta og Myrlia er bemannede hytter som tilbyr enkel servering og bålplasser.

Aurskog-Høland kommune er en stor kommune med flere levende småsteder. Bjørkelangen er kommunesentrum. Her finnes et større utvalg av forretninger og øvrige servicetilbud. I tillegg er det to videregående skoler med et godt utvalg av linjer, rådhuset og politi samt vaksentral for ambulansetjenesten.

Ønsker du å reise til nabokommunen Sørumsand vil du finne flere badeplasser, ridesenter, flotte rekreasjonsområder, hyggelig handelssentrum på Sørumsand, nærbutikk på Hogset og kulturområdet Skansen hvor det arrangeres mange aktiviteter i løpet av året, som bl.a. markeder, konserter, forestillinger og 17.mai feiring.

Det er bussholdeplass i nærområdet for offentlig kommunikasjon og ca. 15 km til Blaker Stasjon med togforbindelse eller ca. 20 km til Fetsund også med togforbindelse. Til Bjørkelangen er det ca. 15 km, Lillestrøm ca. 25 km og Oslo ca. 50 km.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Det finnes et godt utvalg av både private og kommunale barnehager i området. Og i Aursmoen sentrum ligger en ny 1-10 skole som åpner høsten 2025. Nærmeste videregående skoler er Kjelle videregående skole og Bjørkelangen videregående skole.

Offentlig kommunikasjon

Det er bussholdeplass i nærområdet for offentlig kommunikasjon og ca. 15 km til Blaker Stasjon med togforbindelse eller ca. 20 km til Fetsund også med togforbindelse.

Bygningssakkyndig

Jan Eivind Jansen holmgren

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

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

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

7.3.1. Overflate vegger og himling. Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr. Det er ventiler som kan åpnes. Uinnredet vaskerom hvor det er støp/ betong gulv og vegger. Rommet er påbegynt med innvendig isolering. Merknader: -Rommet har åpne vegger uten platekledning og fremstår som uferdig. -Rommet fremstår som under oppussing og er ikke funksjonelt som våtrom per dags dato. -Rommet har lite eller mangelfullt avtrekk.

7.3.2. Overflate gulv. Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Det er ikke påvist knirk i gulvet. Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Det er ikke påvist flekker eller andre skader. Grovkjeller som blir brukt til vaskerom. Rommet fremstår som under oppussing. Merknader: -Sluket er plassert høyere enn omkringliggende gulvnivå, noe som medfører at vann ikke effektivt vil ledes til sluket. -Rommet fremstår som under oppussing og er ikke funksjonelt som våtrom per dags dato. -Rommet har lite eller mangelfullt avtrekk.

7.3.3. Membran, tettesjiktet og sluk. Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Det er muligheter for å rengjøre sluk. Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført. Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Punkter i tilstandsrapporten merket med

tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:

1.1. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet. Byggegrunn er ikke kjent. Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet. Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren. Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert. Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett. Ringmuren fremstår som godt vedlikeholdt. Det er drenert rundt boligen unntatt rundt tilbygget. Merknader: Dreneringen vurderes som generelt god, men det er registrert fukt enkelte steder i kjelleren. Hjemmelshaver opplyser at det er fjell tett inntil grunnmuren på enkelte sider av bygget, noe som kan begrense dreneringens effekt. Det antas derfor at dreneringsforholdene ikke er fullt tilfredsstillende.

2.1. Yttervegger. Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner. Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere. Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen. Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen. Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil. Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene. Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid. liggende kledning med vannbrett over og under vinduer. Merknader: -Det er råte på enkelte vannbrett og utvendig belistning rundt vinduer.

3.1. Vinduer og ytterdører. Det er ikke påvist punkterte glass. Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting. Dører og vinduer vurderes som sikre mot

vanninntrengning i konstruksjonen. Vinduer og dører er fra forskjellige årstider. Vinduer og dører fremstår som delvis vedlikehold på vinduer og dører, med indikasjoner på at utskiftinger har blitt gjennomført i ulike perioder. Merknader: -Enkelte vinduer er eldre enn andre og fremstår som behov på vedlikehold/ utskifting. -Vindu i kjeller er observert knust. Vinduer i kjeller fremstår som behov på vedlikehold/ utskifting. -Det er observert råte på vannbrett og utvendig belistning.

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak. Tak er ikke bestiget på grunn av sikkerhetsmessige årsaker. Merknader: Mer enn halvpart av forventet levetid er passert.

4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen). Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking. Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning. Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein. Taket er ikke bestiget på grunn av sikkerhetsmessige årsaker. Merknader: Mer enn halvpart av forventet levetid er passert.

5. Loft 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging) Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget. Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft. Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker. Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer. Det er ikke påvist ventilerings av yttertaket. Hjemmelshaver opplyser at taket ble utskiftet i 2008, og at det tidligere har vært en taklekkasje. Det opplyses også at det er lufting over tak. Det er ikke registrert forhøyede verdier ved fuktmåling. Merknader: Det er observert råteskade enkelte

områder på loftet. Hjemmelshaver opplyser at dette stammer fra en tidligere lekkasje, og at taket ble utskiftet i etterkant – i 2008.

6. Balkonger, verandaer og lignende 6.1 Balkonger, verandaer og lignende. Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet. Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting. Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater. Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig. Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig. Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet. Terrasse på ca. 53 kvm. Fremstår som god. Merknader: -Enkelte terrassebord er det observert mindre sprekker. -Rekkverk er lavere enn 1 meter. -Mangler rekkverk ved trapp. -Mangler rekkverk/ trapp forran balkongdør.

7.1.2 Overflate gulv. Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket. Terskel er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke påvist knirk i gulvet. Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Det er ikke påvist flekker eller andre skader. Badet er flislagt, og dusjsonen har en oppkant i flis som fungerer som en avgrensning mot resten av gulvet. Merknader: Mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk. Membranen er fra Ukjent. Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Det er muligheter for å rengjøre sluk. Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt

eller utettheter. Arbeidet vurderes som fagmessig utført. Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Det er foretatt måling med fuktmåler med pigger i treverk, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier. Merknader: Det er ingen synlig overgang mellom membran og sluk.

9.1.1. Veggenes og himlingens overflater. Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer. Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget. Det er påvist noen riss eller sprekker. Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk. Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr. Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer. Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende. Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler. Grovkjeller blir brukt til oppbevaring og vaskerom. Merknader: -Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilfredsstillende. -Det er observert noe fukt enkelte steder i kjeller som antas og være fra manglende drenering. Drenering er utført men antas og være mangel på drenering hvor fjell befinner seg.

9.1.2. Gulvets overflate. Det er ikke påvist setninger. Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr. Grovkjeller blir brukt til oppbevaring og vaskerom. Merknader: -Det er observert noe fukt enkelte steder i kjeller som antas og være fra manglende drenering. Drenering er utført men antas og være mangel på drenering hvor fjell befinner seg. 9.1.3. Fuktmåling og ventilasjon. Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne. Tilluft og avtrekk vurderes

som ikke tilstrekkelig. Grovkjeller blir brukt til oppbevaring og vaskerom. Merknader: -Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilfredsstillende.

10.1. WC og innvendige vann- og avløpsrør. Innvendige vann og avløpsrør er fra Ukjent. Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet. Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit. Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende. Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende. Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit. Det er ingen WC med innebygget sisterner. Merknader: Mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

10.2. Varmtvannsbereder. Varmtvannsbereder er fra 1987. Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder. Berederens plassering er tilfredsstillende. Berederen er ikke lekkasjesikret. Bereder antas og være fra byggeår. Merknader: Mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt: 7.2.1. Overflate vegger og himling Badet eksisterer ikke. Badet er ikke ferdigstilt.

7.2.2. Overflate gulv. Badet eksisterer ikke. Badet er ikke ferdigstilt.

7.2.3. Membran, tettesjiktet og sluk. Membranen er fra. Badet eksisterer ikke. Badet er ikke ferdigstilt. Lovlighet: Iht. eierskifterapporten foreligger det ingen avvik i forhold til rømning og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for dag boligen/rommene ble byggemeldt. Det foreligger ikke godkjente tegninger av boligen, som samsvarer med dagens

planløsning.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befæringsdato 15.05.25 av Jan Eivind Jansen Holmgren. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse: Iht. opplysninger mottatt fra el-verket foreligger det pålegg om utbedring etter kontrollen som ble utført i 2019.

Sikringsskap: 1. Bruksanvisning for jordfeilvern/-varsler manglet i sikringsskap/tavlerom. Jf. fel § 12. Kommentar: Gjelder manglende bruksanvisning for jordfeilautomatsikringer.

Bad 1. etasje: 2. Stikkontakt mangler jordforbindelse. Jf. fel§ 21. Kommentar: Gjelder stikkontakt på vegg og stikkontakt i armatur.

Soverom 1 etasje: 3. Jordet og ujordet elektrisk utstyr kunne berøres samtidig. Jf. fel § 21. Kommentar: Det var montert stikkontakter med og uten jord på soverommet.

Kjellertrapp: 4. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21. Kommentar: Gjelder stikkontakt i kjellertrapp.

Kjeller: 5. Jordelektroden var ikke tilfredsstillende utført. Jf.

fel § 19. Kommentar: Gamle vannrør i stål som ikke lenger er i bruk så ut til å være nyttet som jordelektrode. Stålrørene vil på sikt korrodere og ikke lenger være tilfredsstillende som jordelektrode.

6. Utjevningsforbindelse til hovedvannledning mangler. Jf. fel § 19. Kommentar: Det kunne ikke påvises utjevningsforbindelse (jordforbindelse) til hovedvannledning/kobbervannrør.

Soverom Andre: 7. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21. Kommentar: gjelder samtlige stikkontakter. I følge eier ble installasjonen lagt opp av bekjent elektriker i 2017.

Soverom Fredrik: 8. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21. Kommentar: Gjelder samtlige stikkontakter. I følge eier ble installasjonen lagt opp av bekjent elektriker i 2017.

Soverom Antonia: 9. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21. Kommentar: Gjelder samtlige stikkontakter ppå innerste del av soverommet og stikkontakt til høyre for vindu i del med dobbeltseng.

Registrerte anmerkninger: Sikringsskap: 1. I sikringsskapet manglet det informasjon om overspenningsvernet. Påviste avvik/mangler skal, om ikke annet er beskrevet, utbedres av elvirksomhet som er godkjent av DSB. Melding om utbedring slik den er utført punkt for punkt skal registreres i Hafslund Nett AS sin serviceportal, www.rettemelding.no.

Iht. opplysninger mottatt fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen (NRBR) ble det meldt inn følgende avvik ved siste feiing i april 2021:Eier har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende adkomst til hele fyringsanlegget. Kommentar: Det er ikke montert mange nok trinn på taket. For at vi skal kunne jobbe sikkert og ikke forårsake skade på taket, må det monteres flere trinn helt øverst på taket og det skal være et trinn pr. takstien. Trinnene skal festes i henhold til monteringsanvisningen. Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging.

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

- 1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskrivelse: Badet var i dårlig forfatning. Ødelagte varmekabler og hull i gulvet. For å finne ut hvor vannet tok veien ble det fjernet tre lag med betong. Her var det mye vann og dårlige bæringer ble byttet ut. Rørarbeid utført av faglært som vennetjeneste resten på dugnad og egeninnsats.
- 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Rørarbeidet er utført av fagmann som vennetjeneste uten tilknytning til firma. Jobben står derfor uten papirer.
- 2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Ja. Beskrivelse: Støpt nytt gulv, lagt nye varmekabler, lagt ny membran og nytt sluk. Gjort av ufaglært.
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei.

- 3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende? Ja. Beskrivelse: Gammel teglsteinsrør kollapse i kjeller. Alle rør i kjeller ble byttet til plastrør av fagfolk uten tilknytning firma i 2007.
- 4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Som nevnt i forrige spørsmål.
- 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: Det går ett fjell inn i venstre hjørnet av huset (sett forfra) som gir en vannkilde under huset. Det er litt fukt i den delen av kjelleren. I 2016 byttet vi septiktank i pålegg av kommunen. I forbindelse med byttet ble det tettet ett uoppdaget drenerør. Dette har tilstoppet regn og smeltet snø å dreneres vekk fra huset og derfor kommet inn i kjeller. Det ble en forsikringssak og to av veggene på huset (nord og vest) ble drenert på nytt. Har i ettertid kun vært noe fukt i kjeller i forbindelse med fjellet (vannkilden).
- 6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Beskrivelse: Det ble oppdaget lekkasje fra taket i 2007. Hele taket ble byttet i 2008.
- 8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Beskrivelse: Sprekken i muren er en skjøl mellom gammel grunnmur og ny ringmur.
- 9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Mus -lagt musebånd rundt hele huset og opp i alle hjørnekasser.
- 11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, av faglært og ufaglært/

- egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Varmepumpe installert oktober 2019 luft til luft. Montert av Nek AS. Nytt strøminntak til huset 3 faser, nytt sikringsskap, all installasjon av ny stue er gjort i juli 2017 av Glomma elektro AS. Andre etasje av tilbygget er godt over i juli 2017 og godkjent av Glomma elektro AS, Ligger papirer i boligmappe. Arbeid utført av Glomma elektro AS og Nek AS.
- 11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.
- 12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: Var el-kontroll her i 2019 alle feil utbedret etter det.
- 16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Det meste av jobben på tilbygget samt på tak er gjort av tidligere medeier med fagbrev som tømrer. Vinduene på tilbygget samt noen små ting er satt inn av Janos i Bauta A/S.
- 18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja. Beskrivelse: Deler av kjøkken, yttergang, stue, oppløft og 2 soverom i 2.etasje er bygget på huset.
- 18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja. Beskrivelse: Tilbyggene er bygget først og søkt om i etterkant. Har en takstmann som ordner alt i kommunen så det vil komme en ferdigattest.
- 20. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen? Ja. Beskrivelse: Mangler pr i dag ferdigattest, men har sak i kommunen nå for å få det i stand før salg. Dette gjelder tilbygget. Takstmann har tatt uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse.

- 22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Ja. Beskrivelse: som nevnt tidligere under punkt påbud eller krav.

Innhold

Kort fortalt

- Attraktiv enebolig over to etasjer.
- Innholdsrikt og sjarmerende hjem.
- Parkering i en gruslagt innkjørsel.
- En herlig terrasse på ca. 53 kvm.
- Pent opparbeidet tomt på ett mål.
- Gode solforhold på eiendommen.
- Åpen plassering, med landlig utsikt.
- Stor skyvedørsgarderobe i entreen.
- Kjøkken med egen spiseplass.
- Godt med skap- og skuffeplass.
- Platetopp og stekeovn integrert.
- To tilstøtende stuer i 1. etasje.
- Romslig hovedstue med karnapp.
- Varmepumpe installert i 2018.
- God plass til ulike soner i stuen.
- Loftstue for ekstra fleksibilitet.
- Helfliset bad med varme i gulvet.
- Et påbegynt bad på ca. 15 kvm.
- Grovkjeller i bruk som vaskerom.
- Fem soverom, ett med store skap.
- Lagring på loft, i kjeller og i et uthus.

Planløsning

- 1. etasje: Entré, gang, bad, kjøkken, 2 stuer og soverom.
 - 2. etasje: Gang, stue, 4 soverom og påbegynt bad.
- Annet: Uthus og kaldloft. Grovkjeller i bruk som vaskerom og oppbevaring.

Entré

Velkommen inn i et stort og innholdsrikt familiehjem med en sjarmerende atmosfære. Ytterdøren er

overbygd på terrassen, utstyrt med belysning og ringeklokke. Vel inne gir entreen et godt førsteinntrykk, med downlights, gråmalte panelvegger og store, mørke fliser på gulvet. Langs den ene vegg ryddes yttertøyet enkelt bort i en stor og plassbygget skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Kjøkken
Kjøkkenet er et fint samlingssted, med spiseplass, flislagt gulv og sortmalte trebjelker. Det er egen utgang til eiendommen, og selve kjøkkenet er oppført med god skap- og skuffeplass i en smart u-form. Innredningen har grå, profilerte fronter, vitrineskap, vinhyller og dobbel oppvaskkum nedfelt i benkeplaten.

Over kokesonen er en ventilator installert, og over benken har kjøkkenet beige fliser med noe dekor. Platetopp og stekeovn er integrert i innredningen, og kjøkkenet er utstyrt med nisje til kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin.

Stue
Boligen har to pene, tilstøtende stuer i første etasje, noe som gir ekstra fleksibilitet og god møbleringsfrihet. Hovedstuen er et flott oppholdsrom, der et stort karnapp og en rekke vinduer gir gode lysforhold. Gulvet har 1-stavs laminat, i kombinasjon med hvitmalte panelvegger og en grå tapet for fin kontrast.

I 2018 ble det montert en varmepumpe for jevn og behagelig varme. Utformingen gjør stuen enkel å møblere i ulike soner, med god plass til langbord og stor sofagruppe. Mellom stuene har boligen en dobbelfløyet glassdør, og lune kvelder sikres av en vedovn i den minste stuen. Her trekker man seg

enkelt tilbake for litt egentid med en god bok eller film.

Loftstue
Utenfor soverommene oppe finner man en kjærkommen stue for familien, et ekstra oppholdsrom til lek, vennebesøk og avslapning. Stuen er smakfullt innredet med 1-stavs laminatgulv og hvitmalte panelvegger.

Bad/wc/vaskerom
Badet er plassert i første etasje, og øverst har boligen et påbegynt bad på ca. 15 kvm. Deler av grovkjelleren er i bruk som vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Duse fliser gir et delikat uttrykk på badet, og rommet har toalett, varmekabler og en dusjnisje med svingbar dør. Downlights er installert, og den øvrige innredningen består av et hvitt høyskap, et innfelt speil med belysning og en flislagt benkeløsning med toppmontert servantskål.

Soverom og garderobe
Boligen har til sammen fem soverom, fordelt med ett i første etasje og fire sammen i andre etasje. Hele fem soverom betyr mange valgmuligheter for familien, og ved behov kan rommene benyttes som kontor, walk-in closet eller ekstra stue.

På hovedsoverommet oppe er det plass til dobbeltseng, og to hvite garderobeskap inkluderer et stort hjørneskap for mye oppbevaring. Entreen har en stor skyvedørsgarderobe, og godt med ekstra lagringsplass finnes på loftet, i uthuset og i grovkjelleren.

Innbo og løsøre
Ventilasjonen er naturlig, med mekanisk avtrekk fra kjøkkenet. Et nytt sikringsskap ble installert i 2017.

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

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

Parkering
Opp til huset har tomten en gruslagt innkjørsel for parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

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

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor

boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi
Oppvarming
Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner, gulvvarme på badet og en varmepumpe fra 2018 i hovedstuen. For vedfyring er det en vedovn i den andre stuen.

Energikarakter
D

Energifarge
Gul

Økonomi
Kommunale avgifter
Kr 13 089

Kommunale avgifter år
2025

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

Eiendomsskatt

Kr 4 522

Eiendomsskatt år

2024

Info formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens
boligkalkulator:
Formuesverdi primærbolig 2024: kr. 1 042 645.
Formuesverdi sekundærbolig 2024: kr. 4 170 581.

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 196, bruksnummer 21 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:

3226/196/21:

01.07.1974 - Dokumentnr: 4039 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:196 Bnr:30
Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.1947 - Dokumentnr: 18 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3226 Gnr:196 Bnr:18

01.01.2020 - Dokumentnr: 469307 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:196 Bnr:21

01.01.2024 - Dokumentnr: 169772 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:196 Bnr:21

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg boligbygg,
datert 13.07.76.

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

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

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Offentlig.
Tilknytning vann: Offentlig.
Tilknytning avløp: Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Uregulert. Tomta er avsatt til LNF-formål i
kommuneplanen.
Kommuneplanen ligger på kommunens
hjemmeside: [https://www.ahk.no/innhold/
politikkog-planer/planer/kommunale-planer/
overordnende-planer/](https://www.ahk.no/innhold/politikkog-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/)

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Fra kommunen: Boligen ligger i område som i
kommunens kulturminneplan er registrert med
vernekategori 4, som «klyngetunstruktur på
Borstad». Dette medfører ikke noe formelt vern, men
tilsier at bygningsstrukturen i området har
kulturhistorisk verdi.».

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i
et område hvor det er registrert kulturminner - noen
av disse er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er
et landsdekkende register over eldre bygninger og
andre kulturminner i Norge. Byggene/områdene kan
ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i
registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke
opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det
kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold
til om-/påbygging og generell utnyttelse av
eiendommen.

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

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne

sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
4 890 000 (Prisantydning)
Omkostninger
122 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
123 600 (Omkostninger totalt)
139 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
142 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
5 013 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 029 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 032 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med

mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt

et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,15% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 40 500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

20.05.2025

Enebolig
Grøtliveien 17
1930 Aurskog



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
14	TG 2	Vesentlige avvik
3	TG 3	Store eller alvorlige avvik
3	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Jan Eivind Jansen Holmgren

Dato: 15/05/2025

Veslemyrveien 5

Son 1554

41239412

jan@jhtakst.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som delvis oppusset over tid og vedlikeholdt. Boligen fremstår som god med tanke på boligens byggeår.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:

Hjemmelshaver og kommunens opplysninger.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Bad i andre etasje er ikke ferdigstilt og er ikke med i areal beregningen. badet er målt til 15kvm fra bindingsverk til bindingsverk.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er et tilbygg som er oppført etter byggeår.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	7 773 856	
- Fradrag:	2 253 856	
= Teknisk verdi bolig:	5 520 000	5 520 000
Tomteverdi:		
Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 5 520 000
Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):		
BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:		

©mstr.no

www.bmtf.no

4/15

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

46

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Første etasje	119				119	
Andre etasje	75				75	
SUM BYGNING						
SUM BRA	194					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Første etasje:
Entre, trappehull, kjøkken, to stuer, soverom/spisestue og bad.

Andre etasje:
3 soverom, trappehull og stue.

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

15 m² baderom i andre etasje er ikke medberegnet i areal på grunn av manglende ferdigstillelse av bad. Rommet mangler platedekking på vegger, gulv og himling.
Det er oppført en utebod som ikke er målt eller kontrollert.

GARASJE / UTHUS:

©mstr.no

www.bmtf.no

5/15

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

47

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

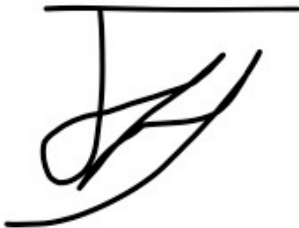
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.bmtf.no

Ansvarlig for rapporten:

Jan Eivind Jansen Holmgren

Byggmester og Takstmann

15/05/2025



Jan Eivind Jansen Holmgren

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Ringmuren fremstår som godt vedlikeholdt.

Det er drenert rundt boligen unntatt rundt tilbygget.

Merknader: Dreneringen vurderes som generelt god, men det er registrert fukt enkelte steder i kjelleren.

Hjemmelshaver opplyser at det er fjell tett inntil grunnmuren på enkelte sider av bygget, noe som kan begrense dreneringens effekt. Det antas derfor at dreneringsforholdene ikke er fullt tilfredsstillende.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggs konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

liggende kledning med vannbrett over og under vinduer.

Merknader: -Det er råte på eneklte vannbrett og utvendig belistning rundt vinduer.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og dører er fra forskjellige årstider.

Vinduer og dører fremstår som delvis vedlikehold på vinduer og dører, med indikasjoner på at utskiftinger har blitt gjennomført i ulike perioder.

Merknader: -Enkelte vinduer er eldre enn andre og fremstår som behov på vedlikehold/utskifting.

-Vindu i kjeller er observert knust. Vinduer i kjeller fremstår som behov på vedlikehold/utskifting.

-Det er observert råte på vannbrett og utvendig belistning.

4. Tak

EIERSKIFTERAPPORT™	
TG 2	4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
Tak er ikke bestiget på grunn av sikkerhetsmessige årsaker.	
Merknader: Mer enn halvpart av forventet levetid er passert.	
TG 2	4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.	
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.	
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.	
Taket er ikke bestiget på grunn av sikkerhetsmessige årsaker.	
Merknader: Mer enn halvpart av forventet levetid er passert.	
5. Loft	
TG 2	5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)
Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.	
Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.	
Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.	
Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.	
Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.	
Hjemmelshaver opplyser at taket ble utskiftet i 2008, og at det tidligere har vært en taklekkasje. Det opplyses også at det er lufting over tak. Det er ikke registrert forhøyede verdier ved fuktmåling.	
Merknader: Det er observert råteskade enkelte områder på loftet. Hjemmelshaver opplyser at dette stammer fra en tidligere lekkasje, og at taket ble utskiftet i etterkant – i 2008.	
6. Balkonger, verandaer og lignende	
TG 2	6.1 Balkonger, verandaer og lignende
Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.	
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.	
Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.	
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.	
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.	
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.	
Terrasse på ca. 53 kvm.	
Fremstår som god.	
Merknader: -Enkelte terrassebord er det observert mindre sprekker.	
-Rekkverk er lavere enn 1 meter.	
-Mangler rekkverk ved trapp.	
-Mangler rekkverk/trapp forran balkongdør.	
7. Våtrom	
7.1 Bad i første etasje	
TG 1	7.1.1 Overflate vegger og himling

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™	
Det er ikke påvist riss og sprekker.	
Det er ikke påvist sprekker i fuger.	
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.	
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.	
Det er ventiler som kan åpnes.	
Flislagt bad.	
Merknader:	
TG 2	7.1.2 Overflate gulv
Det er ikke påvist riss og sprekker.	
Det er ikke påvist sprekker i fuger.	
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.	
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.	
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.	
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.	
Det er ikke påvist knirk i gulvet.	
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.	
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.	
Badet er flislagt, og dusjonen har en oppkant i flis som fungerer som en avgrensning mot resten av gulvet.	
Merknader: Mer enn halvparten av forventet levetid er passert.	
TG 2	7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Membranen er fra Ukjent	
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.	
Det er muligheter for å rengjøre sluk.	
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.	
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.	
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.	
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.	
Det er foretatt måling med fuktmåler med pigger i treverk, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.	
Merknader: Det er ingen synlig overgang mellom membran og sluk.	
7.2 Bad i andre etasje	
TG iu	7.2.1 Overflate vegger og himling
Badet eksisterer ikke.	
Badet er ikke ferdigstilt.	
Merknader:	
TG iu	7.2.2 Overflate gulv
Badet eksisterer ikke.	
Badet er ikke ferdigstilt.	
Merknader:	
TG iu	7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™	
Membranen er fra	
Badet eksisterer ikke. Badet er ikke ferdigstilt.	
Merknader:	
7.3 Vaskerom i kjeller	
TG 3	7.3.1 Overflate vegger og himling
Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.	
Det er ventiler som kan åpnes.	
Uinnredet vaskerom hvor det er støp/betong gulv og vegger. Rommet er påbegynt med innvendig isolering.	
Merknader: -Rommet har åpne vegger uten platekledning og fremstår som uferdig. -Rommet fremstår som under oppussing og er ikke funksjonelt som våtrom per dags dato. -Rommet har lite eller mangelfullt avtrekk.	
TG 3	7.3.2 Overflate gulv
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.	
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.	
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.	
Det er ikke påvist knirk i gulvet.	
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.	
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.	
Grovkjeller som blir brukt til vaskerom. Rommet fremstår som under oppussing.	
Merknader: -Sluket er plassert høyere enn omkringliggende gulvnivå, noe som medfører at vann ikke effektivt vil ledes til sluket. -Rommet fremstår som under oppussing og er ikke funksjonelt som våtrom per dags dato. -Rommet har lite eller mangelfullt avtrekk.	
TG 3	7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.	
Det er muligheter for å rengjøre sluk.	
Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.	
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.	
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.	
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.	
Merknader: -Sluket er plassert høyere enn omkringliggende gulvnivå, noe som medfører at vann ikke effektivt vil ledes til sluket. -Det er ingen synlig overgang mellom membran og sluk.	
8. Kjøkken	
8.1 Kjøkken i første etasje	
TG 1	8.1 Kjøkken i første etasje
Vanninstallasjonen er fra Ukjent	
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.	
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.	
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.	
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.	
©mstr.no	10/15

EIERSKIFTERAPPORT™	
Merknader:	
9. Rom under terreng	
9.1 Kjeller	
TG 2	9.1.1 Veggenes og himlingens overflater
Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.	
Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.	
Det er påvist noen riss eller sprekker.	
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.	
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.	
Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.	
Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.	
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.	
Grovkjeller blir brukt til oppbevaring og vaskerom.	
Merknader: -Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilfredsstillende. -Det er observert noe fukt enkelte steder i kjeller som antas og være fra manglende drenering. Drenering er utført men antas og være mangel på drenering hvor fjell befinner seg.	
TG 2	9.1.2 Gulvets overflate
Det er ikke påvist setninger.	
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.	
Grovkjeller blir brukt til oppbevaring og vaskerom.	
Merknader: -Det er observert noe fukt enkelte steder i kjeller som antas og være fra manglende drenering. Drenering er utført men antas og være mangel på drenering hvor fjell befinner seg.	
TG 2	9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.	
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.	
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.	
Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.	
Grovkjeller blir brukt til oppbevaring og vaskerom.	
Merknader: -Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilfredsstillende.	
10. VVS	
TG 2	10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Innvendige vann og avløpsrør er fra Ukjent	
Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.	
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.	
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.	
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.	
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.	
Det er ingen WC med innebygget sisterner.	
Merknader: Mer enn halvparten av forventet levetid er passert.	
TG 2	10.2 Varmtvannsbereder
©mstr.no	11/15

EIERSKIFTERAPPORT™

Varmtvannsbereder er fra 1987

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Bereder antas og være fra byggeår.

Merknader: Mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Ingen

10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1

10.4 Varmesentraler

Det er ikke pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

Oljefyr til oppvarming er ikke tilpasset bruk av bioolje.

Det er observert varmepumpe i boligen hvor hjemmelshaver opplyser om er fra 2018.

Merknader:

TG 1

10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i Ukjent

Det var sist inspisert i Ukjent

Det var rengjort i Ukjent

Anlegget ble sist fornyet i Ukjent

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent

Det elektriske anlegget ble installert i Ukjent

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2017

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Hjemmelshaver opplyser om at nytt sikringsskap ble utskiftet i 2017.

©mstr.no

12/15

www.bmtf.no

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

13/15

www.bmtf.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Dreneringen vurderes som generelt god, men det er registrert fukt enkelte steder i kjelleren. Hjemmelshaver opplyser at det er fjell tett inntil grunnmuren på enkelte sider av bygget, noe som kan begrense dreneringens effekt. Det antas derfor at dreneringsforholdene ikke er fullt tilfredsstillende.
2.1	Yttervegger
	Det er råte på eneklte vannbrett og utvendig belistning rundt vinduer.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Enkelte vinduer er eldre enn andre og fremstår som behov på vedlikehold/utskifting. -Vindu i kjeller er observert knust. Vinduer i kjeller fremstår som behov på vedlikehold/utskifting. -Det er observert råte på vannbrett og utvendig belistning.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Mer enn halvpart av forventet levetid er passert.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Mer enn halvpart av forventet levetid er passert.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er observert råteskade enkelte områder på loftet. Hjemmelshaver opplyser at dette stammer fra en tidligere lekkasje, og at taket ble utskiftet i etterkant – i 2008.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Enkelte terrassebord er det observert mindre sprekker. -Rekkverk er lavere enn 1 meter. -Mangler rekkverk ved trapp. -Mangler rekkverk/trapp forran balkongdør.
7.1.2	Bad i første etasje Overflate gulv
	Mer enn halvparten av forventet levetid er passert.
7.1.3	Bad i første etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ingen synlig overgang mellom membran og sluk.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	-Det er observert noe fukt enkelte steder i kjeller som antas og være fra manglende drenering. Drenering er utført men antas og være mangel på drenering hvor fjell befinner seg.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	-Det er observert noe fukt enkelte steder i kjeller som antas og være fra manglende drenering. Drenering er utført men antas og være mangel på drenering hvor fjell befinner seg.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	-Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilfredsstillende.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Mer enn halvparten av forventet levetid er passert.
10.2	Varmtvannsbereder
	Mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.3.1	Vaskerom i kjeller Overflate vegger og himling
	-Rommet har åpne vegger uten platekledning og fremstår som uferdig. -Rommet fremstår som under oppussing og er ikke funksjonelt som våtrom per dags dato. -Rommet har lite eller mangelfullt avtrekk.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.3.2	Vaskerom i kjeller Overflate gulv
	-Sluket er plassert høyere enn omkringliggende gulvnivå, noe som medfører at vann ikke effektivt vil ledes til sluket. -Rommet fremstår som under oppussing og er ikke funksjonelt som våtrom per dags dato. -Rommet har lite eller mangelfullt avtrekk.
7.3.3	Vaskerom i kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	-Sluket er plassert høyere enn omkringliggende gulvnivå, noe som medfører at vann ikke effektivt vil ledes til sluket. -Det er ingen synlig overgang mellom membran og sluk.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Aurskog

Oppdragsnr.

1105250034

Selger 1 navn

Karin Mariann Antonia Lopèz

Gateadresse

Grøtliveien 17

Poststed

AURSKOG

Postnr

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

2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

20

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

gjensidige

Polise/avtalennr.

93422213

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 1105250034

1

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Badet var i dårlig forfatning. Ødelagte varmekabler og hull i gulvet. For å finne ut hvor vannet tok veien ble det fjernet tre lag med betong. Her var det mye vann og dårlige bæringer ble byttet ut. Rørarbeid utført av faglært som vennetjeneste resten på dugnad og egeninnsats.

2

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Rørarbeidet er utført av fagmann som vennetjeneste uten tilknytnng til firma. Jobben står derfor uten papirer.

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Støpt nytt gulv, lagt nye varmekabler, lagt ny membran og nytt sluk. Gjort av ufaglært.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja

3

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Gammel teglsteinsrør kollapset i kjeller. Alle rør i kjeller ble byttet til plastrør av fagfolk uten tilknytning firma i 2007.

4

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Som nevnt i forrige spørsmål

5

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det går ett fjell inn i venstre hjørnet av huset (sett forfra) som gir en vannkilde under huset. Det er litt fukt i den delen av kjelleren. I 2016 byttet vi septiktank i pålegg av kommunen. I forbindelse med byttet ble det tettet ett uoppdaget drensrør. Dette har tilstoppet regn og smeltet snø å dreneres vekk fra huset og derfor kommet inn i kjeller. Det ble en forsikringssak og to av veggene på huset (nord og vest) ble drenert på nytt. Har i ettertid kun vært noe fukt i kjeller i forbindelse med fjellet (vannkilden).

6

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det ble oppdaget lekkasje fra taket i 2007. Hele taket ble byttet i 2008

7

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

☒ Nei☐ Ja

8

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Sprekken i muren er en skjøt mellom gammel grunnmur og ny ringmur.

9

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Mus. lagt musebånd rundt hele huset og opp i alle hjørnekasser.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Varmpumpe installert oktober 2019 luft til luft. Montert av Nek AS. Nytt strøminntak til huset 3 faser, nytt sikringsskap, all installasjon av ny stue er gjort i juli 2017 av Glomma elektro AS. Andre etasje av tilbygget er godt over i juli 2017 og godkjent av Glomma elektro AS, Ligger papirer i boligmappa

Arbeid utført av

Glomma elektro AS og Nek AS

Initialer selger: KMAL

2

59

Document reference: 1105250034

Filer

- [Nek AS Monteringskjema luft-luft varmepumpe.pdf](#)
- [4Samsvarserklæring \(Ny stue\).pdf](#)
- [3Kursfortegnelse \(Kursfortegnelse Grøtliveien 17\).pdf](#)
- [2Risikovurdering og Sluttkontroll - Sikringsskap \(Sikringsskap\).pdf](#)
- [1Risikov. og Sluttkont.- Enkel Service \(Lav risiko\) \(Ny stue\).pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Var el-kontroll her i 2019 alle feil utbedret etter det.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det meste av jobben på tilbygget samt på tak er gjort av tidligere medeier med fagbrev som tømrer. Vinduene på tilbygget samt noen små ting er satt inn av Janos i Bauta A/S.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Deler av kjøkken, yttergang, stue, oppløft og 2 soverom i 2.etasje er bygget på huset.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilbyggene er bygget først og søkt om i etterkant. Har en takstmann som ordner alt i kommunen så det vil komme en ferdigattest.

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

Beskrivelse

Mangler pr i dag ferdigattest, men har sak i kommunen nå for å få det i stand før salg. Dette gjelder tilbygget. Takstmann har tatt uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse.

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

som nevnt tidligere under punkt påbud eller krav

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: KMAL

3

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

Initialer selger: KMAL

4

Document reference: 1105250034

Document reference: 1105250034

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 næringseiendom, 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: 1105250034

Initialer selger: KMAL

5

62

E-Signing validated

secured by



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karin Mariann Antonia Lopez	b140c6e6db61b528f389d d41a71c8ad986c30bf7	14.05.2025 08:12:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1105250034

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

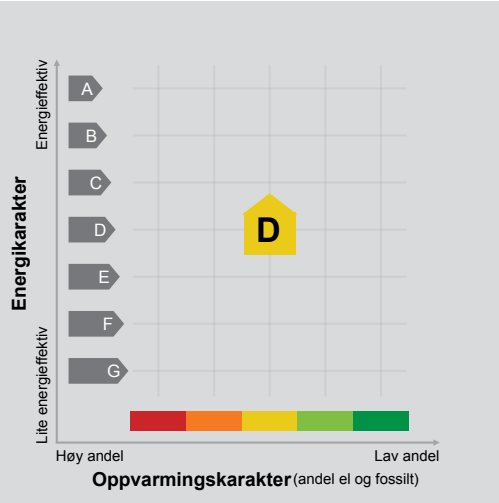
→ For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developper>

63

ENERGIATTEST



Adresse	Grøtliveien 17
Postnummer	1930
Sted	AURSKOG
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	196
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150142199
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-119802
Dato	14.05.2025



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

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

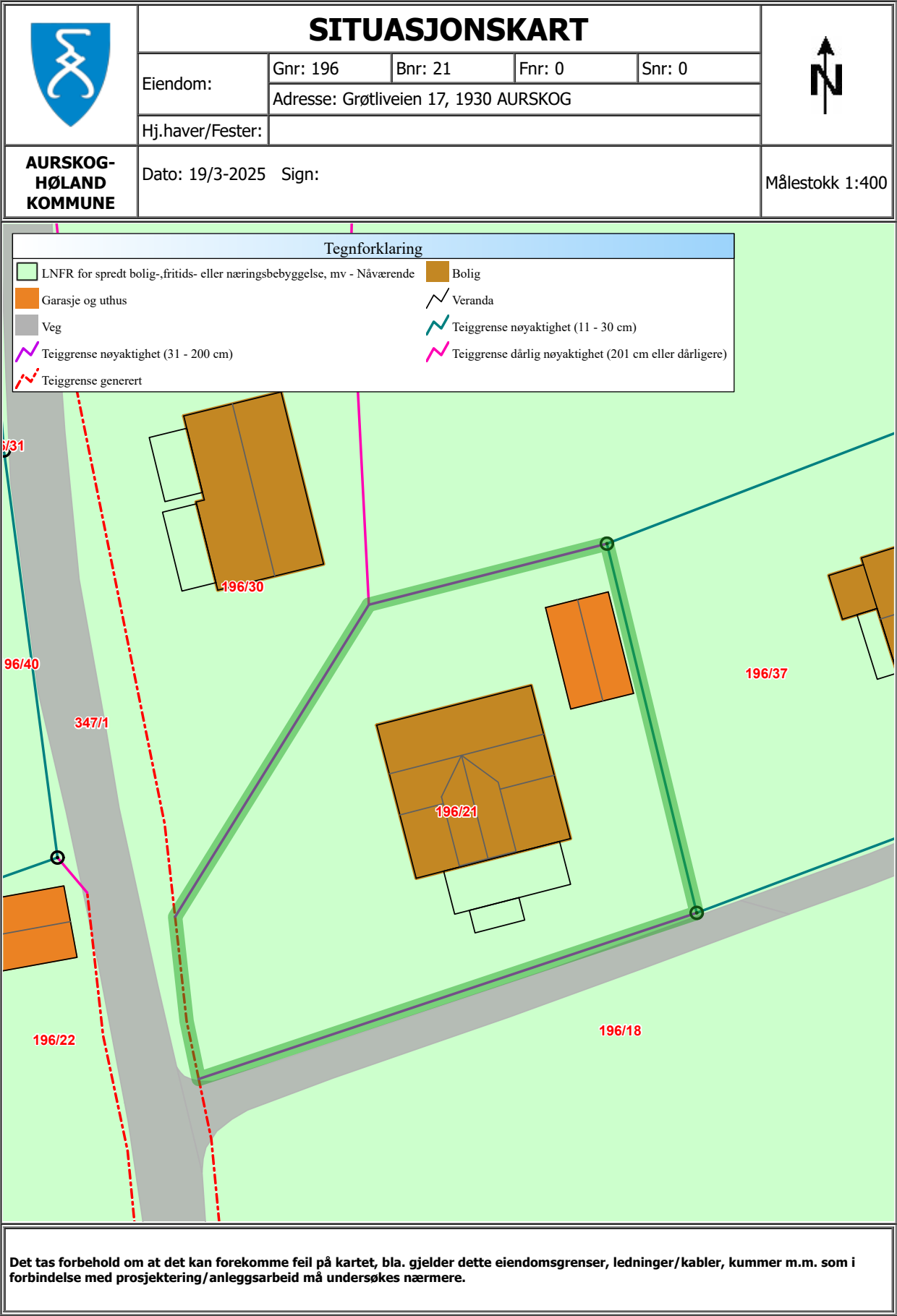
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Nabolagsprofil

Grøtliveien 17

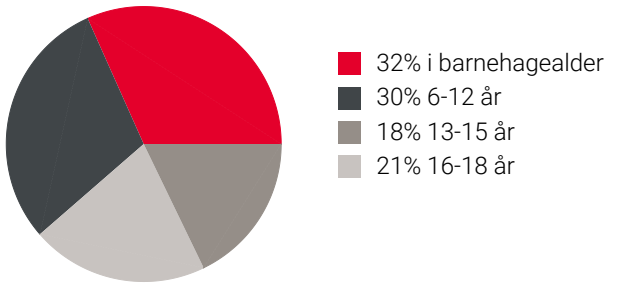
Offentlig transport

Borstad Linje 477	2 min 0.2 km
Blaker stasjon Linje R14	15 min 13.3 km
Oslo Gardermoen	49 min

Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.) 664 elever, 40 klasser	4 min 3.1 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	13 min 13.4 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	15 min 14.4 km

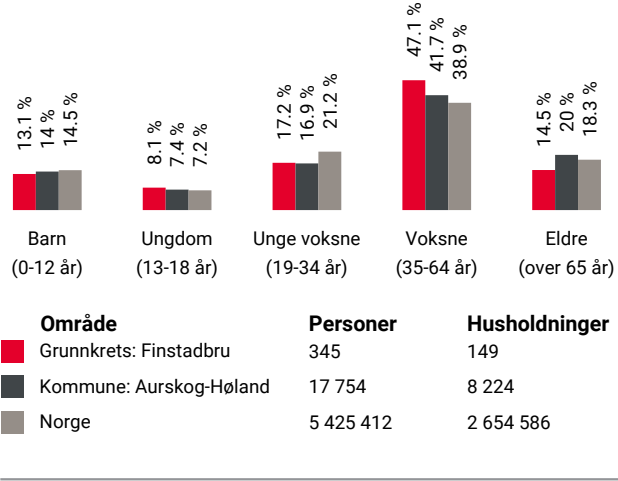
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

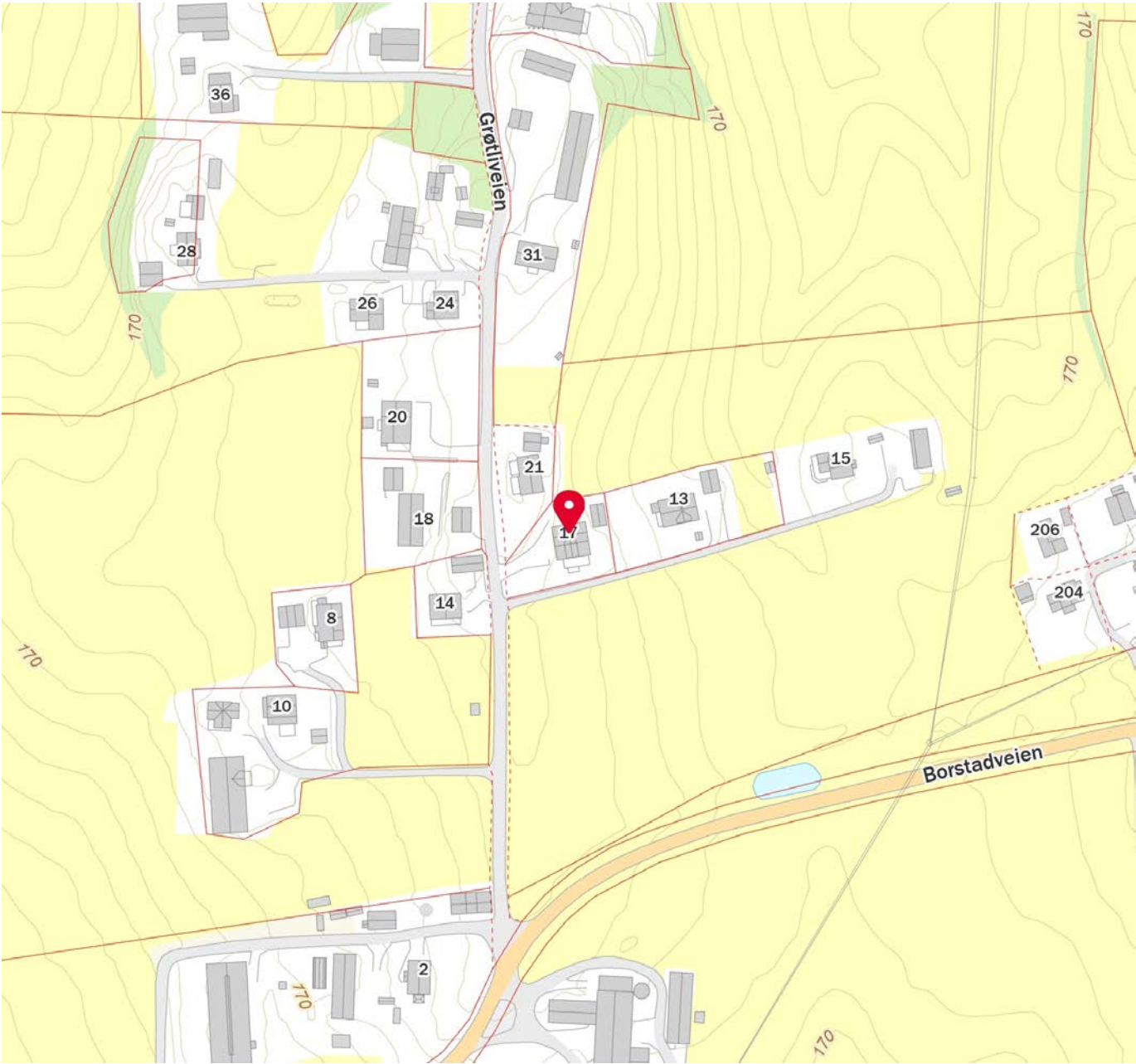
Epletunet barnehage (1-5 år) 53 barn	4 min 3.3 km
Aursmoen barnehage (1-5 år) 66 barn	6 min 4.1 km
Ole Brumm barnehage Aurskog (0-5 år) 57 barn	7 min 5.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Aurskog	5 min
Kiwi Aurskog	6 min

Sport

Finstabru idrettsanlegg Fotball	14 min 1.1 km
Romerike Golfklubb 18-hull	4 min 2.7 km
Aura trening og helse	7 min
MOVA Bjørkelangen	12 min





Aurskog SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?

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

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

Kontakt oss i dag!



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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



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 eiendom (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-antenner 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT 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 dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-
megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende
- bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig forbudgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Grøtliveien 17
1930 AURSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Aurskog
Saksbehandler: Elene Moseby Torre

Oppdragsnummer:

Telefon: 922 61 669
E-post: elene.moseby@aktiv.no

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 videreformidlet 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: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre