

# aktiv.



Jerpeveien 8, 1930 AURSKOG

**Koselig og velholdt enebolig med sydvendt terrasse, frodig hageidyll, garasje og utebod. Kort gangavstand til sentrum.**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

## Elene Moseby Torre

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

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 890 000,-  
**Omkostn.:** Kr 103 200,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 993 200,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 18 319,-  
**Selger:** Arne Kristian Holtet

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1971  
**BRA-i/BRA Total** 183/207 kvm  
**Tomtstr.:** 1267 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 192, bnr. 1  
**Oppdragsnr.:** 1105250006

# Din nye bolig!

Jerpeveien 8 er en koselig enebolig over to plan, med solrik tomt på drøye 1,2 mål i et barnevennlig nabolag, ca. 500 m fra sentrum. Hagen er frodig og bugner av blomstrende prydbusker og stauder om sommeren – ren idyll. Mot syd er det bygd en terrasse på ca. 37 kvm, og ved inngangen er det flislagt tram på ca. 6 kvm med overbygg.

Boligen har alle nødvendige rom i første etasje – en lys vinkelstue med peis, kjøkken med klassisk innredning, et flislagt bad og to soverom. I tillegg har kjelleren et godkjent soverom, en ikke-godkjent, men trivelig kjellerstue, samt et oppgradert vaskerom, eldre bad, kjølerom og tre boder. Før var det et ekstra soverom i første etasje, noe som er mulig å tilbakeføre. Det er parkering i garasje og på gårdsplassen, samt lagringsplass i en nyere utebod.

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

Velkommen .....	2
Bilder .....	4
Plantegning .....	20
Om eiendommen .....	26
Tilstandsrapport .....	43
Egenerklæring .....	75
Situasjonskart .....	80
Midl. brukstillatelse .....	81
Nabolagsprofil .....	82
Megler .....	85
Våre samarbeidspartnere .....	86
Forbrukerinformasjon .....	92
Budskjema .....	93



Jerpeveien 8 - en tiltalende enebolig over to plan med sentrumsnær og barnevennlig beliggenhet.

## Kort fortalt

- Koselig enebolig over to plan
- Stor, solrik tomt på 1267 kvm
- Hage som bugner av blomsterflor
- Garasje og gruset gårdsplass
- Nyere utebod fra 2020 i hagen

- Sydvendt terrasse på ca. 37 kvm
- Overbygd, flislagt inngang på 6 kvm
- Flislagt entré med garderobeskap
- Stor, lys vinkelstue med peis
- Varmepumpe i spisestuesonen

- Kjøkken med pen innredning fra 2000
- Bad i 1. et. ble overflateoppusset i 2021
- Eldre bad i kjelleretasjen
- Pent oppgradert vaskerom i kjelleren
- Innredet kjellerstue med vedovn

- Tre soverom, hvorav to med skap
- Mulighet for et fjerde soverom
- Kjølerom og tre kjellerboder
- Ettermontert stålrør i pipe i senere år

# Velkommen inn!

Boligen har overbygd inngangsparti og en flislagt tram.  
Det er plass til enkelt utemøblement ved innganspartiet.

Entréen er lys og tiltalende - og har et praktisk tredørs garderobeskap for oppbevaring av ytterklær og sko.

Gulvet er flislagt, mens veggene har lysmalte panelvegger.





Kjøkkenet ligger i eget rom og har en klassisk og tidløs innredning fra rundt år 2000. Innredningen har hvite, profilerte fronter og grå laminatbenkeplate med vaskekum i mørk kompositt.

En ventilator er bygd inn i en kledelig hette over komfyren. Det er avsatt plass til hvitevarer og opplegg for oppvaskmaskin.



Stuen fremstår luftig og romslig, med god plass til flere sittegrupper. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnfall. Veggene er lysmalte, med et innslag av en vegg med mønstertapet - og på gulvene er det parkett.

En elementpeis med innsats bidrar til ekstra hygge og varme. I tillegg har rommet en varmepumpe som sørger for jevn, behagelig temperatur året rundt.





I kjelleretasjen er det et innredet rom - i dag i bruk som kjellerstue. Rommet har en todelt løsning med god plass til flere møbelgrupper.

Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.





Innredningen har heldekkende servant over hvit skuffeseksjon, matchende høyskap og speil med integrert belysning.

Videre har badet dusjkabinett, gulvmontert toalett og lun gulvvarme.



Boligen har bad i begge etasjer.  
Badet i første etasje ble oppgradert med nye fliser og innredning i 2021.







Badet i kjelleren har gulvvarme, åpen dusjnisse med forheng, gulvmontert toalett, enkel servant og speil med belysning.



I kjelleretasjen ligger også dette vaskerommet - som har en praktisk innredning for oppbevaring, hylle, vaskekum i stål og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i søyleløsning.

Veggene er hvitlaserte og det er lyse fliser på gulvet.





Boligen har tre gode soverom - hvorav to ligger i første etasje. Begge rommene i første etasje har store skyvedørgarderober med hvite fronter.

Rommene har lyse vegger og laminat/parkett på gulvet.

Soverommet i kjelleretasjen (bildet under) er av god størrelse og holdt i samme stil som de i første etasje.

Boligen har tidligere hatt tre soverom i første etasje - noe som er mulig å tilbakeføre.



# Plantegning

## 1. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen.  
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takspartner.no



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

## Kjeller



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen.  
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takspartner.no




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



Sommerstemning i Jerpeveien 8.





# 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

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 183 m<sup>2</sup>

BRA - e: 24 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 207 m<sup>2</sup>

TBA: 43 m<sup>2</sup>

### Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 90 m<sup>2</sup> Trapperom/gang, kjellerstue, soverom, bad/wc, vaskerom, kjølerom, 3 boder.

1. etasje

BRA-i: 93 m<sup>2</sup> Entré/gang, trapperom, kjøkken, stue, bad/wc, 2 soverom, kott.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

43 m<sup>2</sup> Terrasse/balkongareal.

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 24 m<sup>2</sup> Garasje.

### Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 0 m<sup>2</sup> Bod. Bygningen har lav takhøyde og det vesentligste av bygningen har takhøyde under 1,90 meter og bruksareal er dermed ikke oppgitt.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolig: Takhøyde i kjelleretasje varierer hovedsaklig mellom 2,10 - 2,14 meter. TBA areal i 1. etasje er takoverbygd inngangsparti med ca. 6m<sup>2</sup> og terrasse med ca. 37m<sup>2</sup>.

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

1267 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Boligen ligger på en stor tomt på 1267 kvm i et hyggelig og barnevennlig boligfelt, ca. 500 meter fra Aursmoen handelssentrum. Tomten er flat og pent opparbeidet med plen, noe hekk, flere blomstrende prydbusker og rosebed som skaper ekstra fargespill og idyll om sommeren. Innkjøring og gårdsplassen er gruslagt og inngangspartiet på ca. 6 kvm er flislagt og skjermet av et overbygg.

Boligen har en sydvendt terrasse på ca. 37 kvm utenfor stuen. Terrassen har dekke av terrassebord, vedlikeholdsfritt rekkeverk, levegg på siden, markise og trapp ned til den frodige hagen. Rundt terrassen er det anlagt staudebed som gir vakker blomstring gjennom sommeren. Uteplassen er stor nok til både sittegruppe og paviljongtelt, slik at dagene kan nytes med komfort.

Det er montert utebelysning både på terrassen, ved inngangspartiet og i hagen. Boligen fremstår som velholdt med fin planløsning over to etasjer. Det er bygd garasje med carport på siden av gårdsplassen og en utebod fra 2020 i hagen.

### Årlig festeavgift

Kr 18 319

### Festetid

Det er etablert festekontrakt for 99 år, gjeldende fra og med 1971.

### Regulering av festeavgift

Neste regulering av festeavgiften vil skje i 01.03.2031 og oppgis enten i henhold til endringer i konsumprisindeksen eller i henhold til endringer i markeds-/tomtepris for gjeldende periode.

### Innløsningsvilkår festekontrakt

Evt. innløsning av festetomten skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser. Evt. innløsning vil skje etter en konkret vurdering og til markedspris.

### Fstekontrakt datert

01.03.1971.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig og barnevennlig boligområde ca. 500 meter fra Aursmoen i Aurskog-Høland kommune. Nærområdet har vakker natur og en rekke merkede turstier og skiløyper. Legg gjerne turen til Tævsjøen; Mangenskogen eller populære Killingmo gård. Sistnevnte med kunstutstilling, olabilløp, ponnyridning og stabburscafe.

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

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

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

### Servicetilbud

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

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

### Barnehage/Skole/Fritid

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

ungdomsskole.

### Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Aurskog sykehjem som ligger ca. 450 meter fra boligen. Med bil fra Aursmoen tar det ca. 10 min. til Bjørkelangen, 20 min. til Fetsund, 25 min. til Lillestrøm, 30 min. til Strømmen og 45 min. til Oslo lufthavn.

### Bygningssakkyndig

Larsen Petter Havnen AS

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Grunn og fundamenter: Det er ukjent byggegrunn. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Takkonstruksjon/taktekking: Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebord. Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige. Taktekkingen er av betongtakstein. Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående trebordkledning. Etasjeskiller: Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn. Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.

### Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Oppussing ved nye fliser på gulv/vegger.  
2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Nei.  
2.2. Er arbeidet byggemeldt? Nei.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja. Beskrivelse: Sprekk i lecapipa i kjeller. Stålrør i pipe satt inn. Aldri fyringsforbud.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: El tilsynet utført av Aurskog Elektriske i 2023.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Pipebeslag, luftepipebeslag, vannbrett (hus og garasje) Dugnad: Ny takstein på hus og garasje, nye takrenner. Nytt vedlikeholdsfritt gjerde på terrasse Nytt inngangsparti med ny entré. Arbeid utført av Aurskog ventilasjon og blikk.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja. Beskrivelse: Nytt godkjent soverom med rømningsvei i kjeller.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja. Beskrivelse: Godkjent av Aurskog-Høland kommune.

### Innhold

Kort fortalt

- Koselig enebolig over to plan
- Stor, solrik tomt på 1267 kvm
- Hage som bugner av blomsterflor
- Garasje og gruset gårds plass
- Nyere utebod fra 2020 i hagen
- Sydvendt terrasse på ca. 37 kvm
- Overbygd, flislagt inngang på 6 kvm
- Flislagt entré med garderobeskap
- Stor, lys vinkelstue med peis
- Varmepumpe i spisestuesonen
- Kjøkken med pen innredning fra 2000

- Bad i 1. et. ble overflateoppusset i 2021
- Eldre bad i kjelleretasjen
- Pent oppgradert vaskerom i kjelleren
- Innredet kjellerstue med vedovn
- Tre soverom, hvorav to med skap
- Mulighet for et fjerde soverom
- Kjølerom og tre kjellerboder
- Ettermontert stålrør i pipe i senere år

### Planløsning

1. etasje: Entré/gang, trapperom, stuen, kjøkken, bad/wc, 2 soverom og kott. Kjelleretasje: Trapperom/gang, kjellerstue, bad/wc, vaskerom, soverom, kjølerom og 3 boder.

### Entré

Velkommen inn i en koselig enebolig med velholdt standard og god planløsning med alle essensielle rom i første etasje. I tillegg er kjelleren innredet med bad, vaskerom, kjølerom og boder, samt et godkjent soverom og en kjellerstue som ikke er godkjent, men som har god nytteverdi.

Boligen har inngang fra en flislagt tram med overbygg, til en lys entré med vindu, lysmalte panelvegger og beige gulvfliser. Rommet er praktisk innredet med et tredørs garderobeskap som også har noen skuffer og et felt med speil. Fra entreen fører en dør med glassfelt inn til en mellomgang tilknyttet kjøkken, kjellernedgang og med bueåpning til stuen.

### Kjøkken

Kjøkkenet har vindu mot inngangspartiet, adkomst fra mellomgangen og direkte inngang til stuen. Ved vinduet er det fin plass til frokostbord, og i stuen kan det dekkes til større måltider og gjester. Kjøkkenet fikk ny innredning i klassisk stil rundt år 2000 med

hvite, profilerte fronter, pene dekorlistene, benkevitrine med belysning og benkeplate i grå laminat med vaskekum i mørk kompositt.

En ventilator er bygd inn i en kledelig hette over komfyrplassen, det er opplegg for oppvaskmaskin i benken, samt belysning og grå stavmosaikk over benken. Rommet har hvitmalt paneloverflater på vegger og tak, parkettgulv og en hvit foldedør inn til stuen. I kjelleren finnes det et praktisk kjølerom.

### Stue

Stuen er stor og luftig med gode vindusflater langs to sider og utgang til en sydvendt terrasse på ca. 37 kvm. Rommets fine vinkelform gir god plass til møblering i tre soner – både tv-krok, sofagruppe og spisestue. Veggene er lysmalte med innslag av mønstertapet, gulvet er i parkett og det er bueåpning mot gangen. I indre hjørnet av rommet er det murt opp en elementpeis med innsats, og i spisestuesonen er det satt inn varmpumpe.

### Kjellerstue

Kjellerstuen er ikke godkjent med tanke på rømningsvei og lysinnslipp, men er pent innredet og har god bruksverdi. Rommet har en todelt løsning med bueåpning mellom sonene og god plass til møblering i hver sone. Den ytterste delen har to kjellervinduer, grønmalte panelvegger, teglsteinskledd brannmur og hygge fra en vedovn.

Den innerste delen har mørk grønn brystningspanel og lyse veggflater ellers. Det er heltregulv i hele rommet og hvitmalt himling i panel. Et rom som dette er uvurderlig for familier som trenger litt ekstra spillerom og privatliv.

#### Bad/wc/vaskerom

Boligen har to bad og et separat vaskerom. Badet i første etasje ble oppgradert med nye fliser og innredning i 2021, men har original konstruksjon og teknisk standard. Rommet har mørke gulvfliser, lysegrå veggfliser, gulvvarme, hvitmalt panelhimling og et vindu med persiener.

Innredningen består av en heldekkende servant på hvit skuffeseksjon, matchende høyskap, speil med integrert belysning, et toalett, samt et praktisk dusjkabinett med røykfargede glassdører.

#### Bad 2

Badet i kjelleren er fra 1983 og har lyse baderomsplater på veggene, samt grå fliser på gulv med gulvvarme. Rommet er innredet med toalett, servant, speil med belysning, og en åpen dusjnise med stang til forheng og flislågt kant langs gulvet.

#### Vaskerom

Vaskerommet ligger i kjelleren og er overflateoppusset og utstyrt med ny innredning i senere tid. Rommet har hvitlaserede vegger og himling i panel, lyse fliser på gulvet og et lite vindu på endeveggen. Innredningen består av benkeskap med hvite fronter, mørk benkeplate i laminat, veggshyller og en vaskekum i stål. Rommet har opplegg for vaskemaskin og det er god plass til tørketrommel og andre tørkeløsninger.

#### Soverom og garderobe

Boligen har tre gode soverom – to i første etasje og ett i kjelleren. Sistnevnte ble godkjent bruksendret til soverom nå i 2025. Boligen hadde også et tredje soverom oppe, men dette er nå en del av stuen, men fullt mulig å endre tilbake ved å sette opp en lettvegg. Soverommene oppe har laminat og

parkett på gulvene, malte vegger med hhv. panel og brystningspanel, samt god plass til både dobbeltseng og nattbord.

Begge rommene er innredet med store skyvedørsgarderober som har hvite fronter. Soverommet nede er holdt i samme stil, men har hvitlaseret panelhimling. Boligen har ellers garderobeskap i entreen og i kjellergangen, samt lagringsplass i tre kjellerboder, en utebod og på loftet.

#### Standard

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik: Utvendig > Andre utvendige forhold - 2: Stolper til takutbygg mot syd.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er råteskade i bunn av stolpe mot sydvest.

Innvendig > Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe. Det er ettermontert stålrør i pipe i senere tid iht. eier. Tilkoblet elementpeis med innsats i stue 1. etasje. Tilkoblet vedovn i kjellerstue. Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet. For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester. Vurdering av avvik: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Innvendig > Rom Under Terreng: Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Kjellerstue har heltregulv og vegger med plater og trepanel. Hulltaking er foretatt. Hulltaking ble foretatt i vegg/utforet grunnmur i kjellestue. Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon. Iht. forskrift til avhendingsloven ble det

foretatt hulltaking ett sted i U. etasje.

Vurdering av avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er stedvis svertesopp i mellom gulv og gulvlist og dette skyldes fuktighet i konstruksjonen. Fuktskader i form av råteskader andre steder i kjelleretasjen kan ikke utelukkes.

Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Overflater Gulv:

Gulv: Fliser. Oppvarming med elektriske varmekabler. Gulvet er flatt.

Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er flatt og mangler fall. Det er kun sluk i dusjnise som har høy tett terskel og evt. lekkasjevann fra andre installasjoner vil dermed ikke finne vei til sluket.

Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Fra 1983 iht. eier.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Det er ingen kjent membranløsning. Dette kan medføre fuktoppsug i betonggulvet og fuktskader i boligen.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Sluk og membran er fra byggeåret og har nådd forventet levetid. Type membranløsning er ikke kjent.

Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Det er stålsluk fra byggeåret og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Det er rustskader i sluket. Det er ingen kjent membranløsning. Dette kan medføre fuktoppsug i betonggulvet og fuktskader i boligen.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak: Utvendig > Takteking: Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. er av betongtakstein og er fra 2012 iht. eier. Undertaket, sløyfer, lekter og undertaksbelegget er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra 2012 iht. eier. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.



Utvendig > Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning. Vurdering av avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er stedvis tørkesprekker og vær-/aldersslitasje på kledningen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryp loft. Undertak av trebord. Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige. Vurdering av avvik: Undertaket er misfarget. Det er misfarget undertak rundt ventiler og rundt pipe - trolig oppstått etter lekkasje. Ingen synlig lekkasjer der pr. i dag, men dette bør kontrolleres ytterligere.

Utvendig > Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og med 3-lags glass, soverom i kjelleretasje har PVC vindu med 2-lags glass. Det er trevinduer med koblet glass i kjelleretasje forøvrig. Enkelte vinduer er fra byggeåret og enkelte er skiftet i senere tid. Det er skiftet vindusglass i enkelte vindusrammer i senere tid. Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Enkelte vinduer har slitasje, fuktskjolder og tørkesprekker.

Utvendig > Takoverbygd inngangsparti: Takoverbygd inngangsparti med betongdekke med fliser. Det er rom i kjeller under takoverbygd inngangsparti. Type tettesjikt/membran på gulvet under flisene er ikke kjent. Konstruksjon fra 1989 og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Det er avvik: Det er bom (hulrom) under enkelte fliser. Fliser utvendig har generelt stor risiko for skader

pga. frostsprengning.

Innvendig > Overflater: Gulv: Fliser, parkett, laminat, heltregulv, gulvbelegg og betong. Vegger: Trepanel, malte flater/plater, tapet, panelplater/mdf, baderomsplater, fliser og murpuss. Himling: Trepanel, himlingsplater, himlingspanel/mdf og malte flater/plater.

Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Parkettgulv har stedvis slitasje og slitasjemerker. Laminatgulv har stedvis svelling i skjøter, gliper i skjøter og slitasje. Fliser i entre har bom (hulrom) antas å være lagt på tregulv (ustabilt underlag). Det er stedvis noe ufagmessige innredningsarbeider og generelt enkel håndverksmessig utførelse.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er merkbare skjevheter/planavvik på gulv i kjelleretasje.

Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje: Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

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

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

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

Innvendig > Rom Under Terreng - 2: Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Bod i kjeller har betonggulv med gulvbelegg og veggene har mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Vurdering av avvik: Det er avvik: Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulvet. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Innvendig > Innvendige trapper: Boligen har rett malt tretrapp.

Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er liten frihøyde i trappeløpet. Det mangler håndløper på 1 side i trappeløpet. Det er unormalt høye opptrinn i trappen. Trappen har generelt enkel standard med slitasje.

Innvendig > Innvendige dører: Formpressede 3-speilsdører. Malt heltredører/trefyllingsdører. 1 foldedør. 1 dør med glassfelt.

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

Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Overflater vegger

og himling: Vegger: Baderomsplater. Himling: Malte slette flater/plater.

Vurdering av avvik: Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det mangler bunnlist/tetteliste i bunn av baderomsplatene. Det er slitasje/fuktskader stedvis i bunn av baderomsplatene.

Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Ventilasjon: Det er naturlig ventilering med veggventil. Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt. Hulltaking ble foretatt i vegg fra bod mot dusjnise bad. Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen og det ble gjort visuell inspeksjon. Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Med stikkelektroder ble det målt forhøyede fuktverdier ca. 18% (vektprosent) i treverk i veggen - antas pga. kapilærsug av fukt fra grunn og/eller fuktighet fra våt sone på bad.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling: Vegger: Fliser. Himling: Malt trepanel. Vurdering av avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Flisarbeidet fremstår som ufagmessig (dårlig håndverksmessig utførelse).

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv: Gulv: Fliser. Oppvarming med elektriske varmekabler. Gulvet har fall til sluk. Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dører til topp slukrist er ca. 10 og 15mm. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra

topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er avvik: Flisarbeidet fremstår som ufagmessig (dårlig håndverksmessig utførelse). Det er sprang i mellom fliser (ujevne overganger). Det er benyttet hard fuge i overganger mellom gulv og vegg (ikke anbefalt løsning med fare for at flisene løsner/sprekker).

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning: Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Servantskap, veggskap og speil med lys. Dusjkabinett.  
Vurdering av avvik: Det er påvist skader på innredning. Servantskapet har svelleskade på skrog og 1 liten skade i servanten.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Ventilasjon: Det er naturlig ventilering med himlingsventil og veggventil.  
Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling: Vegger: Trepanel. Himling: Trepanel.  
Vurdering av avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner.

Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Gulv: Fliser. Gulvet har marginalt fall til sluk og deler av gulvet er flatt. Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 10mm.  
Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på

byggetidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser. Gulvet har kun 10mm. fall totalt og deler av gulvet er flatt (mangler fall). Det ble påvist sprekk i 1 gulvflis ved dør.

Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Ventilasjon: Det er naturlig ventilering med veggventil.  
Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet har vegger av murte lettklinkerblokker.  
Vurdering av avvik: Det er avvik: Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier i gulvet. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Spesialrom > Kjelleretasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon: Kjølerom i kjelleretasje. Gulv: Vinylbelegg. Vegger: Trepanel. Himling: Trepanel. Dør i enkel trekonstruksjon.  
Vurdering av avvik: Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner, ikke bygd som rom i rom. Det er ingen synlige ventiler for lufting rundt konstruksjonen. Det er uisolert dør til kjølerommet og døren er ikke egnet for bruk i kjølerom.

Spesialrom > Kjelleretasje > Kjølerom > Teknisk anlegg: Kjøleaggregat.  
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Innvendige

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret. Avløpsrør nedstøpt i kjellergulv er trolig sementrør. Fra byggeåret.  
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmesentral: Luft-til-luft varmpumpe i 1. etasje. Varmepumpen har produksjonsår 2008. Varmepumpens tilstand er ikke vurdert, men den var i normal drift på befaringen.  
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 160 liter, har produksjonsår 1971 og er plassert i kjellerrom med overløp til vaskerom (hull i veggen).  
Vurdering av avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre

veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.  
Elektrisk anlegg fra byggeåret hovedsaklig. Det er gjort enkelte arbeider på anlegget i senere tid. Det ble avholdt tilsyn 05.01.2023 og avvik som da ble avdekket er utbedret og tilsynssaken er avsluttet iht. dokument datert 23.01.2023.  
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Ja.  
Spørsmål til eier:  
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Nei.  
Inntak og sikringssskap:  
3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Nei.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Drenering med drensrør rundt grunnmur, fra byggeåret hovedsaklig.  
Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder. Det er montert grunnmursplate på del av tilbygd del i senere tid.  
Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tomteforhold > Terrengforhold: Tomten rundt boligen er hovedsaklig flat.  
Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt:  
Ingen anmerkninger.

Lovlighet - bolig: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Plantegning av 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men det opprinnelige tredje soverommet i etasjen er nå en del av stuen. Det er store avvik på rom i kjelleretasjen iht. tegningen med bla. kjellerstue som ikke er beskrevet på tegningen. Rom i kjelleretasje er ikke godkjent iht. dagens bruk. 1 soverom i kjeller er godkjent bruksendret til soverom iht. ferdigattest utstedt 15.01.2025.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja.  
Kommentar: Arbeid på det elektriske anlegget utført av Aurskog Elektriske etter tilsyn i 2022. Fakturaer og dokumentasjon i forbindelse med tilsynssaken er fremvist.

Krav for rom til varig opphold: Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja. Kommentar: Takhøyde i kjelleretasje varierer hovedsaklig mellom 2,10 - 2,14 meter. Rom i

kjelleretasje tilfredsstillende ikke krav til rømningsvei, takhøyde eller til dagslysflate på vinduer. 1 soverom i kjelleretasje tilfredsstillende krav til soverom og er godkjent bruksendret til soverom iht. ferdigattest datert 15.01.2025.

Lovlighet - garasje: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Tegning av garasjen stemmer med dagens bruk, men tilbygd carport er ikke beskrevet på tegningen.

Lovlighet - uthus: Iht. tilstandsrapporten foreligger det ikke tegninger.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 15.01.25 av Petter Larsen. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse:  
Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2023, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiling/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.

**Innbo og løsøre**  
Varmtvannsbereider fra 1971 er på ca. 160 liter. Ventilasjonen er naturlig med mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator. Det er gjort noen utbedringer på

elanlegget etter elsjekk i 2023 og sikringsskapet har skrusikringer.

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

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

**Parkering**  
Det er parkering i garasje med leddport, motorisert åpner og tilbygd carport. Det er også god plass til parkering på gårdsplassen. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

**Radonmåling**  
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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**  
Boligen varmes opp med varmepumpe fra 2008 og har varmekabler på begge bad. I tillegg er det vedfyring i elementpeis med innsats i stuen og i en vedovn i kjellerstuen. Pipen har fått ettermontert stålrør i senere tid.

**Energikarakter**  
Ikke angitt

**Energifarge**  
Ikke angitt

## Økonomi

**Kommunale avgifter**  
Kr 23 373

**Kommunale avgifter år**  
2024

**Info kommunale avgifter**  
Av dette utgjorde kr 3 638 eiendomsskatten i 2024. 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

#### Info formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2023: kr. 1 032 032.

Formuesverdi sekundærbolig 2023: kr. 4 128 129.

#### Andre utgifter

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

#### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 192, bruksnummer 1, festenummer 135 i Aurskog-Høland kommune.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/192/1/135:

10.03.1971 - Dokumentnr: 1182 - Bestemmelse om gjerde  
Gjelder feste  
Med flere bestemmelser

10.03.1971 - Dokumentnr: 1182 - Festekontrakt - vilkår  
Gjelder feste  
Festetid: 99 år  
ÅRLIG AVGIFT NOK 243  
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT MED PRIORITET ETTER OFF. LÅN  
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN  
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 74293 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0221 Gnr:192 Bnr:1  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 166114 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3026 Gnr:192 Bnr:1  
Gjelder denne registerenheten med flere

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for enebolig, datert 17.04.1972.

#### Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

#### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

#### Adgang til utleie

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### Legalpant

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

## Kontraktsgrunnlag

#### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,

gjørne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold  
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få

forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

97 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

4 600 (Transportgebyr bortfester)

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

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

103 200 (Omkostninger totalt)

119 100 (med Boligkjøperforsikring - fem års

varighet)

121 900 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 993 200 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 009 100 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 011 900 (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**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. 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 40 000,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring,

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Jerpeveien 8, 1930 AURSKOG  
 AURSKOG-HØLAND kommune  
 # gnr. 192, bnr. 1, fnr. 135

**Markedsverdi**

**3 800 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m<sup>2</sup> BRA-i: 183 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.01.2025    Rapportdato: 31.01.2025    Oppdragsnr.: 10816-25005    Referansenummer: YQ6147

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS    Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen    Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt 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**

19.02.2025

## Norsk takst

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



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

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

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

Jerpeveien 8, 1930 AURSKOG  
Gnr 192 - Bnr 1  
3226 AURSKOG-HØLAND

Petter Larsen Havnen AS  
Bråtehogda 47A  
1970 HEMNES



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løse sliker slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 10816-25005

Befaringsdato: 15.01.2025

Side: 3 av 32

### Rapportansvarlig

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



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig, garasje og uthus.

Eneboligen ble oppført i 1971 og ble tilbygd mot øst i 1989. Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 1973. Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten, men det er gjort enkelte kommentarer til standard og avvik.

Uthuset ble oppført i ca. 2020 iht. eier. Uthusets utførelse er enkelt beskrevet i rapporten, men det er gjort enkelte kommentarer til standard og avvik.

### Enebolig - Byggeår: 1971

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og med 3-lags glass. Soverom i kjelleretasje har PVC vindu med 2-lags glass. Det er trevinduer med koblet glass i kjelleretasje forøvrig.

Entredør i malt formpresset utførelse med glassfelt. Terrassedør er 2-fløyet i PVC med glassfelt med 2-lags glass.

Terrasse i trekonstruksjon (ukjent fundamentering). Spaltegulv av tre. Rekkverk av PVC og levegg i malt trekonstruksjon.

Takoverbygd inngangsparti med fliser på gulvet.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser, parkett, laminat, heltregulv, gulvbelegg og betong. Vegger: Trepanel, malte flater/plater, tapet, panelplater/mdf, baderomsplater, fliser og murpuss. Himling: Trepanel, himlingsplater, himlingspanel/mdf og malte flater/plater.

Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn. Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.

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

Trapp: Rett malt tretrapp.

Innerdører: Formpressede 3-speilsdører. Malt heltredører/trefyllingsdører. 1 foldedør. 1 dør med glassfelt.

Oppvarming: Vedfyring med elementpeis med innsats i stue 1. etasje og vedovn i kjellerstue.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Servantskap, veggskap og speil med lys. Dusjkabinett.

Vaskerommet består av: Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin. Benkeskap.

Bad/wc i kjelleretasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med dusjforheng. Servant.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale. Ventilator med avtrekk. Kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.

#### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom i kjelleretasje.

Gulv: Vinylbelegg. Vegger: Trepanel. Himling: Trepanel.

Dør i enkel trekonstruksjon. Kjøleaggregat.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør nedstøpt i kjellergulv er trolig sementrør. Varmtvannstanken er på ca. 160 liter og er plassert i kjellerrom med overløp til vaskerom (hull i veggen).

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og vindusspalter hovedsaklig. Det er avtrekk via ventilator på kjøkken.

Luft-til-luft varmepumpe i 1. etasje.

Røykvarsler og slukkeapparat.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Drenering med drensør rundt grunnmur. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Tomten rundt boligen er hovedsaklig flat. Utvendige avløpsrør er av plast og utvendig vannledning er av plast (PEL). Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.



## Beskrivelse av eiendommen

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	207 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	183 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 150 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 150 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Plantegning av 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men det opprinnelige tredje soverommet i etasjen er nå en del av stuen.

Det er store avvik på rom i kjelleretasjen iht. tegningen med bla. kjellerstue som ikke er beskrevet på tegningen. Rom i kjelleretasje er ikke godkjent iht. dagens bruk.

1 soverom i kjeller er godkjent bruksendret til soverom iht. ferdigattest utstedt 15.01.2025.

### Garasje

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

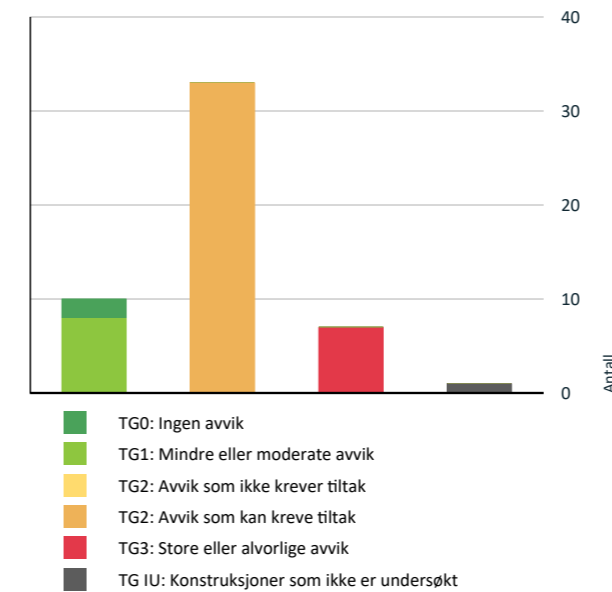
Tegning av garasjen stemmer med dagens bruk, men tilbygd carport er ikke beskrevet på tegningen.

### Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

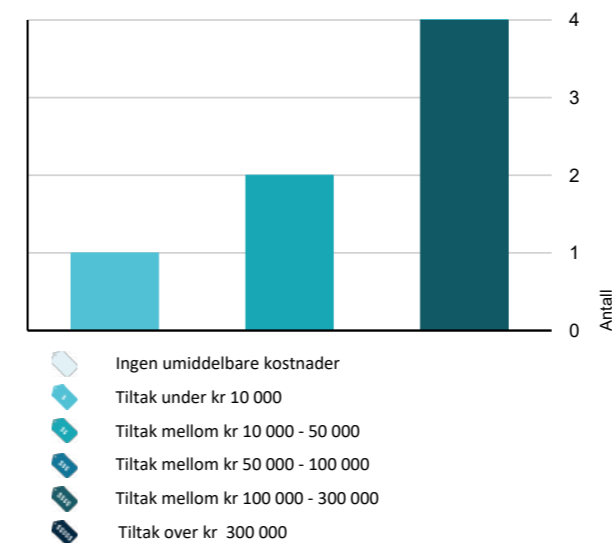
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takoverbygd inngangsparti [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

❗ Innvendig > Rom Under Terreng - 2 <a href="#">Gå til side</a>	❗ Tomteforhold > Terrengforhold <a href="#">Gå til side</a>
❗ Innvendig > Innvendige trapper <a href="#">Gå til side</a>	
❗ Innvendig > Innvendige dører <a href="#">Gå til side</a>	
❗ Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling <a href="#">Gå til side</a>	
❗ Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Ventilasjon <a href="#">Gå til side</a>	
❗ Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom <a href="#">Gå til side</a>	
❗ Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling <a href="#">Gå til side</a>	
❗ Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv <a href="#">Gå til side</a>	
❗ Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning <a href="#">Gå til side</a>	
❗ Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Ventilasjon <a href="#">Gå til side</a>	
❗ Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling <a href="#">Gå til side</a>	
❗ Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Overflater Gulv <a href="#">Gå til side</a>	
❗ Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Ventilasjon <a href="#">Gå til side</a>	
❗ Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom <a href="#">Gå til side</a>	
❗ Spesialrom > Kjelleretasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon <a href="#">Gå til side</a>	
❗ Spesialrom > Kjelleretasje > Kjølerom > Teknisk anlegg <a href="#">Gå til side</a>	
❗ Tekniske installasjoner > Vannledninger <a href="#">Gå til side</a>	
❗ Tekniske installasjoner > Avløpsrør <a href="#">Gå til side</a>	
❗ Tekniske installasjoner > Varmesentral <a href="#">Gå til side</a>	
❗ Tekniske installasjoner > Varmtvannstank <a href="#">Gå til side</a>	
❗ Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg <a href="#">Gå til side</a>	
❗ Tomteforhold > Fuktsikring og drenering <a href="#">Gå til side</a>	

## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG



**Byggeår**  
1971

**Kommentar**  
Byggeår iht. eier.

**Anvendelse**

Boligen er bebodd.

#### Tilbygg / modernisering

1989	Tilbygg	Tilbygd mot øst.
------	---------	------------------

### UTVENDIG

#### ❗ TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra 2012 iht. eier. Undertaket, sløyfer, lekter og undertaksbelegget er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

#### ❗ TG 2 Nedløp og beslag

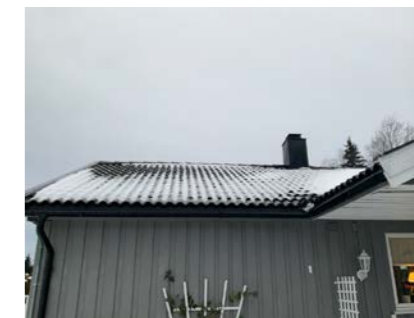
Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra 2012 iht. eier.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Montering av snøfangere bør vurderes.



#### ❗ TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående treborkledning.

**Vurdering av avvik:**

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er stedvis tørkesprekker og vær-/aldersslitasje på kledningen.

**Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



#### ❗ TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

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

**Vurdering av avvik:**

- Undertaket er misfarget.

Det er misfarget undertak rundt ventiler og rundt pipe - trolig oppstått etter lekkasje. Ingen synlig lekkasjer der pr. i dag, men dette bør kontrolleres ytterligere.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser av utvendige beslag ved taggjennomføringer anbefales.

## Tilstandsrapport



### TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og med 3-lags glass. Soverom i kjelleretasje har PVC vindu med 2-lags glass. Det er trevinduer med koblet glass i kjelleretasje forøvrig.

Enkelte vinduer er fra byggeåret og enkelte er skiftet i senere tid. Det er skiftet vindusglass i enkelte vindusrammer i senere tid.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Enkelte vinduer har slitasje, fuktskjolder og tørkesprekker.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Dører

Entredør i malt formpresset utførelse med glassfelt. Terrassedør er 2-fløyet i PVC med glassfelt med 2-lags glass.

### TG II Terrasse

Terrasse i trekonstruksjon (ukjent fundamentering). Spaltegulv av tre. Rekkverk av PVC og levegg i malt trekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



### TG 2 Takoverbygd inngangsparti

Takoverbygd inngangsparti med betongdekke med fliser.

Det er rom i kjeller under takoverbygd inngangsparti. Type tettesjikt/membran på gulvet under flisene er ikke kjent. Konstruksjon fra 1989 og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Det er bom (hulrom) under enkelte fliser. Fliser utvendig har generelt stor risiko for skader pga. frostsprengning.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Fliser med bom har fare for å løsne over tid og det må da gjøres tiltak.



### TG 3 Andre utvendige forhold - 2

Stolper til takutbygg mot syd.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er råteskade i bunn av stolpe mot sydvest.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stolpen bør skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## INNVEDIG

## Tilstandsrapport

### TG 2 Overflater

Gulv: Fliser, parkett, laminat, heltregulv, gulvbelegg og betong. Vegger: Trepanel, malte flater/plater, tapet, panelplater/mdf, baderomsplater, fliser og murpuss. Himling: Trepanel, himlingsplater, himlingspanel/mdf og malte flater/plater.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Parkettgulv har stedvis slitasje og slitasjemerker.

Laminatgulv har stedvis svelling i skjøter, gliper i skjøter og slitasje. Fliser i entre har bom (hulrom) antas å være lagt på tregulv (ustabil underlag).

Det er stedvis noe ufagmessige innredningsarbeider og generelt enkel håndverksmessig utførelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Krav til standard vil være avgjørende for tiltak.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er merkbare skjevheter/planavvik på gulv i kjelleretasje.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

#### Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Det er stedvis gulvknirk - dette antas å skyldes for dårlig innfesting av undergulvet.

#### Konsekvens/tiltak

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

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak mot gulvknirk.

### TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Det er ettermontert stålrør i pipe i senere tid iht. eier.

Tilkoblet elementpeis med innsats i stue 1. etasje. Tilkoblet vedovn i kjellerstue.

Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må lages større avstand til brennbart materiale.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

## Tilstandsrapport

Kjellerstue har heltregulv og vegger med plater og trepanel.

Hulltaking er foretatt.

Hulltaking ble foretatt i vegg/utforet grunnmur i kjellerstue. Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon. Iht. forskrift til avhendingsloven ble det foretatt hulltaking ett sted i U. etasje.

**Vurdering av avvik:**

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er stedvis svertesopp i mellom gulv og gulvlist og dette skyldes fuktighet i konstruksjonen.

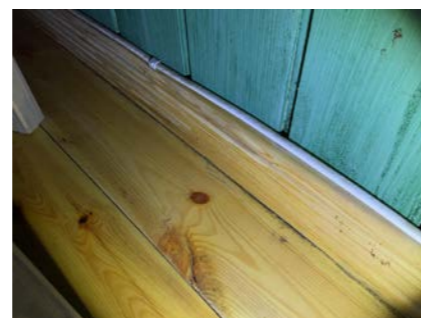
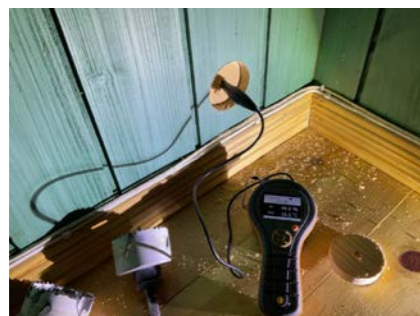
Fuktskader i form av råteskader andre steder i kjelleretasjen kan ikke utelukkes.

**Konsekvens/tiltak**

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

Det må gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### TG 2 Rom Under Terreng - 2

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Bod i kjeller har betonggulv med gulvbelegg og veggene har mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulvet. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapillærsug av fukt kan forekomme.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen for å lukke avviket.

### TG 2 Innvendige trapper

Boligen har rett malt tretrapp.

**Vurdering av avvik:**

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

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Det mangler håndløper på 1 side i trappeløpet.

Det er unormalt høye opptrinn i trappen.

Trappen har generelt enkel standard med slitasje.

**Konsekvens/tiltak**

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Krav til standard vil være avgjørende for evt. andre tiltak.

## Tilstandsrapport



### TG 2 Innvendige dører

Formpressede 3-speilsdører.  
Malt heltredører/trefyllingsdører.  
1 foldedør.  
1 dør med glassfelt.

**Vurdering av avvik:**

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

Enkelte dørblad er skjeve/vridde.  
Enkelte dører subber i terskel/karm.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

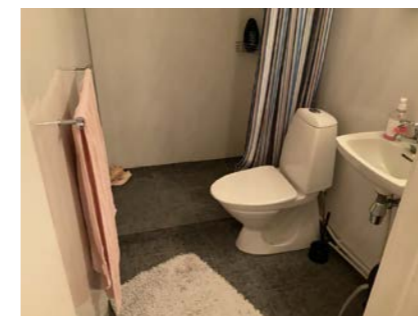
- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### KJELLERETASJE > BAD/WC

#### Generell

Baderommet ble bygget i ca. 1983 iht. eier.  
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.



### KJELLERETASJE > BAD/WC

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Baderomsplater.

Himling: Malte slette flater/plater.

**Vurdering av avvik:**

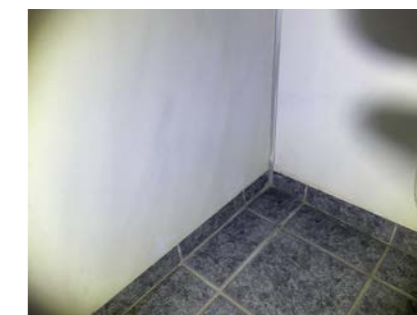
- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det mangler bunnlist/tettelist i bunn av baderomsplatene.  
Det er slitasje/fuktskader stedvis i bunn av baderomsplatene.

**Konsekvens/tiltak**

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.



### KJELLERETASJE > BAD/WC

#### TG 3 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.

Oppvarming med elektriske varmekabler.  
Gulvet er flatt.

**Vurdering av avvik:**

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

Gulvet er flatt og mangler fall.

Det er kun sluk i dusjnise som har høy tett terskel og evt. lekkasjevann fra andre installasjoner vil dermed ikke finne vei til sluket.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### KJELLERETASJE > BAD/WC

#### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Fra 1983 iht. eier.

**Vurdering av avvik:**

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

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ingen kjent membranløsning. Dette kan medføre fuktoppbygging i betonggulvet og fuktskader i boligen.

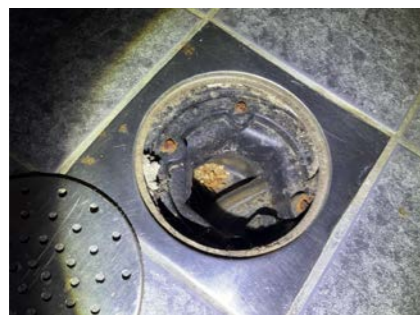
**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må membran og sluk skiftes ut og da må hele baderommet rehabiliteres og kostnadsestimat er vurdert i forhold til dette.

## Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



### KJELLERETASJE > BAD/WC

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i kjelleretasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med dusjforheng. Servant.

### KJELLERETASJE > BAD/WC

#### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med veggventil.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

### KJELLERETASJE > BAD/WC

#### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra bod mot dusjnise bad. Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg og det ble gjort visuell inspeksjon.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Med stikkelektroder ble det målt forhøyde fuktverdier ca. 18% (vektprosent) i treverk i vegg - antas pga. kapilærsug av fukt fra grunn og/eller fuktighet fra våt sone på bad.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen. Baderommet må rehabiliteres for å lukke avviket.



### 1. ETASJE > BAD/WC

#### Generell

Baderommet har teknisk standard med sluk, membran, vann-/avløpsrør fra byggeåret.

Baderommet ble overflateoppusset (med fliser) og det ble skiftet innredninger og utstyr i ca. 2021 iht. eier.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.



### 1. ETASJE > BAD/WC

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Malt trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Flisarbeidet fremstår som ufagmessig (dårlig håndverksmessig utførelse).

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må opprettholdes bruk av dusjkabinett.

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.

Oppvarming med elektriske varmekabler.

Gulvet har fall til sluk. Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dører til topp slukrist er ca. 10 og 15mm.

## Tilstandsrapport

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Flisarbeidet fremstår som ufagmessig (dårlig håndverksmessig utførelse). Det er sprang i mellom fliser (ujevne overganger). Det er benyttet hard fuge i overganger mellom gulv og vegg (ikke anbefalt løsning med fare for at flisene løsner/sprekker).

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas utbedringer for å lukke avvikene.

Dersom baderommet skal rehabiliteres må fallforholdet utbedres.

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Sluk og membran er fra byggeåret og har nådd forventet levetid. Type membranløsning er ikke kjent.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Det må opprettholdes bruk av dusjkabinett.

For å lukke avviket må membran og sluk skiftes ut og da må hele baderommet rehabiliteres og kostnadsestimat er vurdert i forhold til dette.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



### 1. ETASJE > BAD/WC

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Servantskap, veggskap og speil med lys. Dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Servantskapet har svelleskade på skrog og 1 liten skade i servanten.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med himlingsventil og veggventil.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

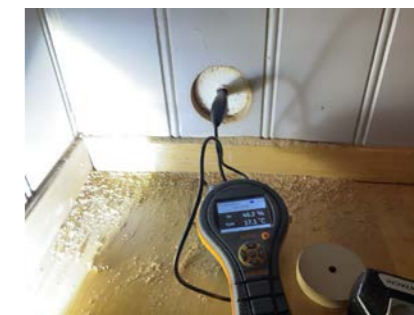
### 1. ETASJE > BAD/WC

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom mot dusjnise bad. Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg og det ble gjort visuell inspeksjon.

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



### KJELLERETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerommet har teknisk standard fra byggeåret.

Vaskerommet er oppusset med overflater og innredninger i senere tid. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.

## Tilstandsrapport



### KJELLERETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Trepanel.  
Himling: Trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

### KJELLERETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.  
Gulvet har marginalt fall til sluk og deler av gulvet er flatt.  
Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 10mm.

#### Vurdering av avvik:

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

Gulvet har kun 10mm. fall totalt og deler av gulvet er flatt (mangler fall).  
Det ble påvist sprekke i 1 gulvflis ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Fliser må skiftes.

### KJELLERETASJE > VASKEROM

#### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk fra byggeåret og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er rustskader i sluket.

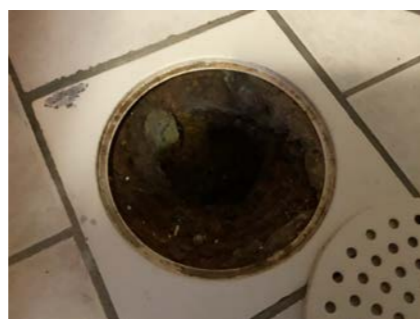
Det er ingen kjent membranløsning. Dette kan medføre fuktoppsug i betonggulvet og fuktskader i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må membran og sluk skiftes ut og da må hele vaskerommet rehabiliteres og kostnadsestimat er vurdert i forhold til dette.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



### KJELLERETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet består av: Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin. Benkeskap.

### KJELLERETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med veggventil.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

### KJELLERETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Rommet har vegger av murte lettklinkerblokker.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier i gulvet.

Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen for å lukke avviket.

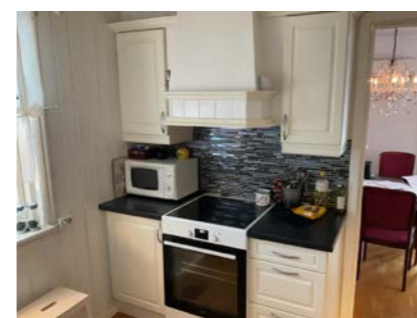
### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

## Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale.  
Ventilator med avtrekk.  
Kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.  
Innredningen er fra ca. 2000 iht. eier og har normal brukslitasje.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

### SPESIALROM

#### KJELLERETASJE > KJØLEROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom i kjelleretasje.

Gulv: Vinylbelegg.  
Vegger: Trepanel.  
Himling: Trepanel.

Dør i enkel trekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner, ikke bygd som rom i rom.

Det er ingen synlige ventiler for lufting rundt konstruksjonen.

Det er uisolert dør til kjølerommet og døren er ikke egnet for bruk i kjølerom.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må lages luftespalter mellom kjølerommet og tilstøtende konstruksjoner.

Døren bør skiftes ut.

### KJELLERETASJE > KJØLEROM

#### TG 2 Teknisk anlegg

Kjøleaggregat.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

#### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.  
Avløpsrør nedstøpt i kjellergulv er trolig sementrør. Fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

#### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og vindusspalter hovedsaklig.

Det er avtrekk via ventilator på kjøkken.

#### TG 2 Varmesentral

## Tilstandsrapport

Luft-til-luft varmepumpe i 1. etasje.  
Varmepumpen har produksjonsår 2008.  
Varmepumpens tilstand er ikke vurdert, men den var i normal drift på befaringen.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 160 liter, har produksjonsår 1971 og er plassert i kjellerrom med overløp til vaskerom (hull i veggen).

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeåret hovedsaklig.

Det er gjort enkelte arbeider på anlegget i senere tid.

Det ble avholdt tilsyn 05.01.2023 og avvik som da ble avdekket er utbedret og tilsynssaken er avsluttet iht. dokument datert 23.01.2023.

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

### Spørsmål til eier

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

### Inntak og sikringsskap

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



### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og slukkeapparat.

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

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

## Tilstandsrapport

Det er kjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering med drenerør rundt grunnmur, fra byggeåret hovedsaklig. Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.

Det er montert grunnmursplate på del av tilbygd del i senere tid.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

### TG 2 Terrengforhold

Tomten rundt boligen er hovedsaklig flat.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendig vannledning er av plast (PEL) fra 2018 (til kum på tomten).

Fra kum og inn i boligen er det vannledning av kobber og avløpsledning fra byggeåret.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass.

#### Byggeår

1973

#### Kommentar

Byggeår iht. tegning.

#### Standard

Bygningen har enkel bygningsmessig standard. Det er vesentlige skjevheter i konstruksjonen/loddavvik på vegger. Det er vesentlig skjevheter/planavvik på gulvet.

#### Vedlikehold

Bygningen har normal bruks-/aldersslitasje og normalt godt vedlikehold. Det bør gjøres utbedringer av bygningen pga. skjevheter i konstruksjonen og skjevheter i gulvet.

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

#### Beskrivelse

Frittstående garasje.

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

Leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner. Gangdør i trekonstruksjon.

Det er tilbygd carport i trekonstruksjon med lav takhøyde.

### Uthus



#### Anvendelse

Lagringsplass.

#### Byggeår

2020

#### Kommentar

Cirka byggeår iht. eier.

#### Standard

Bygningen har enkel bygningsmessig standard og har ufagmessig utførelse. Det er vesentlige skjevheter i konstruksjonen/loddavvik på vegger.

#### Vedlikehold

Bygningen har behov for utbedringer.

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

#### Beskrivelse

Uthus i hage.

Uisolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med blokker på mark. Vegger er oppført med enkelt trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med trekledning. Pulttakskonstruksjon av tre. Yttertaket er tekket med profilerte plater.

Gangdør i enkel trekonstruksjon.

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg



<b>Hovedbyggets BRA/BRA-i</b> <b>183 m<sup>2</sup>/183 m<sup>2</sup></b>	<b>Markedsverdi</b> <b>Kr 3 800 000</b>
<p><i>Enebolig:</i> Entré, 2 Trapperom, 2 Bad, Kott, 3 Soverom, Kjøkken, Stue, Vaskerom, Kjellerstue, Kjølerom, 3 Bod</p> <p><i>Andre bygg:</i> Garasje, Uthus <i>Bruksareal andre bygg:</i> 24 m<sup>2</sup></p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>

<b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b> <b>Kr 4 150 000</b>	<b>Markedsverdi uten fradrag</b> <b>4 150 000</b> Fradrag for festet tomt - <b>330 000</b>
<p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p><b>Konklusjon markedsverdi</b> <b>3 800 000</b></p>

<b>Fradrag for festetomt</b>			
Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.			
<b>Årlig festeavgift</b>	<b>Sist justert</b>	<b>Oppjustert festeavgift</b>	<b>Kapitalisert verdi (avrundet)</b>
Kr. 12 679	01.01.2021	Kr. 13 353	Kr. 330 000

#### Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg						
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Bokfinkveien 9 ,1930 AURSKOG 155 m <sup>2</sup> 1966 3 sov	12-11-2023	3 750 000	<b>3 625 000</b>		3 625 000	<b>23 387</b>
2 Regnbuen 5 ,1930 AURSKOG 189 m <sup>2</sup> 1967 2 sov	12-09-2024	4 550 000	<b>4 350 000</b>		4 350 000	<b>23 016</b>
3 Tiurveien 27 ,1930 AURSKOG 180 m <sup>2</sup> 1972 4 sov	09-01-2022	4 100 000	<b>4 050 000</b>		4 050 000	<b>22 500</b>
4 Hans Fjelds vei 7 ,1930 AURSKOG 206 m <sup>2</sup> 1998 4 sov	05-05-2024	4 690 000	<b>4 600 000</b>		4 600 000	<b>22 330</b>
5 Tiurveien 16 ,1930 AURSKOG 157 m <sup>2</sup> 1970 2 sov	19-09-2023	3 490 000	<b>3 420 000</b>		3 420 000	<b>21 783</b>
6 Linåkerveien 14 ,1930 AURSKOG 167 m <sup>2</sup> 1970 2 sov	18-07-2024	3 590 000	<b>3 300 000</b>		3 300 000	<b>19 760</b>
7 Månesvingen 1 ,1930 AURSKOG 221 m <sup>2</sup> 1983 4 sov	08-07-2024	4 290 000	<b>4 250 000</b>		4 250 000	<b>19 231</b>
8 Tiurveien 23 ,1930 AURSKOG 200 m <sup>2</sup> 1970 4 sov	06-05-2024	3 890 000	<b>3 800 000</b>		3 800 000	<b>19 000</b>

#### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Festeavgift - iht. fremvist dokumentasjon av eier.	Kr.	12 679
Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	20 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	4 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>66 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 500 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 350 000</b>

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	260 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>110 000</b>

#### Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
<b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>50 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 510 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 650 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 650 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 150 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

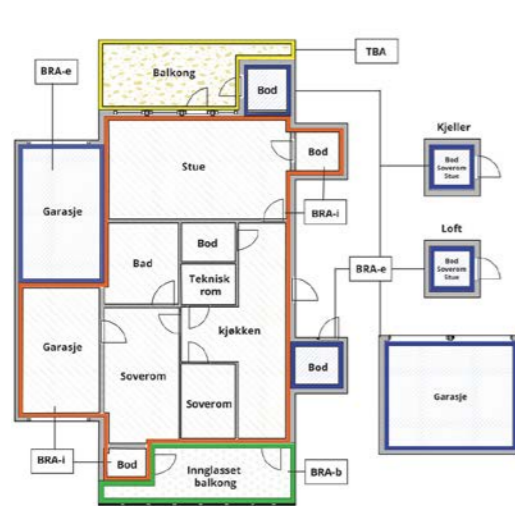
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	93			93	43
Kjelleretasje	90			90	
<b>SUM</b>	<b>183</b>				<b>43</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>183</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, Trapperom, Bad/wc, Kott, Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken, Stue		
Kjelleretasje	Trapperom/gang, Vaskerom, Soverom, Kjellerstue, Bad/wc, Kjellerrom, Bod 1, Bod 2, Bod 3		

## Kommentar

Takhøyde i kjelleretasje varierer hovedsaklig mellom 2,10 - 2,14 meter.

TBA areal i 1. etasje er takoverbygd inngangsparti med ca. 6m<sup>2</sup> og terrasse med ca. 37m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

**Kommentar:** Plantegning av 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men det opprinnelige tredje soverommet i etasjen er nå en del av stuen.

Det er store avvik på rom i kjelleretasjen iht. tegningen med bla. kjellerstue som ikke er beskrevet på tegningen. Rom i kjelleretasje er ikke godkjent iht. dagens bruk.

1 soverom i kjeller er godkjent bruksendret til soverom iht. ferdigattest utstedt 15.01.2025.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinddeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?  Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

**Kommentar:** Arbeid på det elektriske anlegget utført av Aurskog Elektriske etter tilsyn i 2022. Fakturaer og dokumentasjon i forbindelse med tilsynssaken er fremvist.

### Krav for rom til varig opphold

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

**Kommentar:** Takhøyde i kjelleretasje varierer hovedsaklig mellom 2,10 - 2,14 meter.

Rom i kjelleretasje tilfredsstillende ikke krav til rømningsvei, takhøyde eller til dagslysflate på vinduer.  
1 soverom i kjelleretasje tilfredsstillende krav til soverom og er godkjent bruksendret til soverom iht. ferdigattest datert 15.01.2025.

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		24		24	
<b>SUM</b>		<b>24</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>24</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegning av garasjen stemmer med dagens bruk, men tilbygd carport er ikke beskrevet på tegningen.

*Kommentar:*

## Uthus

### Romfordeling

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

### Kommentar

Bygningen har lav takhøyde og det vesentligste av bygningen har takhøyde under 1,90 meter og bruksareal er dermed ikke oppgitt.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	154	29
Garasje	0	24
Uthus	0	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2025	Petter Larsen	Takstingeniør
	Arne Kristian Holtet	Kunde
	Aud Holtet	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	1	135	0	1267 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
<b>Adresse</b>	Jerpeveien 8			<b>Festekontrakt</b>	<b>Neste justering</b>	<b>Utløpsdato</b>	
				01.01.1971	01.01.2031	01.01.2070	

#### Hjemmelshaver

Arne Kristian Holtet

#### Kommentar

Det kan være bestemmelser i festeforholdet som utløser økning i festeavgiften ved overdragelse av eiendommen til ny eier - og dette må undersøkes nærmere.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde ca. 600 meter utenfor Aursmoen/handelssentrum. Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig. Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog og mark. Det er offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

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

### Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

### Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

### Om tomten

Eiendommen har festet tomt, 1.267m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass. Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning. Gode lys- og solforhold.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1971

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.01.2025		Gjennomgått	5	Nei
Situasjonskart	15.01.2025		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	08.11.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	15.01.2025		Gjennomgått		Nei
Festekontrakt og gjeldene festeavgift.	15.01.2025	Fremvist av eier på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger garasje	15.08.1973		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger enebolig	28.04.1971		Gjennomgått	4	Nei
Ferdigattest bruksendring til soverom i kjelleretasje.	15.01.2025		Gjennomgått	1	Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

## Tilstandsrapportens avgrensninger

estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med

mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YQ6147>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Aurskog	
Oppdragsnr.	
1105250006	
Selger 1 navn	
Arne Kristian Holtet	
Gateadresse	
Jerpeveien 8	
Poststed	Postnr
AURSKOG	1930
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1971
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	53
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	gjensidige
Polise/avtalenr.	73913969

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AKH

Document reference: 1105250006

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei  Ja
- 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
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- Filer
- [eltilstand.pdf](#)
- 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, tømmerarbeid etc)?
- Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei  Ja

Document reference: 1105250006

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- Filer
- [rehabilitering\\_pipe.pdf](#)
- 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
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
- Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
- Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
- Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
- Nei  Ja

Document reference: 1105250006

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede 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).

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 nedstignende 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

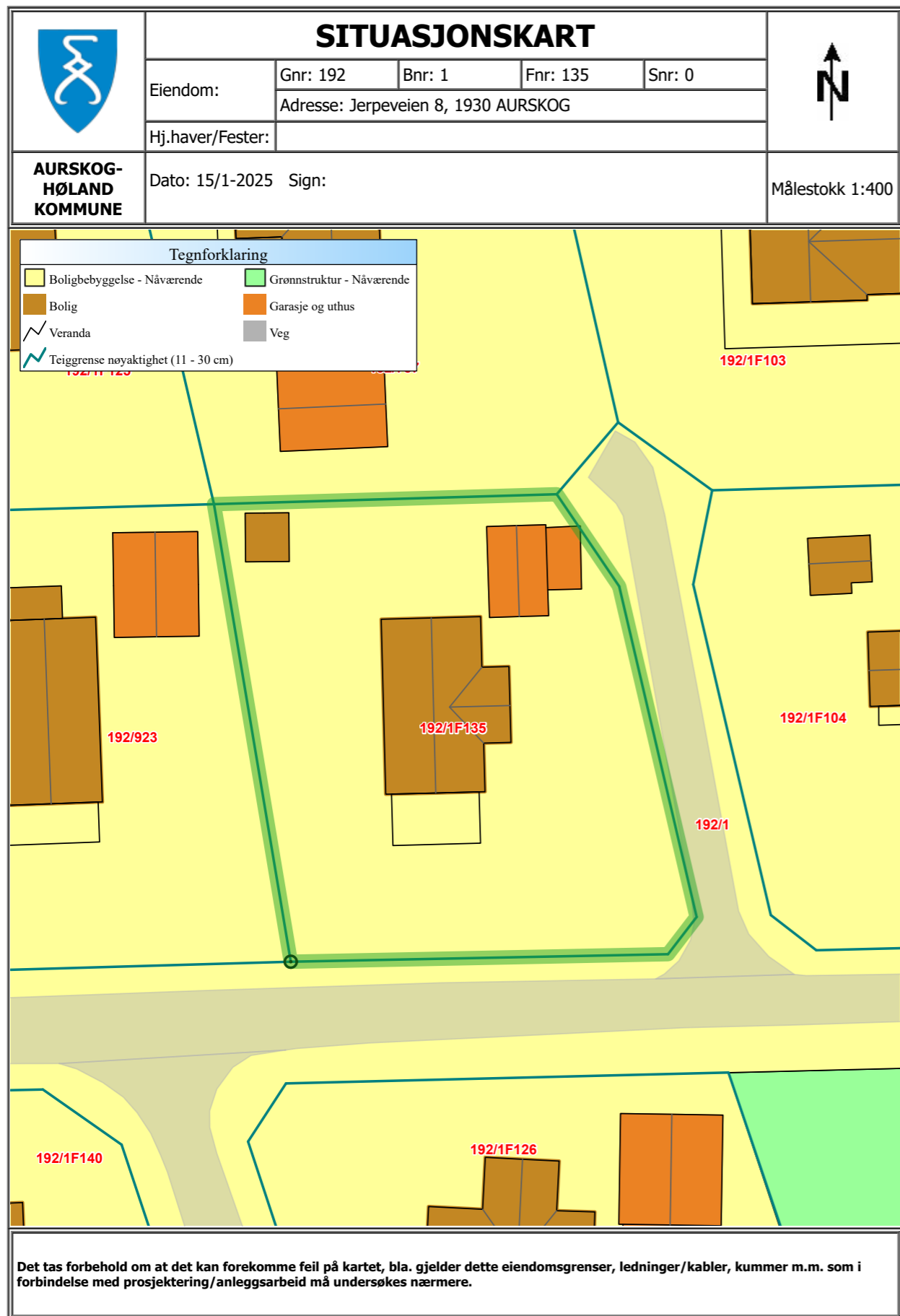
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Kristian Holtet	707bf3d01aebbc4bb3d871 7a8cd774adea60393	20.01.2025 12:13:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1105250006

Document reference: 1105250006

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





BRUKSTILLATELSE  
Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Herr Arne Holtet  
.....  
1933 Lierfoss  
.....

Etter besiktigelse foretatt den 12/4-1972 gis herved midlertidig brukstillatelse av enebolig på eiendommen tomt nr. 14 Linåkermoen u/gnr.192 bnr.1.

- Merknader:
- Utvendig: Trapper mangler.
  - 1.etg. : Lufting over tak på bad/wc mangler.  
Plate foran peis i stue mangler.
  - Kjeller : Puss på gulv og vegger mangler.  
Delevegger og dører mangler.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 3 mnd.

1960 Løken den 17/4-1972  
.....  
**Tor Heggelund**

# Nabolagsprofil

Jerpeveien 8 - Nabolaget Aursmoen - vurdert av 101 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

Aurskog sykehjem Linje 470, 470E	5 min	0.4 km
Blaker stasjon Linje R14	16 min	13.7 km
Oslo Gardermoen	49 min	

## Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.) 664 elever, 40 klasser	15 min	1.1 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	10 min	10.3 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	12 min	11.3 km

## Ladepunkt for el-bil

Recharge Coop Extra Aurskog	9 min
-----------------------------	-------

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



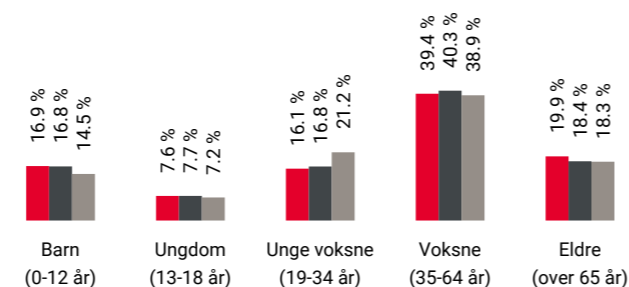
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 92/100

Naboskapet  
Godt vennskap 76/100

Kvalitet på skolene  
Bra 68/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Aursmoen barnehage (1-5 år) 66 barn	5 min	0.3 km
Epletunet barnehage (1-5 år) 53 barn	12 min	0.9 km
Trampen barnehage (1-5 år) 33 barn	22 min	1.6 km

## Dagligvare

Kiwi Aurskog	8 min
Coop Extra Aurskog Post i butikk	9 min 0.7 km

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 95/100

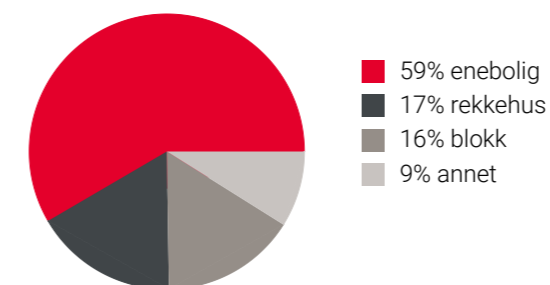
Gateparkering  
Lett 93/100

Støynivået  
Lite støynivå 93/100

## Sport

Aursmoen idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	9 min	0.7 km
Haugerudfeltet - ballflate (MKN) Ballspill	15 min	1.2 km
Aura trening og helse	4 min	
MOVA Bjørkelangen	9 min	

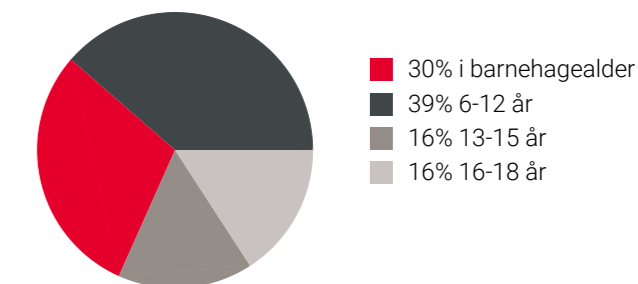
## Boligmasse



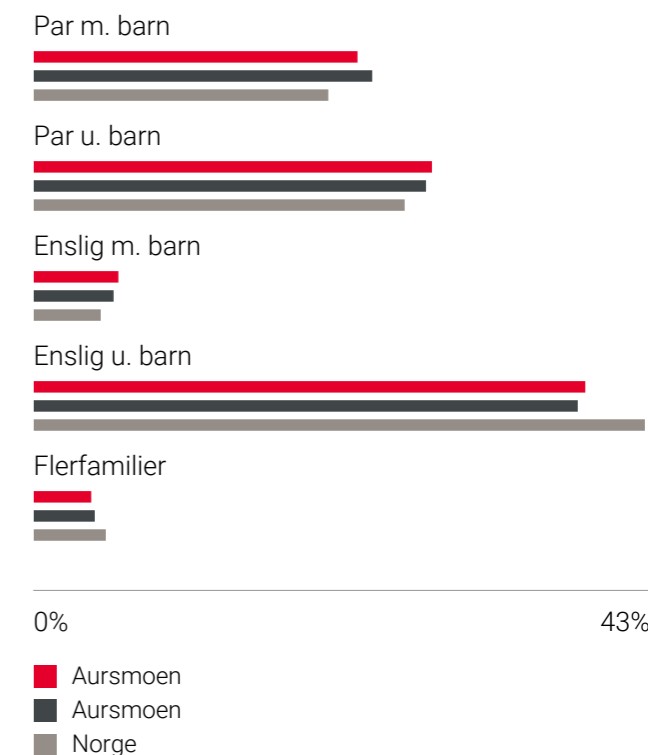
## Varer/Tjenester

Aurskog Senter	9 min
Aurskog apotek	9 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

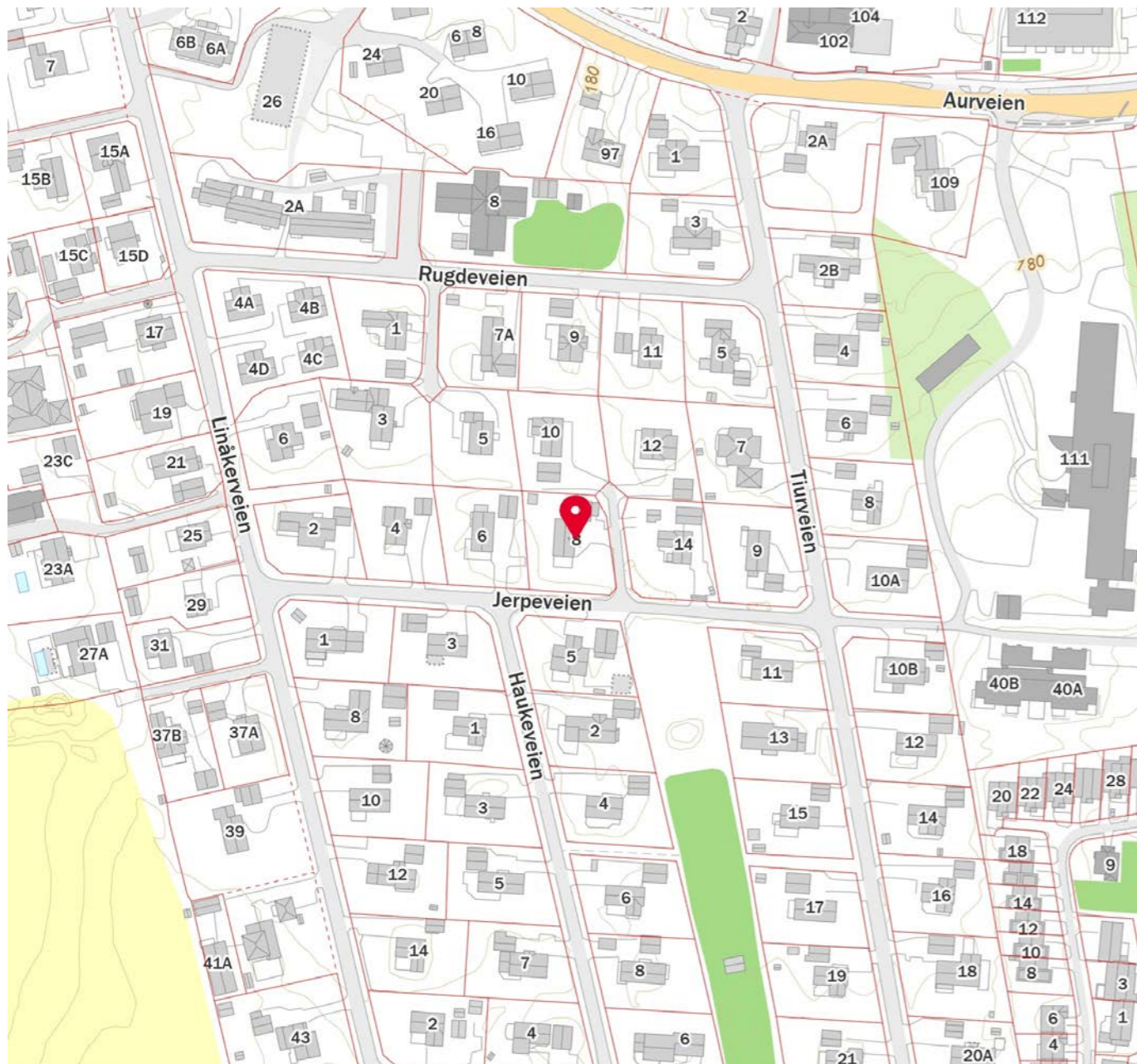
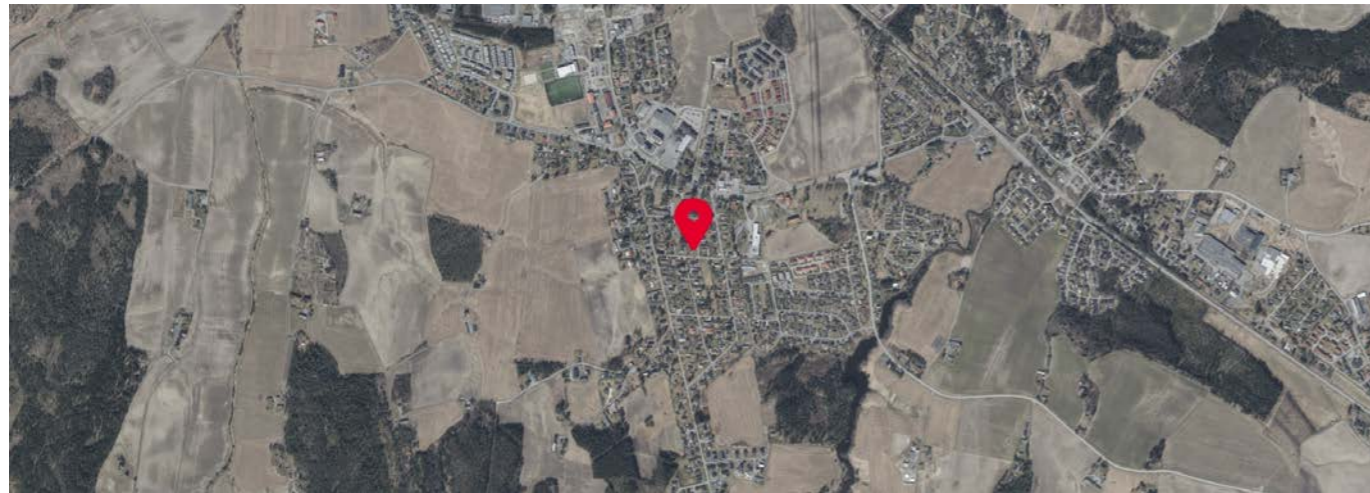


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



**FINN** Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Fagansvarlig/Eiendomsmeidler MNEF

Elene Moseby Torre

Mobil: 92261669  
E-post: [elene@aktiv.no](mailto:elene@aktiv.no)

### Om Elene Moseby

**Relevant utdanning:**  
BI Norwegian Business School:  
**Antall år i bransjen:**  
20  
**Områdeerfaring:**  
Aurskog-Høland, Sørums, Fet,  
Lillestrøm og Oslo  
**Boligtyper:**  
Enebolig, rekkehus, leiligheter, tomter,  
fritidsboliger, prosjekt m.m

## Din megler

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



Best resultat for kunden – hver gang

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

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

**aktiv.**  
Tar deg videre



# Aurskog SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40  
Nettside: [www.aurskog-sparebank.no](http://www.aurskog-sparebank.no)  
Aurskog | Bjørkelangen | Arnes | 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](mailto:post@hsbank.no) • [hsbank.no](http://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 eigeendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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. Veggglamper, 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel 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:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 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](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Rett skal være rett. For alle.

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

**HELP**  
Rett skal være rett. For alle.

## 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

- 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.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

- 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.

## Viktige avtalerettslige forhold

- 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).

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

- 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:** Jerpeveien 8  
1930 AURSKOG

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Aurskog  
**Saksbehandler:** Elene Moseby Torre

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre