

# aktiv.



Elvebakken 8, 1930 AURSKOG

**Romslig enebolig med integrert garasje, solrik terrasse, balkong og hage. 4 soverom og stort potensial.**



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 3 590 000,-  
**Omkostn.:** Kr 91 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 681 100,-  
**Selger:** Leif Magne Lybekk

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1977  
**BRA-i/BRA Total** 136/162 kvm  
**Tomtstr.:** 1000.3 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 192, bnr. 265  
**Oppdragsnr.:** 1105250009

# Din nye bolig!

Elvebakken 8 er en romslig enebolig over to plan med solrik tomt på ett mål. Boligen omkranses av en fin hage og har singlet gårdsplass og integrert garasje. Utenfor stuen er det bygd en stor terrasse med delvis innglasset del, slik at man kan møblere både under tak og på åpen del. Boligen har også en balkong med adkomst fra kjøkkenet og hovedsoverommet.

Boligen er fra 1977 og har til dels autentisk standard, spesielt når det gjelder bad, vaskerom og toalett, men fremstår som et godt utgangspunkt for modernisering. Stuen er lys og luftig med vinduer på tre sider og hygge fra peisovn. Kjøkkenet er trivelig med plass til frokostbord og det er hele fire soverom. Nede er det også en innredet bod og en romslig lagringsbod. Området er barnevennlig og rolig, kun 2 km fra sentrum.

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 .....	18
Om eiendommen .....	22
Megler .....	37
Tilstandsrapport .....	38
Egenerklæring .....	63
Midl. brukstillatelse .....	67
Situasjonskart .....	68
Nabolagsprofil .....	69
Våre samarbeidspartnere .....	72
Forbrukerinformasjon .....	78
Budskjema .....	79



Elvebakken 8 - en romslig enebolig over to plan med solrik tomt på 1 mål.

Beliggenheten er landlig og barnevennlig på et veletablert boligområde med gangavstand til sentrum.

## Kort fortalt

- Romslig enebolig over to plan
- Solrik og frodig tomt på ett mål
- Integrert garasje og stor gårdsplass
- Stor terrasse med dels innglassing
- Balkong vendt mot gårdsplassen
- Rolig og barnevennlig område
- Noe modernisering må påregnes
- Entré med adkomst til innredet bod

- Gang med trehvit trapp til 1. etasje
- Stor og luftig stue med peisovn
- Kjøkken med utgang til balkong
- Eldre bad med dusjkabinett

- Vaskerom og toalett i underetasjen
- Fire soverom, hvorav tre oppe
- Elskap med nyere automatsikringer
- Boligen har varmepumpe fra 2018

# Velkommen inn!

Boligen har inngang i underetasjen.  
Inngangspartiet er overbygd og trappefritt - og har et hellelagt område med plass til enkelt utemøblement.

Entréen har flismønstret gulv, lysmalte panelvegger og åpen garderobeløsning.

Videre inn er en gang med plass til enkelt oppbevaringsmøblement.





Kjøkkenet ligger i eget rom og har adkomst via en skyvedør fra gangen.

Den klassiske innredningen er plassert langs to sider og har profilerte, trehvite fronter og lys laminatbenkeplate med nedfelt vaskekum. Det er nisje for komfyr, avsatt plass til kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin.

Ved vinduet er det en hyggelig spiseplass.





Stuen er lys og trivelig - med god plass for flere sittegrupper. Store, gode vindusflater sørger for rikelig med godt dagslys.

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

På gulvet er det parkett - veggene har lyse veggflater med innslag av stripete tapet.



Badet ligger i første etasje og er av eldre dato. Innredningen har servant over skapseksjon og matchende speilskap med belysning.

Videre er det gulvmontert toalett, dusjkabinett og lun varme i gulvet.



Toalettrom og vaskerom ligger i underetasjen.

Toalettrommet er innredet med enkel servant, speil og gulvmontert toalett.

Vegg-i-vegg ligger vaskerommet som er av god størrelse. Rommet har vaskekum, et skap, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.





Boligen har hele fire soverom - et i underetasjen (bilde motsatt side øverst til høyre), og tre i første etasje.

Soverommene i første etasje ligger samlet i egen fløy sammen med badet. Det nostalgiske hovedsoverommet har utgang til balkong og autentiske overflater fra byggeåret. På to av soverommene oppe er det laminatgulv og malte veggflater, mens hovedsoverommet og soverommet nede har teppelagt gulv.





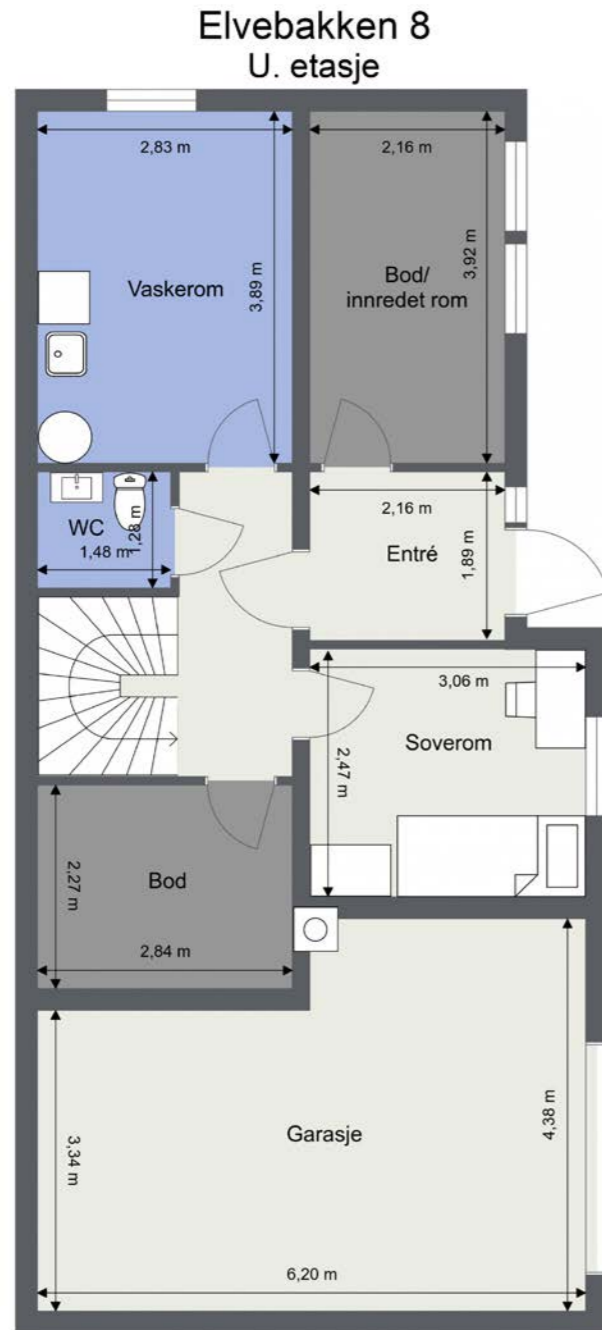
På den romslige terrassen utenfor stuen er det god plass til flere sittegrupper og grill. Det er trapp ned til hageplan fra terrassen.

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



# Plantegning

## U. etasje

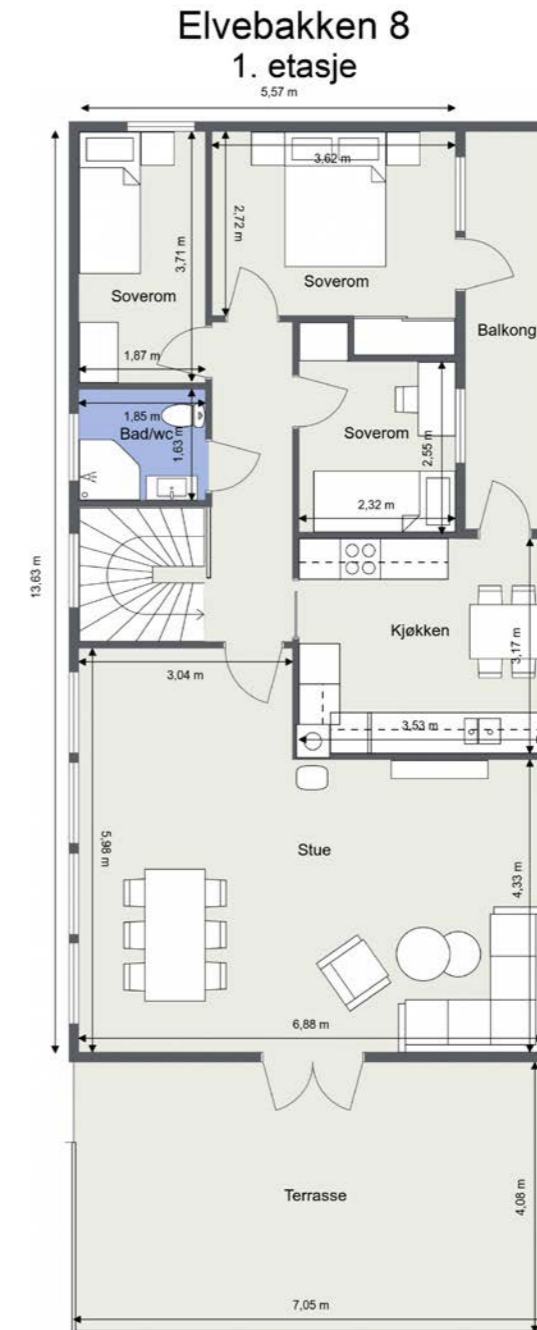


Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen.  
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no



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


## 1. etasje



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



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



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,  
omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det  
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for  
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til  
SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Areal

BRA - i: 136 m<sup>2</sup>  
BRA - e: 26 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 162 m<sup>2</sup>  
TBA: 36 m<sup>2</sup>

## Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller  
BRA-i: 50 m<sup>2</sup> Entré, gang/trapperom, toalettrom, vaskerom, soverom, bod 1/innredet rom, bod 2.  
BRA-e: 26 m<sup>2</sup> Garasje.  
1. etasje  
BRA-i: 86 m<sup>2</sup> Trapperom/gang, kjøkken, stue, bad/wc, 3 soverom.

## TBA fordelt på etasje

1. etasje  
36 m<sup>2</sup> Terrasse/balkongareal.

## Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TBA areal er balkong og terrasse.

## Tomtetype

Eiet

## Tomtestørrelse

1000.3 m<sup>2</sup>

## Tomtebeskrivelse

Boligen ligger i et hyggelig boligfelt, ca. 2 km fra Aursmoen handelssentrum. Tomten på ett mål er pent opparbeidet med gruset gårdsplass mot nordøst og en frodig hage med plen rundt om. Her er det fin boltreplass for små og store, samt hekk og noen prydbusker som skaper ekstra trivsel.

Langs gavlveggen på sydøstsiden av huset er det bygd en stor terrasse med trapp ned til hagen. Deler

av terrassen er overbygd med transparente takplater. Den fine størrelsen gir god plass til utemøbler både på åpen del og under taket. Uteplassen har dekke av terrassebord, levegger og vinduer langs siden med overbygget og hvitmalt rekkverk rundt om.

I tillegg har boligen en inntrukket luftbalkong vendt mot gårdsplassen. Denne overbygger boligens hellelagte inngangsparti i underetasjen. Terrassen og balkongen utgjør et samlet areal på ca. 36 kvm. Det er gjort lokal utbedring på boligens taktekingen i senere år, byttet ytterdør i 2004 og en terrassedør samme år. Tomten har gode solforhold og nærmiljøet oppleves som rolig og barnevennlig.

## Beliggenhet

Eneboligen ligger i et landlig og barnevennlig boligområde på Aurskog i Aurskog-Høland kommune. Nærområdet kan by på vakker natur med en rekke merkede turstier, samt sykkelterreng og fine skiløyper. Legg gjerne turen til Mangenskogen, rundt Tævsjøen eller til populære Killingmo gård - sistnevnte med kunstutstilling, olabilløp, ponniridning og stabburskafé.

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.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000, Coop Extra og Kiwi. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger Aurskog Senter i nærheten, med et fint utvalg butikker, kafé, bank, apotek og frisør. 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 bymessige fasiliteter. Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Øia, som ligger ca. 10 min unna. Med bil tar det ca. 15 min til Bjørkelangen, 20 min til Fetsund, 25 min til Lillestrøm, 30 min til Strømmen og 45 min til Oslo Lufthavn.

## Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

## Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

## Barnehage/Skole/Fritid

Fra eneboligen er det kort vei til Aursmoen barne- og ungdomsskole, og i nærområdet ligger Ole Brumm barnehage. Nærmeste videregående skoler er Kjelle videregående skole og Bjørkelangen videregående skole.

## Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Øia, som ligger ca. 10 min unna.

## 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. Taktekkingen er av pappshingel. Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning. Det er liggende trebordkledning på gavler. Etasjeskiller: Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv i U. etasje er av betongdekke. Dels med tilfarergulv i trekonstruksjon.

## Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja. Beskrivelse: Nytt dusjkabinett i 2018.  
2.1. Redegjør for årstallet og hva som ble gjort: Beskrivelse: 2018. Aarstad og Sønner AS.  
2.2. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/

fornyet? Nei.

2.4. Er arbeidet, eller deler av arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad? Nei.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjellere? Ja. Beskrivelse: Salt-/ kalkutslag. Ny drenering i 2012.

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja. Beskrivelse: Piperehabilitering i 2005.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Mus i garasje.

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

10.1. Har det utført arbeid på taktekin/takrenner/ beslag? Ja. Beskrivelse: Lokal utbedring takteking i 2020 av Aurskog Byggservice AS.

10.2. Hvem er arbeidet utført av? Aurskog Byggservice AS.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: Skiftet sikringsskap og ny kurs til varmpumpe.

11.1. Hvem er arbeidet utført av? Beskrivelse: Kris Lund (elektriker nabo) + Aurskog Elektriske AS.

11.2. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Nei.

## Innhold

Kort fortalt

- Romslig enebolig over to plan
- Solrik og frodig tomt på ett mål
- Integrert garasje og stor gårdsplass
- Stor terrasse med dels innglassing
- Balkong vendt mot gårdsplassen

- Rolig og barnevennlig område
- Noe modernisering må påregnes
- Entré med adkomst til innredet bod
- Gang med trehvit trapp til 1. etasje
- Stor og luftig stue med peisovn
- Kjøkken med utgang til balkong
- Eldre bad med dusjkabinett
- Vaskerom og toalett i underetasjen
- Fire soverom, hvorav tre oppe
- Elskap med nyere automatsikringer
- Boligen har varmpumpe fra 2018

## Planløsning

Underetasje: Entré, gang/trapperom, toalettrom, vaskerom, soverom, innredet rom/bod og bod.

1. etasje: Trapperom/gang, stue, kjøkken, bad/wc og 3 soverom.

Annet: Integrert garasje og en utebod.

## Entré

Velkommen inn i en romslig enebolig fra 1977 med innholdsrik planløsning og lyse rom. Boligen har til dels en autentisk standard fra byggeåret, men fremstår som et fint utgangspunkt for modernisering. Boligen har inngang i underetasjen via en ytterdør som ble byttet i 2004. Entreen har flismønstret gulv, lysmalte panelvegger, trehvit panelhimling og åpen garderobeløsning.

Fra entreen er det adkomst til en lys trappegang med oransjemønstret gulvbelegg og en trehvit trapp opp til første etasje. Entreen har inngang til en innredet bod, og gangen har inngang til en romslig bod med hyller, noe som gir ekstra plass til yttertøy, sko og utstyr.

## Kjøkken

Kjøkkenet ligger i eget rom med vindu, utgang til

balkongen og adkomst via skyvedør fra gangen. Innredningen er fra 1998, klassisk i stilen og plassert langs to sider for god arbeidsflyt. Innredningen har profilerte, trehvite fronter og lys benkeplate i laminat med nedfelt vaskekum i stål.

Over benken er det montert arbeidslys og lagt lyse mønsterfliser. Kjøkkenet har ventilator over komfyrplassen, opplegg for oppvaskmaskin i benken, avsatt plass til kjøleskap, og plass til et frokostbord ved vinduet. Gulvet er belagt med flismønstret beleg, veggene har blå tapet og det er belysning i taket.

## Stue

Stuen er lys og trivelig med dagslys fra vinduer på tre sider og utgang til en solrik terrasse med lun, delvis innglasset del. Det romslige arealet gir god plass til både sofagruppe, tv-løsning, full spisestue og annet møblement. En fin peisovn sørger for ekstra hygge og varme i den kalde årstiden. Stuen har parkettgulv, lyse veggflater, innslag av stripe tapet, hvitmalt pipemur og hvite takess. Her er det godt tilrettelagt for et sosialt familieliv.

## Bad/wc/vaskerom

Boligen har et bad i første etasje, samt et toalettrom og et vaskerom i underetasjen. Badet er eldre med mønsterfliser på gulvet, grønnmarmorerte baderomsplater på veggene, gulvvarme og dagslys fra et vindu. Innredningen består av en servant på brunt servantmøbel, matchende speilskap med belysning, et toalett og et praktisk dusjkabinett.

## Vaskerom

Vaskerommet i underetasjen er romslig med gulv og vegger i betong, sluk i gulvet, paneltak og et lite kjellervindu i endeveggen. Rommet er innredet med

en vaskekum, et skap, samt opplegg for vaskemaskin og stikk til tørketrommel.

Toalettrommet ligger vegg-i-vegg med vaskerommet og har lysmalte panelvegger, panelhimling og mønstret gulvbelegg. Rommet er innredet med toalett, servant, speil og panelovn.

## Soverom og garderobe

Boligen har hele fire soverom – ett i underetasjen og tre i første etasje. I tillegg er det en bod med vindu som er innredet i underetasjen. Rommene oppe er plassert i egen fløy sammen med badet. Hovedsoverommet har utgang til balkongen og har autentiske overflater fra 70-tallet med blomstrete tapet og mønstret gulvteppe.

De andre rommene har laminatgulv og malte vegger. Soverommet nede har gulvteppe og lys tapet på veggene. I underetasjen er det god lagringsplass i en romslig bod med hyller, og ved gårdsplassen er det en utebod.

## Standard

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport på eiendommen utført av en sertifisert takstingeniør. Rapporten følger vedlagt salgsoppgaven. Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige tiltak: Utvendig > Terrasse: Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Del av terrasse er takoverbygd med pulttak tekket med takplater av plast. Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Generell:  
Vaskerommet består av: Vaskekum av plast.  
Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank. Gulv:  
Betonggulv. Gulvet har fall til sluk. Totalt fall/  
høydeforskjell er ca. 25mm. fra gulv ved dør til topp  
slukrist. Vegger: Murpuss og trepanel. Oppvarming:  
Ingen varmekilde. Ventilasjon: Naturlig ventilasjon  
med veggventil.  
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for  
å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet  
har ingen membranløsning/tettesjikt. Vaskerommet  
har god funksjonalitet iht. dagens bruk, men iht.  
NS3600 har vaskerommet TG3.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Generell: Bad/wc  
består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett.  
Baderomsinnredning med servantskap, overskap,  
speil og lysarmatur. Gulv: Fliser. Gulvet har fall til  
sluk. Totalt fall/høydeforskjell er ca. 25mm. fra gulv  
ved dør til topp slukrist. Vegger: Baderomsplater.  
Oppvarming: Elektrisk gulvvarme. Ventilasjon:  
Naturlig avtrekk via himlingsventil.  
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for  
å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet  
har teknisk standard fra byggeåret og har nådd  
forventet  
levetid som våtrom. Baderommet har ingen kjent  
membranløsning. Baderommet har bruksslitasje.  
Vinduet er uhensiktsmessig plassert i våt sone.

Punkter i tilstandsrapporten merket med  
tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:  
Utvendig > Takteking: Punktet må sees i  
sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.  
Taktekkingen er av pappshingel og er fra 2003 iht.  
eier (lagt av eier selv). Det ble gjort lokal utbedring  
på taktekingen av Aurskog Byggservice AS i 2020  
pga. lekkasje etter spyling av taket. Taket er

besiktiget fra bakkenivå. Siden taket  
(takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er  
observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av  
dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å  
bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv  
om det ikke er avdekket skader under befaringen,  
betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en  
besiktigelse på taket kan avdekke. Vær  
oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av  
taket kan utføres av en fagperson under  
tilstrekkelige sikkerhetsforhold.  
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet  
brukstid er passert på taktekingen.

Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og  
beslag av metall.  
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet  
brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Veggene har  
bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/  
kledning har stående trebordkledning. Det er  
liggende trebordkledning på gavler.  
Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i  
nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist  
spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/  
oppsprukket trevirke/trepaneler. Ingen eller liten  
lufting i bunn av kledningen var normal byggeskikk  
på byggetidspunktet. Avvik på værslitt/oppsprukket  
kledningen gjelder kun små/enkelte steder.

Utvendig > Vinduer: Bygningen har malte trevinduer  
med 2-lags glass. Vaskerom har koblet vindu.  
Vinduene er hovedsaklig fra byggeåret og det er  
nyere glassfelt i enkelte vinduer. Det er enkelte nyere  
vinduer. Vinduene har normal slitasje alder tatt i  
betraktning. Det ble ikke påvist noen punkterte  
vindusglass, dog kan dette ikke utelukkes på vinduer

av denne alder.  
Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer  
er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er  
slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører: Entredør i edeltre utførelse med  
glassfelt med 2-lags glass prod. 2004. Terrassedør  
er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med glassfelt med  
2-lags glass prod. 2004. 2 balkongdører i malt  
trekonstruksjon med 2-lags glass prod. 1977.  
Vurdering av avvik: Det er påvist dører som er  
vanskelig å åpne eller lukke. Det er avvik:  
Balkongdør fra soverom er vanskelig å åpne/lukke.  
Terrassedør fra stue har svelleskade i bunn av  
dørblad utvendig.

Utvendig > Balkong: Balkong i frittstående  
trekonstruksjon med spaltegulv av tre og rekkverk i  
trekonstruksjon.  
Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til  
dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde er  
ca. 90cm. og tilfredsstilte byggeårets krav (dagens  
krav er 100cm.)

Utvendig > Garasje: Garasje i U. etasje. Betonggulv.  
Vegger med murpuss. Vippeport av trekonstruksjon.  
Vurdering av avvik: Det er avvik: Betonggulvet er  
ujevnt og grovstøpt.

Innvendig > Overflater: Gulv: Vinylbelegg, laminat,  
betong, fliser, teppe og parkett. Vegger: Trepanel,  
malte flater/plater, tapet, baderomsplater og  
murdus. Himling: Trepanel og himlingsplater.  
Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad  
utover det en kan forvente. Det er stedvis slitasje,  
skader, sprekker på overflater.

Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje: Etasjeskiller

er av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll  
med nivellering av gulv i stue og kjøkken.  
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 som trolig skyldes 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/innredet rom i  
U. etasje har 1 vegg under terreng. Rommet har  
laminatgulv og veggene har malte plater. Hulltaking  
er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.  
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.

Innvendig > Rom Under Terreng: 1 bod og garasje  
har gulv av betong og veggene har betong/mur.  
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en  
konstruksjon som gjør  
hulltaking unødvendig. Punktet må sees i  
sammenheng med 'Drenering'  
Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe  
fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist  
indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i  
kjellermur. Med overflatesøk med fuktindikator

Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmur og stedvis i betonggulv i U. etg. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader. På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

Innvendig > Innvendige trapper: 180 graders tretrapp.

Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Innvendige dører: Innvendig har boligen finerdører. 2 dører er med glassfelt. 1 dør er innebygd skyvedør. Dørene er fra byggeåret. Vurdering av avvik: Det er avvik: Enkelte dører har noe slitasje.

Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vaskerommet har vegger av murte lettklinkerblokker hovedsaklig og hulltaking er dermed ikke mulig. Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på vaskerommet.

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

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils trefronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Opplegg for oppvaskmaskin. Innredningen er fra 1998 iht. eier.

Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er skader/svelling i bunn av oppvaskbenk etter fuktpåkjønning. Det er stedvis slitasjemerker på innredningen. Innredningen opprettholder god funksjonalitet.

Spesialrom > U. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrommet består av: Gulvmont. wc og servant. Oppvarming: Elektrisk panelovn. Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil. Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er fra 2014 iht. eier. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Iht. dagens forskrift skal

varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

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 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 hovedsaklig fra byggeåret. Deler av anlegget er fra nyere tid. Det er nyere automatsikringer i sikringsskapet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeid utført på anlegget. Det ble avholdt kontroll på anlegget i 2012 og det foreligger ikke pålegg om utbedringer iht. Elsikkerhet Norge AS.

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

Spørsmål til eier:  
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1977.

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

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

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

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

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

Generelt om anlegget:

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

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

Inntak og sikringsskap:

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

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

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Drenering med drenerør rundt grunnmur fra 2012 iht. fremvist faktura.

Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det mangler topplis/klemlis på grunnmursplaten stedvis. Dette kan medføre at regnvann trenger inn bak grunnmursplaten og grunnmuren kan bli utsatt for fuktighet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Vurdering av avvik: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Horisontalriss er synlig på vaskerommet.

Tomteforhold > Terrengforhold: Tomten er skrånende ned mot øst. Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Fra byggeåret. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt:  
Ingen anmerkninger.

Lovlighet: Iht. tilstandsrapporten foreligger det ikke tegninger. Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av boligen i kommunens arkiver. Eier opplyser at takoverbygg på terrasse ikke er byggemeldt/ godkjent.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 03.03.25 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 2012, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset agens krav og/eller bruksmønstre.

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**

Pipen ble rehabilitert med innvendig stålrør i 2005. Varmtvannsbereider fra 2014 er på ca. 200 liter.

Ventilasjonen er naturlig med avtrekk fra kjøkkenventilator. Sikringsskapet har nyere automatsikringer.

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 integrert garasje og på singlet gårds plass. 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**

Eneboligen varmes opp elektrisk med varmepumpe fra 2018, gulvvarme på badet og stedvis panelovner. Det er i tillegg vedfyring i peisovn i stuen.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

## Økonomi

### **Kommunale avgifter**

Kr 22 513

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

Av dette utgjorde kr 2 778 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. 925 328.  
Formuesverdi sekundærbolig 2023: kr. 3 701 310.

#### Andre utgifter

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

#### Tilbud 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 265 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:

3226/192/265:  
01.02.1973 - Dokumentnr: 629 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. for Tele- og elverket

18.03.1981 - Dokumentnr: 1943 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:261  
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven

16.12.1972 - Dokumentnr: 7364 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3226 Gnr:192 Bnr:246

01.01.2020 - Dokumentnr: 774908 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0221 Gnr:192 Bnr:265

01.01.2024 - Dokumentnr: 172393 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3026 Gnr:192 Bnr:265  
04.04.2001 - Dokumentnr: 2967 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:56  
vedr. avståelse av grunn Linåkerveien

04.04.2001 - Dokumentnr: 2968 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:73  
vedr. avståelse av grunn Linåkerveien

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg bolig, datert 31.01.1978. Denne følger vedlagt salgsoppgaven.

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

#### Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.  
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 radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### Legalpant

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

## Kontraktsgrunnlag

#### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler 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.

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

#### Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
89 750 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

-----  
91 100 (Omkostninger totalt)  
107 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
109 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----  
3 681 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 697 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 699 800 (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.

#### Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger/ overtakelse 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, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

#### Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler

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

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

#### Salgsoppgavedato

16.03.2025



Fagansvarlig/Eiendomsmegler MNEF

Elene Moseby Torre

Mobil: 92261669  
E-post: elene@aktiv.no

#### Om Elene Moseby

**Relevant utdanning:**  
BI Norwegian Business School:  
**Antall år i bransjen:**  
20  
**Områdeerfaring:**  
Aurskog-Høland, 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

# Tilstandsrapport

 Enebolig med garasje  
 Elvebakken 8, 1930 AURSKOG  
 AURSKOG-HØLAND kommune  
 # gnr. 192, bnr. 265



## Markedsverdi

**3 500 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m<sup>2</sup> BRA-i: 136 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.03.2025    Rapportdato: 05.03.2025    Oppdragsnr.: 10816-25032    Referansenummer: XX1516

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



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Rapportansvarlig

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



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport 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 funksjonsvikt 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 med garasje.

Eneboligen ble oppført i 1977. Eneboligen ble tatt i bruk i januar 1978.

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

### Enebolig med garasje - Byggeår: 1977

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryp loft. Undertak av trebord.

Taktekkingen er av pappshingel.

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående trebordkledning. Det er liggende trebordkledning på gavler.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vaskerom har koblet vindu.

Entredør i edeltre utførelse med glassfelt med 2-lags glass.

Terrassedør er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

2 balkongdører i malt trekonstruksjon med 2-lags glass.

Balkong i frittstående trekonstruksjon med spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

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

Del av terrasse er takoverbygg med pulttak taket med takplater av plast.

Garasje i U. etasje. Betonggulv. Vegger med murpuss. Vippeport i trekonstruksjon.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Vinylbelegg, laminat, betong, fliser, teppe og parkett.

Vegger: Trepanel, malte flater/plater, tapet, baderomsplater og murpuss.

Himling: Trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulv i U. etasje er av betongdekke. Dels med tilfarergulv i trekonstruksjon.

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

Trapp: 180 graders tretrapp.

Innerdører: Innvendig har boligen finerdører. 2 dører er med glassfelt. 1 dør er innebygd skyvedør.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i 1. etasje.

Luft til luft varmepumpe i 1. etasje.

Elektrisk gulvvarme på bad/wc i 1. etasje.

Elektriske panelovner forøvrig.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet består av: Vaskekum av plast. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

Bad/wc består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Opplegg for oppvaskmaskin.

#### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet består av: Gulvmont. wc og servant.

Oppvarming: Elektrisk panelovn.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler/vindusspalter.

Det er avtrekk fra ventilator på kjøkken.

Det er naturlig avtrekk fra himlingsventil bad/wc i 1. etasje.

Luft-til-luft varmepumpe i stue 1. etasje.

Røykvarslere og slukkeapparat.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering med drensør rundt grunnmur.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Tomten er skrånende ned mot øst.

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

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal 162 m<sup>2</sup>

Totalt Bruksareal for hoveddel 162 m<sup>2</sup>

Totalpris 3 500 000

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 850 000

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig med garasje

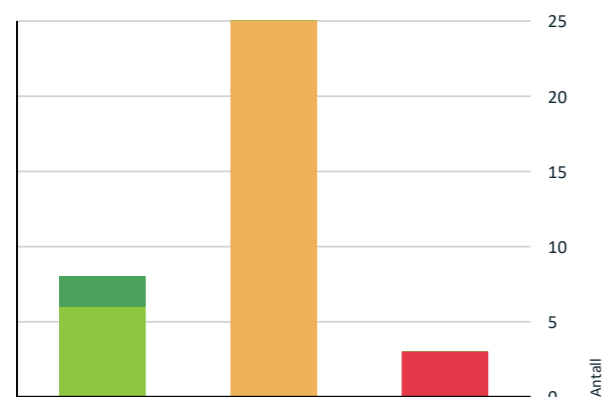
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av boligen i kommunens arkiver.

Eier opplyser at takoverbygg på terrasse ikke er byggemeldt/godkjent.

## Sammendrag av boligens tilstand

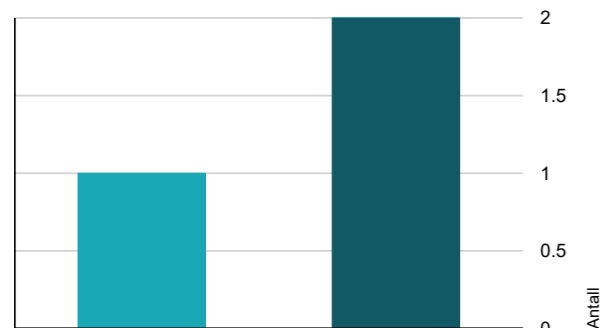
### Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig med garasje

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)
- Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Generell [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 > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkong [Gå til side](#)
- Utvendig > Garasje [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- Spesialrom > U. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG MED GARASJE



**Byggeår**  
1977

**Kommentar**  
Byggeår iht. eier.

**Anvendelse**

Boligen er bebodd.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av pappshingel og er fra 2003 iht. eier (lagt av eier selv). Det ble gjort lokal utbedring på taktekkingen av Aurskog Byggservice AS i 2020 pga. lekkasje etter spyling av taket. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Vurdering av avvik:**

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

**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.

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

**Konsekvens/tiltak**

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

### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående treborkkledning. Det er liggende treborkkledning på gavler.

**Vurdering av avvik:**

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

Ingen eller liten lufting i bunn av kledningen var normal byggeskikk på byggetidspunktet.

Avvik på værslitt/oppsprukket kledningen gjelder kun små/enkelte steder.

**Konsekvens/tiltak**

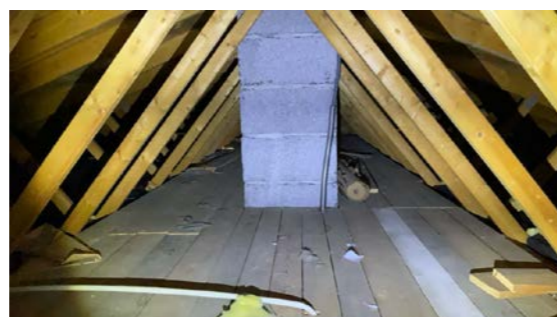
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



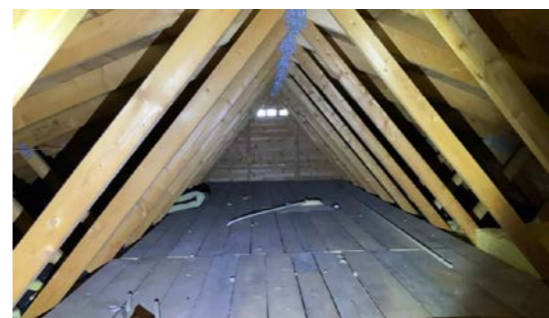
### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

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



# Tilstandsrapport



### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vaskerom har koblet vindu. Vinduene er hovedsaklig fra byggeåret og det er nyere glassfelt i enkelte vinduer. Det er enkelte nyere vinduer.

Vinduene har normal slitasje alder tatt i betraktning. Det ble ikke påvist noen punkterte vindusglass, dog kan dette ikke utelukkes på vinduer av denne alder.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**

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

### Dører

Entredør i edeltre utførelse med glassfelt med 2-lags glass prod. 2004. Terrassedør er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2004. 2 balkongdører i malt trekonstruksjon med 2-lags glass prod. 1977.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:

Balkongdør fra soverom er vanskelig å åpne/lukke. Terrassedør fra stue har svelleskade i bunn av dørbord utvendig.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Utbedring/utskifting av balkongdører bør vurderes nærmere. Det bør gjøres lokal utbedring av terrassedør.

### Terrasse

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Del av terrasse er takoverbygd med pulttak tekket med takplater av plast.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det mangler rekkverk på trapp. Rekkverkshøyde er ca. 90cm. og tilfredsstilte byggeårets krav (dagens krav er 100cm.)

**Konsekvens/tiltak**

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### Balkong

Balkong i frittstående trekonstruksjon med spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

**Vurdering av avvik:**

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde er ca. 90cm. og tilfredsstilte byggeårets krav (dagens krav er 100cm.)

**Konsekvens/tiltak**

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

### Garasje

Garasje i U. etasje. Betonggulv. Vegger med murpuss. Vippeport av trekonstruksjon.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Betonggulvet er ujevnt og grovstøpt.

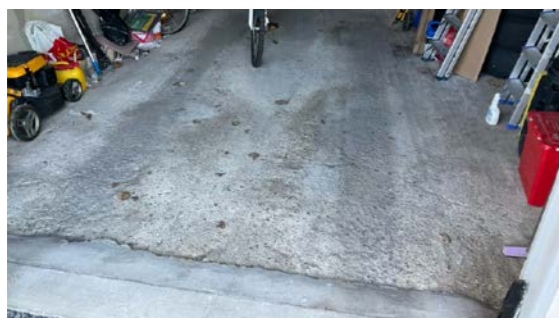
**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.



## Tilstandsrapport



### INNVENDIG

#### TG 2 Overflater

Gulv: Vinylbelegg, laminat, betong, fliser, teppe og parkett.  
Vegger: Trepanel, malte flater/plater, tapet, baderomsplater og murpuss.  
Himling: Trepanel og himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis slitasje, skader, sprekker på overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

#### TG 1 Gulv mot grunn/gulv i U. etasje

Gulv i U. etasje er av betongdekke. Dels med tilfarergulv i trekonstruksjon.  
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i entre, gang/trapperom og soverom.  
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5mm. på 2 meters lengde.  
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

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

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

#### 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 som trolig skyldes 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 lokale 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 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe som ble rehabilitert med innvendig stålrør i 2005 iht. fremvist faktura.  
Tilkoblet peisovn i stue 1. etasje.  
Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.  
For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

#### TG 2 Rom Under Terreng - 2

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Bod/innredet rom i U. etasje har 1 vegg under terreng.  
Rommet har laminatgulv og veggene har malte plater.  
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

#### 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.

#### 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.



## Tilstandsrapport



#### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

1 bod og garasje har gulv av betong og veggene har betong/mur.  
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

#### Vurdering av avvik:

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

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmur og stedvis i betonggulv i U. etg.

Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.  
Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det må gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen for å lukke avviket. Det må gjøres tiltak med utvendig isolering for å hindre kondensdannelse i grunnmuren.



#### TG 2 Innvendige trapper

180 graders tretrapp.

#### Vurdering av avvik:

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

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Deler av rekkverk i trapp har høyde under 90 cm.

#### 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.



#### TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører. 2 dører er med glassfelt. 1 dør er innebygd skyvedør. Dørene er fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører har noe slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

### VÅTROM

#### U. ETASJE > VASKEROM

#### TG 3 Generell

Vaskerommet består av: Vaskekum av plast. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

Gulv: Betonggulv. Gulvet har fall til sluk. Totalt fall/høydeforskjell er ca. 25mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.  
Vegger: Murpuss og trepanel.

Oppvarming: Ingen varmekilde.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

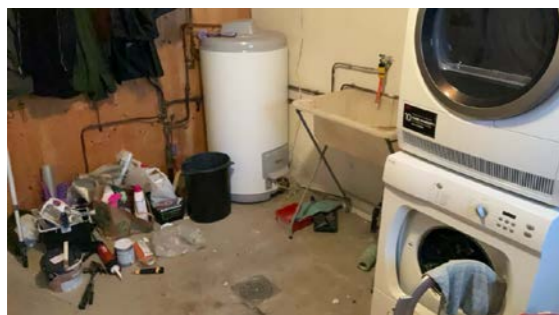
Vaskerommet har ingen membranløsning/tettesjikt.  
Vaskerommet har god funksjonalitet iht. dagens bruk, men iht. NS3600 har vaskerommet TG3.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



U. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vaskerommet har vegger av murte lettklinkerblokker hovedsaklig og hulltaking er dermed ikke mulig. Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på vaskerommet.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Det bør gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 3 Generell

Bad/wc består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

Gulv: Fliser. Gulvet har fall til sluk. Totalt fall/høydeforskjell er ca. 25mm. fra gulv ved dør til topp slukrist. Vegger: Baderomsplater.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.  
Ventilasjon: Naturlig avtrekk via himlingsventil.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet har teknisk standard fra byggeåret og har nådd forventet levetid som våtrom. Baderommet har ingen kjent membranløsning. Baderommet har bruksslitasje. Vinduet er uhenksommessig plassert i våt sone.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD/WC

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vegg fra trapperom mot dusjnise bad. Det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon. Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils trefronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Opplegg for oppvaskmaskin. Innredningen er fra 1998 iht. eier.

### Vurdering av avvik:

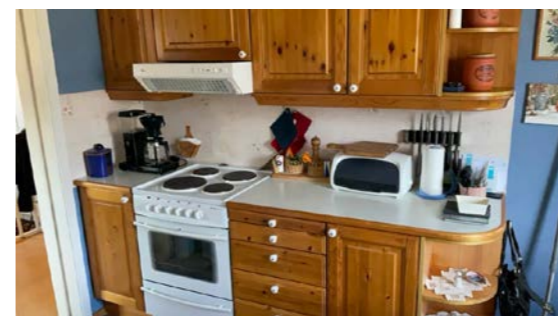
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er skader/svelling i bunn av oppvaskbenk etter fuktpåkjøring. Det er stedvis slitasjemerker på innredningen.

Innredningen opprettholder god funksjonalitet.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting. Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

# Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk



1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

## SPESIALROM

### U. ETASJE > TOALETTRUM

## TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet består av: Gulvmont. wc og servant. Oppvarming: Elektrisk panelovn. Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



## 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 utskifting 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.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler/vindusspalter. Det er avtrekk fra ventilator på kjøkken. Det er naturlig avtrekk fra himlingsventil bad/wc i 1. etasje.

### TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe i stue 1. etasje. Varmepumpen har produksjonsår 2018. Varmepumpen var i normal drift på befaringen.

### TG 2 Varmtvannstank

## Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er fra 2014 iht. eier.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

### 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 bygningssakkyndig 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 hovedsaklig fra byggeåret. Deler av anlegget er fra nyere tid.

Det er nyere automatsikringer i sikringsskapet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeid utført på anlegget.

Det ble avholdt kontroll på anlegget i 2012 og det foreligger ikke pålegg om utbedringer iht. El-sikkerhet Norge AS.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1977**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

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

### Generelt om anlegget

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

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

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

## Tilstandsrapport

Røykvarslere og slukkeapparat.

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

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Drenering med drensør rundt grunnmur fra 2012 iht. fremvist faktura.

### Vurdering av avvik:

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

Det mangler topplst/klemlist på grunnmursplaten stedvis. Dette kan medføre at regnvann trenger inn bak grunnmursplaten og grunnmuren kan bli utsatt for fuktighet.

### Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Topplst/klemlist må etableres.



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Horisontalriss er synlig på vaskerommet.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



### TG 2 Terrengforhold

Tomten er skrånende ned mot øst.

### 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 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Fra byggeåret.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i  
**162 m<sup>2</sup>/136 m<sup>2</sup>**

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

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

Markedsverdi

**Kr 3 500 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 3 850 000**

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

Markedsverdi

**3 500 000**

Konklusjon markedsverdi

**3 500 000**

### Markedsvurdering

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Stjernerstien 7A ,1930 AURSKOG 159 m <sup>2</sup> 2004 4 sov	23-02-2025	4 750 000	<b>5 025 000</b>		5 025 000	<b>31 604</b>
2 Lokshaugveien 7 ,1930 AURSKOG 144 m <sup>2</sup> 1939 4 sov	15-01-2025	4 390 000	<b>4 390 000</b>		4 390 000	<b>30 486</b>
3 Haugestadveien 6 ,1930 AURSKOG 171 m <sup>2</sup> 1978 3 sov	14-04-2024	3 950 000	<b>5 120 000</b>		5 120 000	<b>29 942</b>
4 Elvebakken 4 ,1930 AURSKOG 150 m <sup>2</sup> 1973 3 sov	09-07-2024	4 450 000	<b>4 350 000</b>		4 350 000	<b>29 000</b>
5 Seljeveien 3 ,1930 AURSKOG 148 m <sup>2</sup> 1976 3 sov	20-06-2023	4 150 000	<b>3 975 000</b>		3 975 000	<b>26 858</b>
6 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>
7 Kvennhusveien 15 ,1930 AURSKOG 169 m <sup>2</sup> 1977 3 sov	10-10-2024	2 990 000	<b>2 700 000</b>		2 700 000	<b>15 976</b>
8 Kirkebyveien 8 ,1930 AURSKOG 188 m <sup>2</sup> 1968 3 sov	19-12-2024	2 500 000	<b>2 500 000</b>		2 500 000	<b>13 298</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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter. Pr. 2024.	Kr.	19 375
Eiendomsskatt. Pr. 2024.	Kr.	2 778
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>52 000</b>
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig med garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 750 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig med garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 550 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 550 000</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 markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	1 300 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 300 000</b>
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 850 000</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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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 med 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)		
U. etasje	50	26		76	
1. etasje	86			86	36
<b>SUM</b>	<b>136</b>	<b>26</b>			<b>36</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>162</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U. etasje	Entré, Bod 1/innredet rom, Gang/trapperom, Bod 2, Toalettrom, Vaskerom, Soverom	Garasje	
1. etasje	Trapperom/gang, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken, Stue		

#### Kommentar

TBA areal er balkong og terrasse.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger av boligen i kommunens arkiver.

Eier opplyser at takoverbygg på terrasse ikke er byggemeldt/godkjent.

##### Brannceller

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

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig med garasje	129	33

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2025	Petter Larsen	Takstingeniør
	Leif Magne Lybekk	Kunde
	Solveig Beate Lybekk	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	265		0	1000.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

**Adresse**  
Elvebakken 8

**Hjemmelshaver**  
Leif Magne Lybekk

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde ca. 2 km. utenfor Aursmoen/handelssentrum.

Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig.

Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog og mark.

Aursmoen har barnehager og skoler med 10 trinn.

Aursmoen har et godt utvalg av forretninger og servicetilbud med bla. Aurskog senter.

Offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

#### Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

#### Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

#### Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.000,3m<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 hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1976

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.03.2025		Gjennomgått	4	Nei
Eier	03.03.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	03.03.2025	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	22.01.2025	Matrikelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	05.03.2025	
2	07.03.2025	

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampsperring 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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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 slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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 bruksheter 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/XX1516>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgraden

Meglerfirma	BANKENES BOLIGMEGLER AS	Oppdragsnr.	1105 25 0009
Adresse	ELVEBAKKEN 3		
Postnr.	1930	Sted	AURSKOG
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?	1977	Hvor lenge har du bodd i boligen?	47 Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	FREMTID	Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn	LEIF MAGNE	Etternavn	LYBEKK
Selger 2 Fornavn	SOLVIG BEATE	Etternavn	LYBEKK

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?  
 Nei  Ja Beskrivelse
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
 Nei  Ja Beskrivelse *Nytt dusjabinett i 2018*
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:  
Beskrivelse *2018 Aarstad og Sønner AS*
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet bygget?  Nei  Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
 Nei  Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1



- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
 Nei  Ja Beskrivelse Salt-/kalketslag. Ny drenering i 2012
6. 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 Piperestabilisering i 2005.
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse Mus i garasje.
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
 Nei  Ja Beskrivelse Lokal utbedring takteking i 2020 av Aurskog Byggservice AS.
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse Aurskog Byggservice AS.
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
 Nei  Ja Beskrivelse Skiftet sikringskap og ny kasse til varmepumpe.
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse Kris Lund (Eldtriker mabo) + Aurskog Elektriske AS.
- 11.2 Foreligger det samsvarerklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
 Nei  Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
 Nei  Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?  
 Nei  Ja Beskrivelse  Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:  
 Nei  Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet kunne søke hei 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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 3/3-2025

Sted AURSKOG

Signatur selger 1:

Leif Lybekk

Signatur selger 2:

Solveig Lybekk

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Haugfeltet, Aurskog		192	265	28
Arbeidets art	Byggets art	Spknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Hybysse	bolig	20.6.-76	dato 3.8.	sak 216/76
Byggherrens navn	Adresse		Telefon	
Leif Magne Lybekk	1930 Aurskog			
Anmelderens navn	Adresse		Telefon	
" " "	" "			
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon	
Kåre Kyhen	" "			

Arbeidet er besikttet. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- for nevnte bygg
- for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

### Innvendig

Kjeller : - ferdigbehandling av gulv og vegger i mat- og redskapsbod  
- puss av garasje

Utvendig : - puss/forblending av grunnmur i front  
- terrasse v/stueutg.  
- montering av garasjeport  
- finplanering

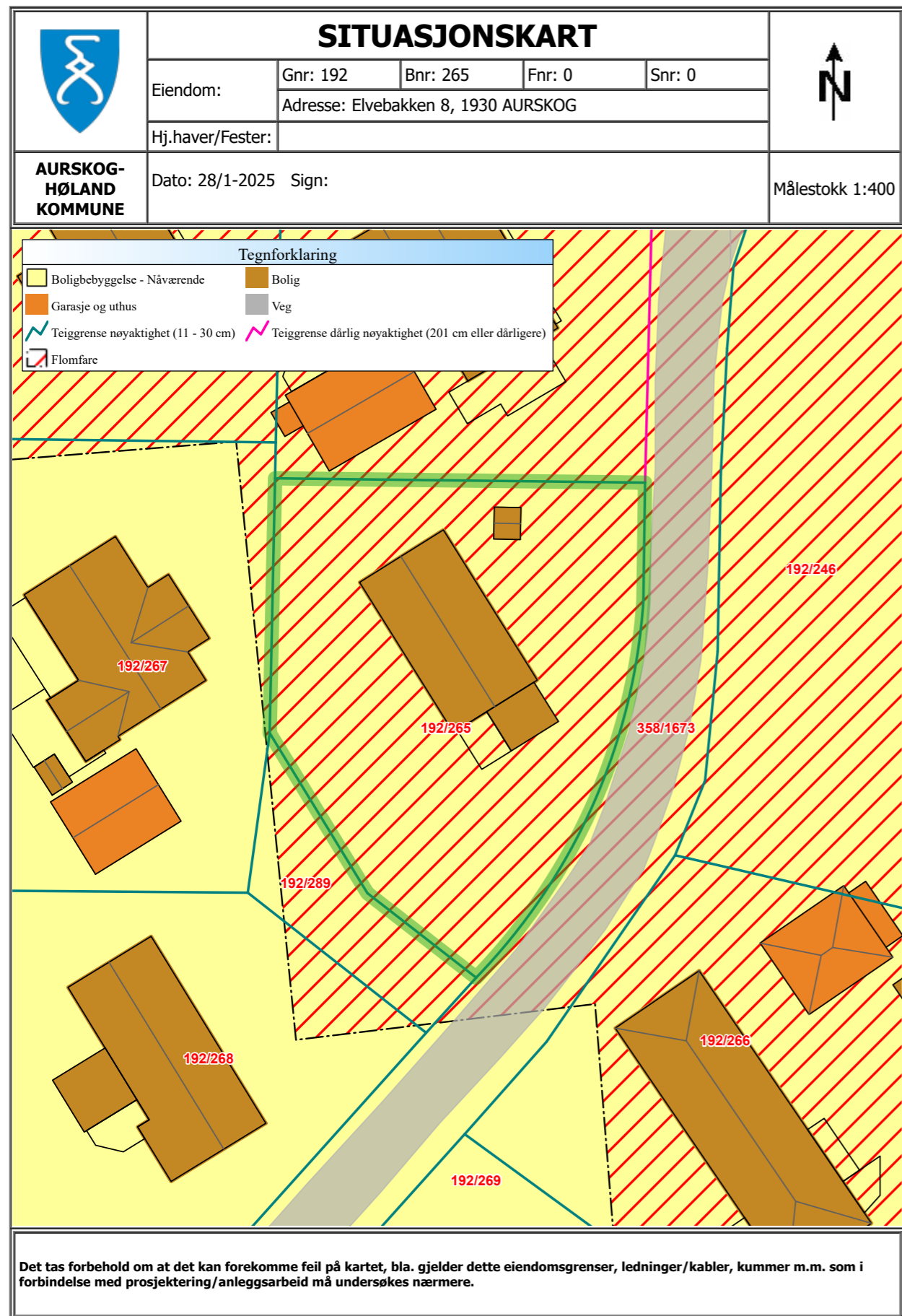
Dette arbeid må være fullført innen 3 mndr.

1940 Bjørkelangen den 31.1.-78

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeleiyvemyndighet
- 
- 
- 

for bygningsjef  
Bjørn Erik Hvidsten  
Byggekontroller



# Nabolagsprofil

Elvebakken 8 - Nabolaget Bokstad - vurdert av 24 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Øia	11 min	0.8 km
Linje 470, 470E		
Blaker stasjon	15 min	14.6 km
Linje R14		
Oslo Gardermoen	49 min	


## Skoler


Aursmoen skole (1-10 kl.)	3 min	2.4 km
664 elever, 40 klasser		
Bjørkelangen videregående skole	10 min	9.4 km
674 elever, 32 klasser		
Kjelle videregående skole	11 min	10.5 km
180 elever, 17 klasser		


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

Sitat fra en lokalkjent

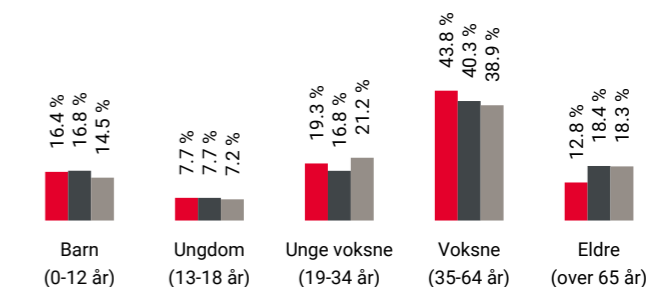


 **Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 86/100

 **Kvalitet på skolene**  
Bra 70/100

 **Naboskapet**  
Høflige 64/100

## Aldersfordeling



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



## Barnehager

Ole Brumm barnehage Aurskog (0-5 år)	13 min	1 km
57 barn		
Trampen barnehage (1-5 år)	16 min	1.1 km
33 barn		
Aursmoen barnehage (1-5 år)	26 min	1.9 km
66 barn		


## Dagligvare

Kiwi Aurskog	27 min
Rema 1000 Aurskog	4 min

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 89/100

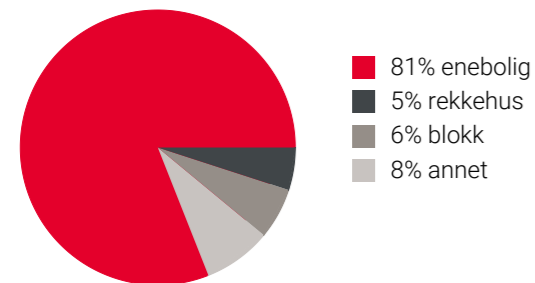
 Støynivået  
Lite støynivå 89/100

 Trafikk  
Lite trafikk 82/100

## Sport

-  Haugerudfeltet - ballflate (MKN) 23 min   
Ballspill 1.6 km
-  Aursmoen idrettsanlegg 4 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 2.7 km
-  Aura Trening og Helse 26 min 
-  MOVA Bjørkelangen 9 min 

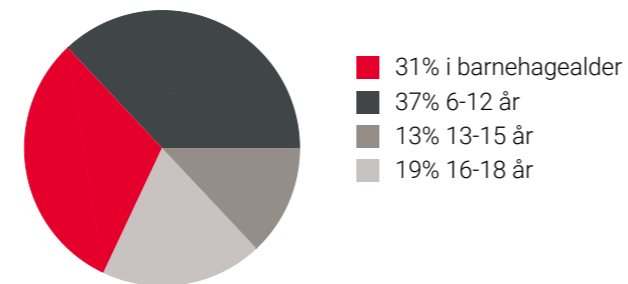
## Boligmasse



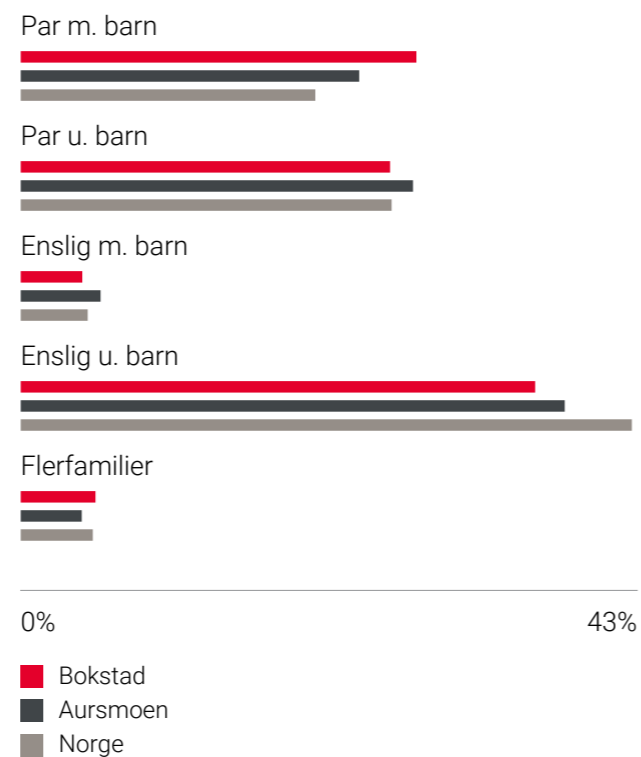
## Varer/Tjenester

-  Aurskog Senter 27 min 
-  Aurskog apotek 27 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

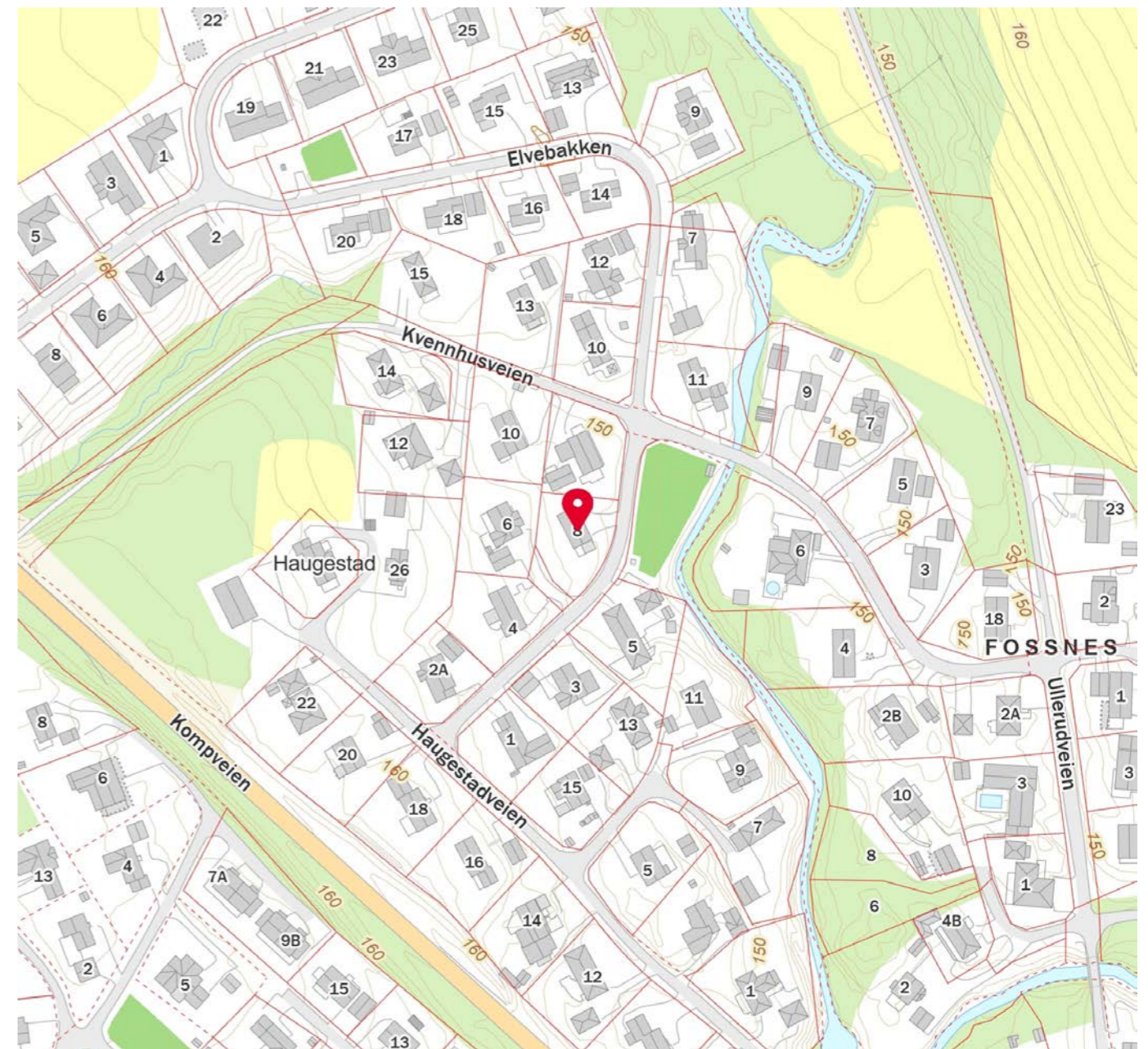
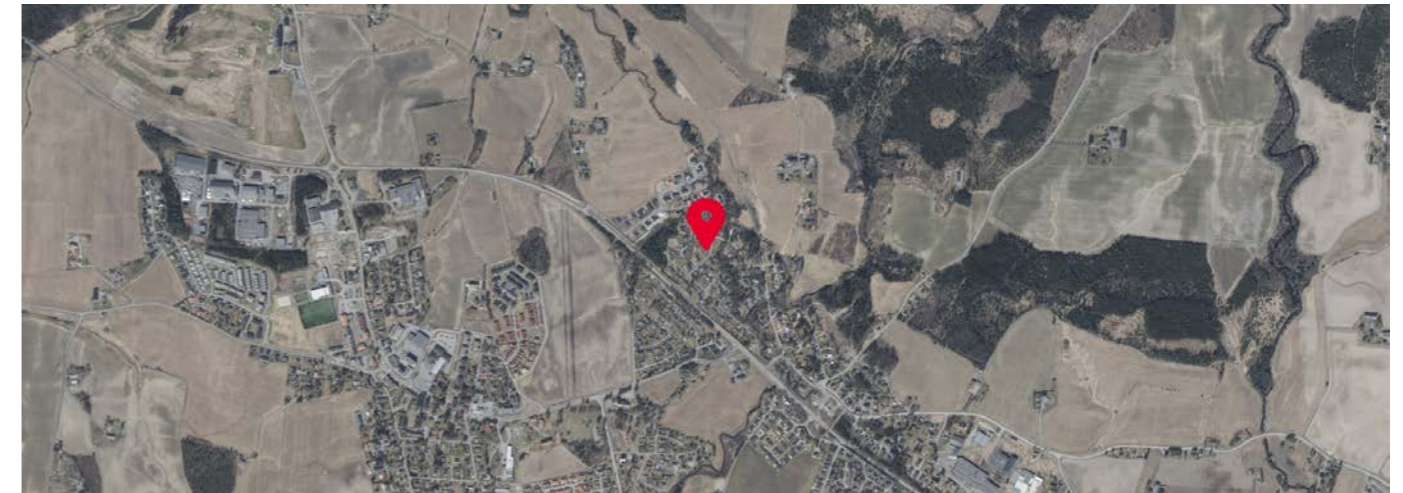


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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





# Aurskog SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40  
Nettside: [www.aurskog-sparebank.no](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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 utearrangementer 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



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



## 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 eiendomsmegling § 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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.
- 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

- 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.

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

- 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.

- 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.

- 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.

## Viktige avtalerettslige forhold

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

- 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:** Elvebakken 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 salgssoppgaven

**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 salgssoppgave 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