

aktiv.



Heggevikveien 43, 1930 AURSKOG

**Sjarmerende enebolig m/koselig
gapahuk og stor garasje fra 2024.
Landlig tomt på over 6 mål, i
gåavstand til Ulviksjøen.**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Elene Moseby Torre

Mobil 922 61 669

E-post elene.moseby@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aurskog

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 950 000,-
Omkostn.: Kr 125 140,-
Total ink omk.: Kr 5 075 140,-
Selger: André Grøtli

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1930
BRA-i/BRA Total 133/206 kvm
Tomtstr.: 6240.8 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 182, bnr. 39
Oppdragsnr.: 1105260014

Sjarmerende enebolig

Heggevikveien 43 er en velholdt enebolig over to plan pluss kjeller, betydelig oppgradert i senere år. Mye sjarm gir et innbydende hjem, som passer utmerket inn i de landlige omgivelsene. Her bor man skjermet til blant trærne, i gangavstand til Ulviksjøen og helårs turområder. Tomten er over 6 mål; åpen, luftig og usjenert med store grøntarealer for lek og hygge. Flotte uteplasser inkluderer en koselig gapahuk og en stor hjørneterrasse.

To pene stuer gir god fleksibilitet, innredet med vedovner for ekstra hygge. Kjøkkenet er lyst og åpent, med hvitevarer og eget spisskammers. Et elegant bad har gulvvarme, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Vegg i vegg finner man et nyere wc-rom, og boligen har to store soverom – ett med egen veranda. I 2024 fikk eiendommen en stor garasje på 63 kvm.

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



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Megler	25
Tilstandsrapport	59
Egenerklæring	88
Kart fra kommunen	97
Våre samarbeidspartnere	98
Nabolagsprofil	100
Budskjema	107

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 133 kvm

BRA - e: 73 kvm

BRA totalt: 206 kvm

TBA: 66 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 10 kvm Bod.

1. etasje:

BRA-i: 81 kvm Entré, kjøkken/spiskammers, spisestue, tv-stue, toalettrom, bad/vaskerom og 2 ganger.

2. etasje:

BRA-i: 52 kvm Gang, kontor og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

58 kvm Terrasse- og balkongareal.

2. etasje:

8 kvm Terrasse- og balkongareal.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 63 kvm Garasje. **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Enebolig: I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA. Terrasse/veranda er definert som Åpent areal (TBA).

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,40 m til ca. 2,53 m.

Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,55 m under skråtak til ca. 2,33 m.

Målt takhøyde i kjellerbod: Ca. 1,95 m.

Arealmåling kan ha mindre avvik, da yttervegger har varierende påføring.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger, slik bygningen fremstår.

Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Garasje: Frittstående garasje er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.

Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6240.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Omgivelsene er landlege og fredfulle, med flotte turmuligheter sommer som vinter. Her bor man skjermet og usjenert i et stort skogsområde, i gangavstand til fiskemuligheter i Ulviksjøen. Tomten er over 6 mål, og oppleves åpen, luftig og godt vedlikeholdt med fritt utsyn over alt det grønne. I 2023 ble eiendommen ryddet, skogen tynnet og utearealene rundt huset satt i stand.

Store plenarealer suppleres av stedlig vegetasjon, og hagen gir mye boltreplass for store og små. Her kan man enkelt sette opp en trampoline, etablere en kjøkkenhage eller spille fotball med venner etter skolen. På inngangssiden har tomten en gruslagt gårdsplass som binder huset sammen med en stor garasje fra 2024. Blant trærne øverst på tomten finner man en koselig gapahuk, oppført i 2020 med et areal på ca. 10 kvm.

Samme år som tomten ble oppgradert, ble all kledning revet inn til reisverket før huset ble etterisolert og kledd på nytt. Utenom i kjelleren ble alle dører og vinduer byttet ut. Ved inngangen ønskes man velkommen av en østvendt terrasse med god plass til benker eller kafésett. Entreen har gjennomgang til en flott hjørneterrasse på motsatt side. Adkomstterrassen ble fornyet i 2023, og samme år fikk den store uteplassen et nytt overbygg med downlights.

Den overbygde delen gir en lun og koselig krok, der livet utendørs nytes selv når det regner. Oppmålt til 49 kvm innredes hjørneterrassen enkelt i ulike soner, og deler av rekkverket består av plassbygde blomsterkasser fra 2026. Uterommet innbyr til stille stunder så vel som lange, sosiale kvelder i godt lag. Terrassen overbygges i tillegg av en trivelig veranda med adkomst fra hovedsoverrommet. Også verandaen ble fornyet i 2023, og har grønt utsyn og et areal på 8 kvm.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig og barnevennlig område på Aurskog i Aurskog-Høland kommune med nærhet til Ulviksjøen og Mangenfjellet. Nærområdet har vakker natur, turstier og skiløyper.

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

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 skytebaner i nærheten, samt jakt- og fiskeforeninger. På Eksismoa motorpark, ca. 2 km utenfor Bjørkelangen sentrum, er det et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi, Rema 1000 og Coop, hvor førstnevnte ligger på Aurskog Senter. Senteret har et fint utvalg med blant annet café, 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 skolebuss. Nærmeste holdeplass er Svensjø bru som ligger ca. 600 meter unna boligen. Med bil tar det ca. 15 min til Bjørkelangen, 25 min til Fetsund, 35 min til Strømmen, 35 min til Lillestrøm og 55 min til Oslo Lufthavn.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det ca. 6,5 km til Aursmoen barne- og ungdomsskole, og det finnes et godt utvalg av både private og kommunale barnehager i området. Nærmeste videregående skoler er Kjelle videregående skole og Bjørkelangen videregående skole.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av skolebuss. Nærmeste holdeplass er Svensjø bru som ligger ca. 450 meter unna boligen. For ytterligere kollektivtransport er Aurskog stasjon nærmeste holdeplass.

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført med en grunnmur av naturstein på den eldre delen, mens tilbygget har lettklinkerblokker. Kjelleretasjen har pussede murvegger. Byggegrunnen består av fjell og jordmasser.

Ytterveggene er utført i en trekonstruksjon med stående, luftet trekledning. Vindskier er av tre med beslag.

Takkonstruksjonen er et saltak med ventilert møneloft og kneloft. Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag er i plastbelagt stål. Det er montert takstige til pipe med halvbeslag og snøfangere på deler av taket.

Etasjeskillerne er konstruert som bjelkelag. Under deler av bygningen er det en krypkjeller med tilgang fra kjellerboden. Kjelleren har vegger av stein og lettklinkerblokker, og et bjelkelag med stubbloft i himlingen. Gulvet består av støp og fjell med jordmasser.

Vinduer er trevinduer med 3-lags isolerglass, og flere har lufteventil. Ytterdøren til entréen og terrassedørene er av tre med 3-lags isolerglass. Det er en tredør til kjelleren.

Eiendommen har en delvis overbygget terrasse i trekonstruksjon med spaltegulv og delvis rekkverk med blomsterkasser. Det er også en overbygget veranda med tilgang fra loftetasjen, bygget i tre med spaltegulv og rekkverk.

Garasjen er en frittstående bygning med støpt plate og ringmur. Ytterveggene er i trekonstruksjon med stående kledning, og taket er et saltak med A-takstoler, tekket med betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag er i metall.

Eiendommen inkluderer også en gapahuk i trekonstruksjon med stående utvendig kledning og et saltak tekket med takshingel.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Dagens krav TEK-17 beskriver: "Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg."

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente. Tregulv i 1.etasje har overflateslitasje.

- Innvendig - Kryp kjeller

Avvik: Kryp kjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte innerdører tar i karm. Dør til et soverom mangler knapp til lukkemekanisme.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav. Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereder større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er påvist andre avvik: Grunnmursplast har ikke montert klemlist i overkant. Iht. eier er drenering ikke ferdigstilt og har mangler.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekke-dannelser. Deler av steinmur i kjeller har løsnet, dette kan komme fra nr det ble laget gjennomgang i mur, uten at dette kan bekreftes.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner. Det er malt trepanel i våtsoner til dusj og servant. En sprekt flis ved vindu.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Fall på gulv er ikke iht. krav på byggetidspunktet. Det er løse fliser og fug i dusjsone.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist skader på innredning. Servantskap har fuktskader.

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

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Naturlig avtrekk har begrenset effekt i forhold til mekanisk avtrekk. Tilluft spalte er forholdsvis liten og har begrenset effekt.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - 1.Etasje > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig. Det er trepanel i våtsoner utenfor dusjsone og ved servant uten synlig membran/tettesjikt. TG3 er gitt for dette forholdet. Sluk har ikke synlig membranmansjett eller klemring. Ukjent alder på membran/tettesjikt, det er vurdert at halvparten av normal brukstid er oppnådd. Smøremembran bak fliser på vegg har forventet brukstid på ca. 30 år. Fliser og membran på mur/betong har normal brukstid på ca. 30 år.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Vinduer i loftetasje mangler barnesikring, som er dagens krav.

Lovlighet - enebolig: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Kommentar: Det foreligger tegninger fra tilbygg i 1979. Det er flere endringer fra tegninger til dagens bygning, iht. eier er endringer som er utført i hans eie, ikke søknadspliktige. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen, iht. kommunens arkiver.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Kommentar: Det foreligger dokumentasjon fra håndverkere.

Lovlighet - garasje: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Kommentar: Det foreligger tegninger datert 7.5.2023, der innvendig delevegg ikke er bygget. Det foreligger ferdigattest datert 20.2.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2017.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Beskrivelse: Det er noe løs puss/flislim mellom noen fliser ved sluk i dusj
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei.

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

Firmanavn: Thøgersen bygg og Drift, 2023.

Beskrivelse: Dratt nytt rør, isolert og ny gjennomføring i vegg tilhørende avtrekksvifte fra bad.

Firmanavn: ST-Elektro AS, 2023.

Beskrivelse: Montert 4 spotter og byttet termostatt til gulvvarme på bad Montert nytt stikk og taklampe på toalett Montert avtrekksvifte på bad

Ufaglært arbeid 2019:

Beskrivelse: Renovert toalettet. Nytt gulv, ny panel og nytt listverk. Malt tak.

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

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

Firmanavn: Thøgersen bygg og drift, 2023.

Beskrivelse: All gammel kledning ble revet helt inn til reisverket, og all gammel isolasjon fjernet både i vegg og loft. Foret på vegger 5-10 cm rundt hele huset, og blåseisolerte med hunton trefiber. Samtlige vinduer er byttet (untatt kjellervindu), alle terassedører er byttet, det er byttet inngangsdør. Nye nedløp fra takrenner Nye vindskier og toppbord/blekk mot sør, og nye blekk på toppbord mot nord Loft er blåseisolert med hunton trefiber. Skråtak er også blåst med trefiber, her ble også takene revet innvendig for å få ut all gammel isolasjon. Lufting i skråtak er ikke optimal, så det bør følges med på.

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

Firmanavn: Thøgersen bygg og drift, 2023.

Beskrivelse: Støpt såle og satt opp reisverk til garasje. Plateslått med vindtett og lagt undertak med lekter. Bygd overbygg til terrasse. Fornytt terrasse på østsiden av huset. Fornytt balkong i 2. etasje.

Ufaglært arbeid 2019:

Beskrivelse: Bygd gapahuk.

Ufaglært arbeid 2024:

Beskrivelse: Lektet og montert panel på garasje Lagt takstein på garasje og tilbygg

over terrasse.

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

Beskrivelse: Drenering er mangelfullt utført. På sørøstsiden av huset (under terrasse) står huset på fjell, der ligger drencrør i singel rett på fjellet, med lite overdekning. Det er ca. 10 cm singel over drencrør, isolert med 5 cm xps og så ytterligere 5 cm singel over det igjen. Denne dreneringen er dratt ut på hver side, og ikke ferdigstilt.

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

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

Beskrivelse: Det er noe synlig fukt i steinmur på den gamle delen av huset, mot sørøst. Det ble forsøkt utbedret i 2023, men det har ikke endret seg nevneverdig.

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

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

Firmanavn: André Grøtli, 2023.

Beskrivelse: Drenering er mangelfullt utført. På sørøstsiden av huset (under terrasse) står huset på fjell, der ligger drencrør i singel rett på fjellet, med lite overdekning. Det er ca. 10 cm singel over drencrør, isolert med 5 cm xps og så ytterligere 5 cm singel over det igjen. Denne dreneringen er dratt ut på hver side, og ikke ferdigstilt.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen? Deler av boligen - sørøstsiden av huset, under terrasse.

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

Beskrivelse: Det er mus i krypkjeller, men ikke inne i bodelen av huset.

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

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

Beskrivelse: Biovac renseanlegg har feilet to ganger, en gang i 2024 og en gang i 2025.

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

Firmanavn: Biovac, 2025.

Beskrivelse: Første runde byttet de en vifte, og i runde to (2025) ble hele PLS og styringsenheten skiftet. Reparasjoner for totalt 30.000

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

Beskrivelse: Om sommeren hender det at tilsiget ikke tåler bruk av f. eksempel vannspreder. Da går brønnen tom, og pumpe må restartes. Det har skjedd 3 ganger på de 9 årene jeg har bodd her. Den ene gangen vannet jeg plen med vannspreder, og de to andre gangene har hageslangen hoppet av med trykk på, og tømt anlegget. Alle gangene har vi hatt vann igjen i løpet av 6-10 timer.

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

Firmanavn: ST-elektro, 2023.

Beskrivelse: Montert ny varmepumpe i 2023.

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

Beskrivelse: Ved feiing høst 2025 hadde vi beksot i skorstein. Skiferplata på toppen av pipa var løs, og måtte løftes et skift for at feier skulle komme til.

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

Firmanavn: Sinotec AS, 2025.

Beskrivelse: Muret opp hjørnestein på pipa og løftet skiferplata et skift.

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

Firmanavn: Sinotec AS, 2025

Beskrivelse: Muret opp hjørnestein på pipa og løftet skiferplata et skift.

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

Firmanavn: ST-elektro, 2023.

Beskrivelse: Flyttet inntakssikring fra loft til eget skap på utsiden av huset. Montert sikringsskap i garasje, og dratt strøm dit Nye kurser til kjøkken. Nytt strømpopplegg og spotter på kontor (2024). Nytt strømpopplegg og spotter på kjøkken. Montert spotter og skiftet termostat på bad. Montert spotter i takoverbygg på terrasse, ink. to stikk til forbruk ute. Montert spotter i overbygget del av terrasse mot sør. Nytt strømpopplegg og spotter i inngangsparti. Nye varmekabler i gulvet i inngangspartiet (2026).

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

Beskrivelse: Boligen ble bygd på i 1979. Gapahuk ble satt opp i 2020. Overbygget terrasse ble bygd i 2023. Garasje ble bygd i 2023. I 2023 ble eiendommen 182/72 slått sammen med nåværende eiendom (182/39).

Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja. Garasje er godkjent av kommunen, det samme er sammenslåing. Terrasseoverbygg er vurdert at ikke er søknadspiktig.

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

Beskrivelse: Mangler brukstillatelse på garasje.

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

Beskrivelse: Jeg har takstrapporten og prospektet fra 2017.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

Beskrivelse: Ved garasjeport er det sår i betongplate som skal utbedres når kulda gir seg.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja.

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

Innhold

Kort fortalt

- Sjarmerende enebolig over tre plan.
- Kjelleretasje med utvendig adkomst.
- Garasje på 63 kvm oppført i 2024.
- Landlige omgivelser med flott natur.
- 6-måls tomt med store plenarealer.
- Skjermet og usjenert blant trærne.
- En koselig gapahuk etablert i 2020.
- Flott hjørneterrasse på 49 kvm.
- Overbygd veranda ved loftsetasjen.
- Entré utstyrt med nye varmekabler.
- Varmepumpe fra 2023 under trapp.
- Åpent kjøkken i tidløs, klassisk stil.
- Spiskammers m/nyere innredning.
- Hvitevarer montert på kjøkkenet.
- To tilstøtende stuer med ildsteder.
- Romslig spisestue ved kjøkkenet.
- Elegant bad med varme i gulvet.
- Opplegg for vaskemaskin etablert.
- Separat wc-rom oppgradert i 2019.
- To store soverom, ett med to skap.
- Praktisk kontor med nye downlights.
- Lagring på loft, i kjeller og i garasje.

Planløsning

1. etasje: Entré, 2 stuer, kjøkken, spiskammers og gang m/trapp.

Halvplan opp: Gang, wc og bad/vaskerom.

Loftsetasje: Gang, kontor og 2 soverom.

Annet: Kne- og møneloft. Kjellerbod med utvendig tilgang og videre adkomst til krypkjeller.

Entré

Velkommen inn i et sjarmerende hjem som harmonerer godt med omgivelsene. Inngangen er overbygd, der en sort ytterdør har belysning, glassfelter og ringeklokke. Vel inne gir entreen et godt førsteinntrykk, med downlights, lunt trepanel og gjennomgang til den store terrassen.

Her er det god plass til å sette fra seg skoene og henge fra seg yttertøyet. I 2026 ble entreen oppgradert med flytesparkel og nye varmekabler under grå gulvfliser. De fleste overflatene i huset ble fornyet fra 2023 og fremover.

Stue

Eneboligen har to pene, tilstøtende stuer med mye sjarm, noe som gir ekstra fleksibilitet og god møbleringsfrihet. Lyse tregulv kombineres med panelvegger malt i en dus og delikat grånyanse. Det innerste rommet brukes i dag som tv-stue, der en vedovn sørger for ekstra varme og hygge.

Den største stuen ligger utenfor kjøkkenet, og passer utmerket som spisestue. Her samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord. Spisestuen får lys fra to sider, og lune kvelder sikres av en klassisk etasjeovn.

Kjøkken

Kjøkkenet har åpen løsning mot spisestuen, og det er god kontakt mellom sonene. Tregulvet bidrar til en flytende overgang, og veggene er kledd med paneler malt i en mørk og trendy jordtone. Det er fint lysinnslipp til matlagingen, og kjøkkenet har en tidløs stil som passer utmerket inn i de landlige omgivelsene. Innredningen er fra 2011, oppført i en smart u-form med hvite, profilerte fronter, heltre benkeplate og dobbel oppvaskkum i emaljert utførelse.

For et luftigere uttrykk er overskap droppet til fordel for åpne flater. Hvitevarene består av integrert platetopp og stekeovn, i tillegg til frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Over kokesonen er en ventilator etablert med avtrekk ut, og downlights i taket tilfører ekstra lys til arbeidsflatene. Tilknyttet kjøkkenet har boligen et hendig spiskammers, oppgradert med ny benk og nye hyller i 2023.

Bad/wc/vaskerom

Vegg i vegg på mellomplanet har boligen et elegant bad og et separat wc-rom. Badet har sorte og hvite gulvfliser, i kombinasjon med lysegrå fliser og trepanel på veggene. Varme er lagt i gulvet, og badet har downlights i taket og et nedsenket dusjhjørne med innfellbare glassdører.

Det er opplegg for badekar og vaskemaskin, og baderomsinnredningen består av et hvitt servantskap og et sølvfarget speil med tilhørende lys. Wc-rommet ble pusset opp i 2019, med nytt listverk, trepanel og laminatgulv. Utenom toalettet har rommet panelovn, enkel servant og rundt speil i sort design.

Soverom og garderobe

To gode soverom ligger sammen i loftsetasjen. Begge rommene er oppmålt til 17 kvm, og innredes enkelt med både dobbeltseng og annet møblement. Hovedsoverommet er malt olivengrønt for en lun, avslappende atmosfære.

Det er egen veranda, og rommet har mye oppbevaring i to garderober med hvite, profilerte fronter. På samme plan finner man et hendig kontor med downlights, og boligen har godt med ekstra lagringsplass i kjelleren, på loftet og i garasjen.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: I hovedsak malt tregulv og laminat. Gulvet i entreen ble oppgradert i 2026 med flytesparkel og varmekabler.

Vegger: I hovedsak malt trepanel og MDF plater.

Himling: I hovedsak malt trepanel og malte plater.

De fleste innvendige overflater er skiftet eller overflatebehandlet fra 2023.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Synlige vannrør av kobber og plast med rør-i-rør system. Det er akkumulatortank og stoppekran i krypkjeller, samt bryter for vannpumpe.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør av plast. Det er observert rør over tak for lufting av avløpsanlegget.
- Ventilasjonen er naturlig, kombinert med avtrekk fra kjøkkenet og en elektrisk styrt vifte på baderommet. I 2023 ble det etablert en ny gjennomføring i veggen til avtrekksviften på badet.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i kjeller. Berederen er tilkoblet med stikkontakt.
- Borevann: Privat borevann med brønn under terrassen. Eier opplyser at ved høyt forbruk om sommeren kan brønnen gå tom, og pumpen må restartes. Vannet er tilbake i løpet av 6-10 timer.
- I 2013 ble det etablert et Biovac mini-renseanlegg med serviceavtale.
- I 2025 ble anlegget oppgradert med ny vifte, og hele PLS og styringsenheten ble byttet ut.
- Deler av el-anlegget ble oppgradert i 2023, og et sikringskap med automatsikringer er montert på et av soverommene.
- Fiber er innlagt i huset, og kontoret fikk nytt strømopplegg i 2024 – inkludert nye downlights.

Innbo og løsøre

Følgende innbo medfølger: Garderobeskap med innredning, fastmonterte garderobehyller og knagger.

Følgende innbo medfølger ikke: Garderobeskap soverom nord.

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

Følgende hvitevarer medfølger ikke: kjøleskap, frysebokser og vaskemaskin. Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026: Nye varmekabler i gulvet i inngangspartiet, utført av ST-Elektro AS.

Blomsterkasser på terrasse ble bygget i 2026.

2025: Eier opplyser at det var beksot i pipe, dette ble utbedret med å løfte topplate på pipe for tilgang for feiing, utført av Sinotec AS i 2025. Pipe ble frest 19.11.2025, iht. NRBR. Skiftet vifte, hele PLS og styringsenheten til Biovac renseanlegg, utført av Biovac.

2024: Nytt strømopplegg og spotter på kontor, utført av ST-Elektro AS.

2023: Nye rør, isolert og ny gjennomføring i vegg til avtrekksvifte på bad, utført av Thøgersen Bygg og Drift. Renoverte flere innvendige overflater. Utført av Thøgersen Bygg og Drift. Eier opplyser at loft er blåseisolert med hunton trefiber. Skråtak er også blåst med trefiber, her ble også takene revet innvendig for å få ut all gammel isolasjon i 2023. Spiskammers ble oppgradert med nye hyller og benk i 2023. Nye kurser til kjøkken. Nytt strømopplegg og spotter på kjøkken. Montert avtrekksvifte, spotter og skiftet termostat på bad. Montert nytt stikk og taklampe på toalett. Montert varmepumpe. Nytt strømopplegg og spotter i inngangsparti. Revet gammel kledning og isolasjon, foret ut vegg og etterisolert vegger og på loft, ny kledning, skiftet vinduer, terrassedører og inngangsdør. Nye nedløpsrør. Nye vindskier og toppbord med beslag mot sør, nye beslag på toppbord mot nord, utført av Thøgersen Bygg og Drift, samt noe egeninnsats. Bygget overbygg til terrasse, fornyet terrasse på østsiden og veranda fra loftetasje, flyttet inntakssikring fra loft til eget skap på utsiden av huset. Montert spotter i takoverbygg på terrasse, ink. to stikk til forbruk ute. Montert spotter i overbygget del av terrasse mot sør. ryddet eier tomtene, skogen tynnet og utearealer rundt huset ble satt i stand.

2019: Renoverte toalettrom, med nytt gulv, panel og listverk. Malt tak. Utført som egeninnsats.

2013: Biovac renseanlegg.

1979: Tilbygg bolig.

Parkering

I 2024 ble det satt opp en ny garasje med sidedør, elektrisk portåpner og et areal på ca. 63 kvm. Garasjen har mulighet for loft, og det er innlagt strøm med eget sikringsskap. Det er mye lagringsplass i bygget, og garasjen passer utmerket til diverse hobbyer og prosjekter. Tilknyttet garasjen har eiendommen en gruslagt gårdsplass for ytterligere parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med "moderat til lav aktsomhetsgrad" for radon ifølge NGU aktsomhetskart.

Diverse

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

El-verket opplyser at siste tilsyn ble avholdt i 2019, uten pålegg om utbedringer av det elektriske anlegget. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønstre.

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

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

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

Energi

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og en varmepumpe fra 2023 under trappen, supplert av gulvvarme på badet og i entreen. Varmekablene ved inngangen er installert i 2026. For vedfyring er det ildsteder i begge stuene, og pipen ble frest av fagfolk i november 2025.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 950 000

Omkostninger kjøper

4 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger 123 750

(Dokumentavgift) 300

(Panteattest kjøper) 545

(Tinglysningsgebyr pantedokument) 545

(Tinglysningsgebyr skjøte) 16 900

(Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)) 2 800

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

125 140 (Omkostninger totalt)

142 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

144 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 075 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 092 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 094 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 8 329 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 2 784 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

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

Informasjon om formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2025: kr. 859 861.

Formuesverdi sekundærbolig 2025: kr. 3 439 443.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, utgifter vedr. minirense-anlegg(ca kr. 5.000,- pr år), vannforsyning, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 182, bruksnummer 39 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:

3226/182/39:

20.10.1928 - Dokumentnr: 900064 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:182 Bnr:24

01.01.2020 - Dokumentnr: 410312 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:182 Bnr:39

17.01.2023 - Dokumentnr: 55419 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:3026 Gnr:182 Bnr:72
Elektronisk innsendt

01.01.2024 - Dokumentnr: 160453 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:182 Bnr:39

Ferdigattest/brukstillatelse

Enebolig:

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Ved ytterligere spørsmål - kontakt megler.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av tilbygg i 1979. Det er flere endringer fra tegninger til dagens bygning, iht. eier er endringer som er utført i hans eie, ikke søknadspliktige.

Avvikene nevnt over kan anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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

Garasje:

Det er mottatt godkjente og byggemeldte tegninger fra kommunen, det foreligger tegninger datert 7.5.2023, der innvendig delevegg ikke er bygget. Det foreligger ferdigattest datert 20.2.2026.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst. Iht. tidlgere salgsoppgave.

Tilknytning vann: Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet privat mini-renseanlegg for avløp på

tomten.

Regulerings- og arealplaner

Uregulert. Tomta er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen.

Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-ogplaner/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 900,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 42 900,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog, organisasjonsnummer 981 129 792
Aurskog senter, 1930 Aurskog

Salgsoppgavedato

09.03.2026



Fagansvarlig/Eiendomsmegler MNEF

Elene Moseby Torre

Mobil: 92261669

E-post: elene@aktiv.no

Om Elene Moseby

Relevant utdanning:

BI Norwegian Business School:

Antall år i bransjen:

20

Områdeerfaring:

Aurskog-Høland, Sørum, Fet,
Lillestrøm og Oslo

Boligtyper:

Enebolig, rekkehus, leiligheter, tomter,
fritidsboliger, prosjekt m.m

Din megler

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



Best resultat for kunden – hver gang

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

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

aktiv.
Tar deg videre



Aktiv Eiendom v/Elene M. Torre har gleden av å presentere Heggevikveien 43. Foto: Exponering v/Svein Michaelsen.



En velholdt enebolig over to plan pluss kjeller - boligen er betydelig oppgradert i senere år.



Eiendommen ligger naturskjønt til i barnevennlige og landlige omgivelser. Boligen har flotte, solrike uteplasser på begge sider - hvorav den største fikk nytt overbygg med downlights i 2023.



Inngangspartiet har adkomst via den gruslagte gårdsplassen og opp til et platå med plass til enkelt utemøblement. Adkomstterrassen ble også fornyet i 2023.

Inngangsdøren er praktisk overbygd.
En sort ytterdør med glassfelter tar oss inn i
boligen.

Velkommen inn!



1. etasje

Entréen gir et godt førsteinntrykk - med downlights i himlingen og lunt trepanel på veggene. Det er god plass til oppbevaringsmøblement.

På gulvet har det i 2026 blitt lagt nye varmekabler under de grå gulvflisene.

Fra entréen er det gjennomgang til den store hjørneterrassen.





Kjøkkenet har åpen løsning mot spisestuen.



Innredningen er i en klassisk og tidløs stil med hvite, profilerte fronter og heltre benkeplate med dobbel oppvaskkum i emaljert utførelse.



Av hvitevarer er platetopp og stekeovn integrert - det er nisje for kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin.



Over kokesonen er det ventilator etablert med avtrekk ut.



Tilknyttet kjøkkenet har boligen et praktisk spissekammers, oppgradert med ny benk og nye hyller i 2023.



Tregulvet bidrar til en flytende overgang mellom sonene, og veggene er kledd med panel. Lune kvelder sikres av en fin, klassisk etasjeovn.



Rommet har godt naturlig lysinnfall fra vindusflater i forskjellige himmelretninger.



Her kan du invitere familie og venner til hyggelige lag og gode måltider.



Velkommen til bords!

Tilliggende spisestuen ligger tv-stuen.
Her sørger en moderne vedovn for ekstra
hygge og varme.





Det er god plass til sofagruppe og tv/medialøsning.



Det delikate og romslige badet har sorte og hvite gulvfliser med lun varme under - mens det på veggene er en fin blanding av fliser og panel. I taket er det downlights og dusjhjørnet er nedsenket og har innfellbare glassdører.



Videre har badet opplegg for badekar og vaskemaskin.



Innredningen har hvitt servantskap og et sølvfarget speil med tilhørende lys.



Vegg-i-vegg med badet ligger et separat wc-rom.



Her er det enkel servant og gulvmontert toalett.



En hvitmalt trapp binder etasjene sammen. Under trappen er det en varmepumpe som bidrar til jevn, behagelig temperatur året rundt.

Loftetasje



I loftetasjen ligger denne gangen, et kontor og to soverom.



Begge soverommene er av god størrelse med et oppmålt areal på 17 kvm.



Fra verandaen er det utsikt til de nære, naturskjønne områdene.



Hovedsoverommet har god oppbevaringsplass i to garderober - i tillegg er det utgang til egen veranda.



Soverom 2.



Kontoret - perfekt for den praktiske hjemmekontorløsningen, eller som gamingrom for ungdommene.

Heggevikveien 43, Aurskog

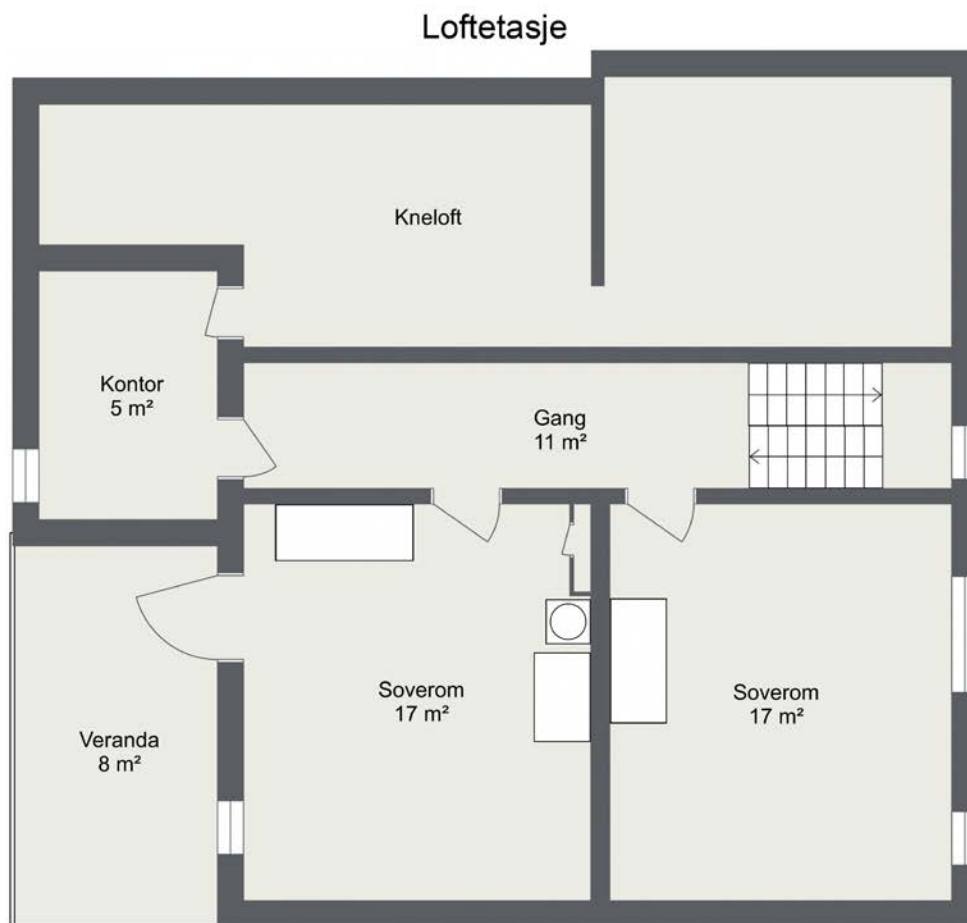
1. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindende. Oppgitt areal er Nettoareal (rom for rom) gulvareal og vil avvike fra Bruksarealet (BRA).

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

Heggevikveien 43, Aurskog



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindende. Oppgitt areal er Nettoareal (rom for rom) gulvareal og vil avvike fra Bruksarealet (BRA).

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

Heggevikveien 43, Aurskog



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindende. Oppgitt areal er Nettoareal (rom for rom) gulvareal og vil avvike fra Bruksarealet (BRA).

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



Eiendommen ligger i et landlig og barnevennlig område på Aurskog - med nærhet til Ulviksjøen og Mangenfjellet.



Eiendommen er på over 6 mål og byr på rikelig med boltreplass for små og store - også våre firbeinte vil trives godt her.



Beliggenheten er skjermet og usjenert, og har store plenarealer med god plass for trampoline, kjøkkenhage og lignende.



Den store hjørneterrassen har overbygde soner - som gjør at du kan nyte livet utendørs også når det er litt ruskevær.



Deler av rekkverket på terrassen har plassbygde blomsterkasser.



God plass til flere sittegrupper og grill.



I 2023 ble eiendommen ryddet, skogen tynnet og utearealene rundt huset satt i stand.



Blant trærne øverst på tomten er det etablert en koselig gapahuk.



Gapahuken har et areal på ca. 10 kvm.



Perfekt sted for bålpannekos og grilling.



I 2024 ble det satt opp ny garasje med et areal på ca. 63 kvm. Garasjen har elektrisk portåpner, innlagt strøm med eget sikringskap og sidedør - samt mulighet for loft.



Det er også god plass for parkering på den store, gruslagte gårdsplassen.



Fra eiendommen er det ca. 6,5 km til Aursmoen barne- og ungdomsskole. Kollektivtilbudet i området består av skolebuss og nærmeste holdeplass er Svensjø bruk som ligger ca. 450 m fra eiendommen.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Heggevikveien 43 , 1930 AURSKOG



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 182, bnr. 39

Markedsverdi

4 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 206 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 27.02.2026

Rapportdato: 06.03.2026

Oppdragsnr.: 13998-1487

Eiendomsverdi ref nr: QR3738

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand



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

Fagersand AS

Fagersand AS har tilhold på Setskog i Aurskog Høland kommune og utfører takstopppdrag på indre deler av østlandet.

Takstingeniør Henning Fagersand har ca. 30 års erfaring fra bygningsbransjen, som tømrer og byggmester. Er utdannet bygningssakkyndig gjennom Norsk Takst og er sertifisert for Tilstandsrapport for bolig, verditakster, skade- og reklamasjonstakster og naturskade.



Rapportansvarlig



Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576

Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand
- Skade
- Skjønn
- Naturskade



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND BOLIG.

Eldre bolig, som er omfattende renoveret de siste årene og holder i hovedsak en normal god tilstand.
Bad/vaskerom er fra ukjent alder og det er enkelte avvik som det gjøres oppmerksom på.
Enkelte avvik er grunnet sikkerhet og vurdert etter dagens krav.
Det foreligger omfattende dokumentasjon av boligen, kontakt eier for nærmere opplysninger.

Dette er forenklet sammendrag og det henstilles sterkt å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet.

Enebolig - Byggeår: 1930

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur på eldre del er av naturstein, tilbygg har lettklinkerblokker.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående luftet trekledning, vindskier av tre med beslag.
Kjelleretasje med pussede murvegger.

Saltak konstruksjon med ventilert møneloft (loft over loftetasje), som har tilgang utvendig fra veranda og kneloft (rom mot yttervegger under skråtak), med innvendig tilgang.
Taktekking av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.
Takstige til pipe med halvbeslag.
Snøfangere på deler av taket.

Trevinduer med 3-lags isolerglass og lufteventil i flere.

Ytterdør med 3-lags isolerglass til entré.
Terrassedør av tre med 3-lags isolerglass fra soverom til veranda loftetasje.
Terrassedør av tre med 3-lags isolerglass fra stue til terrasse 1.etasje.
Tredør til kjeller.

Delvis overbygget terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv og delvis rekkverk med blomserkasser.
Overbygget veranda med tilgang fra loftetasje i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er i hovedsak av malt tregulv og laminat.
Vegger er i hovedsak av malt trepanel og MDF plater.
Himlinger er i hovedsak av malt trepanel og malte plater.

Etasjeskiller av bjelkelag.

Teglsteinspipe med halvbeslag over tak og takstige, sotluke i kjeller.
Tilkoblet vedovner i stuer.

Kjellerbod med utvendig tilgang, har betonggulv, vegger av lettklinkerblokker og trepanel, himling av trepanel.
Krypkjeller under deler av bygningen med tilgang fra kjellerbod.
Kjelleren har vegger av stein og lettklinkerblokker, bjelkelag med stubbloft i himling, gulv av støp og fjell med jordmasser.

Malt tretrapp med repos.

Eldre tredører og nyere profilerte formpressede innerdører.

Garderobeskap i flere rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom.

Estimert at våtrommet ble bygget på tidlig 2000 tallet ut fra løsninger.

Fliser og malt trepanel på vegger og malt trepanel med downlights i himling.

Fliser på gulv med sokkelflis der det er trepanel på vegger, nedsenket dusjsone og gulvvarme.

Plastsluk i dusjsone og ved opplegg for badekar, uten synlig membranmansjett.

Sanitærutstyr og innredning består av servant med underskap, speil med lys, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin og klargjort for tilkobling av badekar.
Det er elektrisk styrt vifte.

En mindre spalte under dørblad for tilluft, samt ventiler i vinduer.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate med nedfelt emaljert vaske- og skyllekum og platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap.

Tregulv og trepanel på vegg over kjøkkenbenk.

Spiskammers med hyller og benkeplate.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom på halvplanet har laminatgulv, trepanel på vegger og malte plater i himling.

Utstyr består av frittstående toalett og servant, oppvarming med panelovn.

Naturlig avtrekk med veggventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber og plast med rør-i-rør system.

Det er akkumulatortank og stoppekran i krypkjeller, samt bryter for vannpumpe.

Synlige avløpsrør av plast.

Det er observert rør over tak, som er vurdert å være for lufting av avløpsanlegget.

Eventuell staking av røranlegget kan gjøres fra åpent anlegg i kjeller.

Naturlig ventilasjon.

Luft-til-luft varmepumpe, der innerdel er plassert under trapp.

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter er plassert i kjeller.

Biovac mini-renseanlegg med service avtale.

Privat borevann, der brønnen er under terrassen.

Oppgradert el-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.

Sikringskap med automatsikringer er plassert i soverom.

Måler og inntak er plassert i utvendig skap.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell og jordmasser etter det som kan observeres i kjeller.

Terrenget rundt bygningen er forholdsvis flatt med noe fall fra sør.

Privat utvendig vann- og avløpsledninger til renseanlegg og borebrønn.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	206 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	143 m ²
Totalpris	4 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger tegninger fra tilbygg i 1979.

Det er flere endringer fra tegninger til dagens bygning, iht. eier er endringer som er utført i hans eie, ikke søknadspliktige.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen, iht. kommunens arkiver.

Garasje

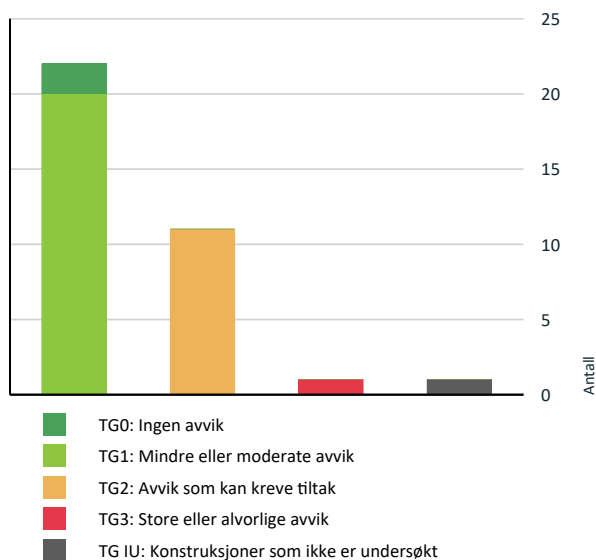
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger tegninger datert 7.5.2023, der innvendig delevegg ikke er bygget.

Det foreligger ferdigattest datert 20.2.2026.

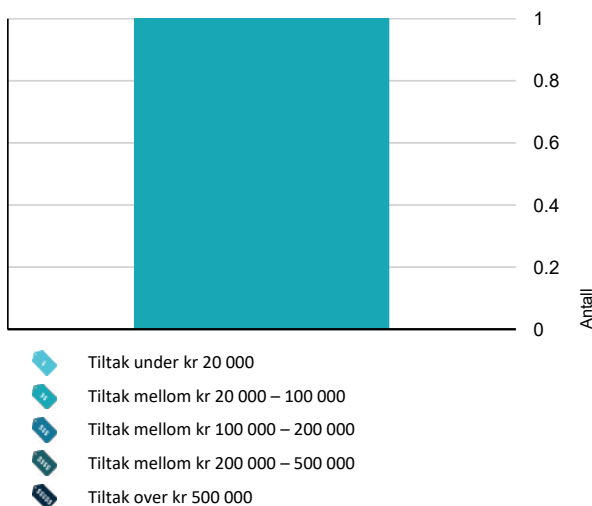
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) for bolig med teknisk verdi og markedsverdi, i forbindelse med salg.

Tilleggsbygninger som uthus, garasje o.l. uten boligfunksjoner er ikke teknisk vurdert, kun en forenklet beskrivelse, iht. tolkningsuttalelse fra KDD.

På befaringsdagen var det snødekke og utvendige overflater kan derfor være begrenset inspisert.

Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

For beregning av teknisk verdi er det brukt programmet Byggekost.no.

Det henvises til FDV mappe utarbeidet av eier i rapporten, denne kan fås av eier ved interesse.

På befaringsdagen var det oppholdsvær og eventuelle lekkasjer utenfra kunne ikke oppdages. Eier var tilstede på befaringen og ga opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran [Gå til side](#) og tettesjikt

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater
vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr
og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens
forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn
dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller
ikke utført med radonsperre.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige
trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1930

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt
viser eiendommens tomt med
bygninger.

Anvendelse
Bebodd bolig.

Standard
Enebolig med 1-1/2 etasje og et mellomplan, samt kjeller under
delar av bygning..
Hovedplanet med inngangsparti består av entre, kjøkken med
spiskammers, to stuer, gang.
På mellomplanet er det en gang, toalettrom og bad/vaskerom.
Løftetasje består av gang, kontor og to soverom, der et har tilgang
til veranda.
Kjelleretasje består av en kjellerbod og krypkjeller med utvendig
tilgang.
Oppvarming består av luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og
strøm.
Det er privat vann og avløp.
Innlagt fiber.
Boligen har en oppgradert standard.

Vedlikehold
Boligen har i hovedsak et normalt godt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1979	Tilbygg	Tilbygg bolig.
2013	Ny installasjon	Biovac renseanlegg.
2019	Oppgradering	Renovert toalettrom, med nytt gulv, panel og listverk. Malt tak. Utført som egeninnsats.
2023	Oppgradering	Revet gammel kledning og isolasjon, foret ut vegg og etterisolert vegger og på loft, ny kledning, skiftet vinduer, terrassedører og inngangsdør. Nye nedløpsrør. Nye vindskier og toppbord med beslag mot sør, nye beslag på toppbord mot nord, utført av Thøgersen Bygg og Drift, samt noe egeninnsats. Nye rør, isolert og ny gjennomføring i vegg til avtrekksvifte på bad, utført av Thøgersen Bygg og Drift. Bygget overbygg til terrasse, fornyet terrasse på østsiden og veranda fra løftetasje, Renoverte flere innvendige overflater. Utført av Thøgersen Bygg og Drift. Renovert deler av el-anlegget, se punkt om elektrisk anlegg. Utført av ST-Elektro AS.
2024	Oppgradering	Nytt strømplegg og spotter på kontor, utført av ST-Elektro AS.
2025	Oppgradering	Skiftet vifte, hele PLS og styringsenheten til Biovac renseanlegg, utført av Biovac.
2026	Oppgradering	Nye varmekabler i gulvet i inngangspartiet, utført av ST-Elektro AS.
		Opplysninger gitt av eier, der annet ikke er oppgitt. Se for øvrig egenerklæring og FDV mappe fra eier. Dagens eiere tok over boligen i 2017.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Taktekking av betongtakstein.
Ukjent undertak og alder på tekkingen.

Taket er delvis snødekt og det er ikke hensiktsmessig eller forsvarlig med
inspeksjon fra taket.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke
nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Det bør gjennomføres en nærmere undersøkelse av takteking og undertak når taket er snøfritt, for å avdekke eventuell slitasje eller skader.

Ukjent alder og materiale på takteking og undertak medfører usikkerhet om tilstand og levetid, noe som kan øke risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

! TG 2 Nedløp og beslag

Kommentar

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.

Takstige til pipe med halvbeslag.

Snøfangere på deler av taket.

Nedløp og beslag på toppbord til vindskier ble skiftet i 2023, iht. eier.

Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner kunne ikke oppdages.
Begrenset besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Dagens krav TEK-17 beskriver: "Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg."

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å montere snøfangere på resterende deler av taket for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for personskader eller skade på eiendom.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Kommentar

Yttervegger i trekonstruksjon med stående luftet trekledning, vindskier av tre med beslag.

Kjelleretasje med pussede murvegger.

Ved stikkkontroll ble det observert musebånd.

Eier opplyser at i 2023 ble all gammel kledning revet helt inn til reisverket, og all gammel isolasjon fjernet.

Foret på vegger 5-10 cm rundt hele huset, og blåseisolerte med hunton trefiber, det er nå ca. 20 cm isolasjon i yttervegger.

Ny utvendig kledning, samt nye vindskier mot sør.

Yttervegg av lettklinkerblokker under kjøkken går opp til benkeplate, denne var planlagt at skulle isoleres, men dette er ikke gjort og bør isoleres for å hindre kulde og frost i benkeskap.

Det er noe gjenstående utvendig overflate behandling.

Ytterligere informasjon i FDV mappe.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Saltak konstruksjon med ventilt møneloft (loft over loftetasje), som har tilgang utvendig fra veranda og kneloft (rom mot yttervegger under skråtak), med innvendig tilgang.

Kne- og møneloft begrenset inspisert grunnet løstull isolasjon.

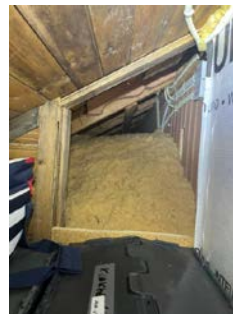
Eier opplyser at loft er blåseisolert med hunton trefiber. Skråtak er også blåst med trefiber, her ble også takene revet innvendig for å få ut all gammel isolasjon i 2023.

Lufting i skråtak er ikke optimal, så det bør følges med på.

Ytterligere informasjon i FDV mappe.



Møneloft.



Kneloft.

! TG 1 Vinduer

Kommentar

Trevinduer med 3-lags isolerglass og lufteventil i flere.

Alle vinduer ble skiftet i 2023, med unntak av et i kjeller.

Det foreligger dokumentasjon.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

! TG 1 Dører

Kommentar

Ytterdør med 3-lags isolerglass til entré.

Terrassedør av tre med 3-lags isolerglass fra soverom til veranda loftetasje.

Terrassedør av tre med 3-lags isolerglass fra stue til terrasse 1.etasje.

Tredør til kjeller med mindre skader.

Dører ble skiftet i 2023, med unntak av dør til kjeller, iht. eier.

Det foreligger dokumentasjon.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Delvis overbygget terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv og delvis rekkverk med blomserkasser.
Overbygget veranda med tilgang fra loftetasje i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk.

Overbygget terrasse og fornyet terrasse på østsiden og veranda i 2023. Blomsterkasser på terrasse ble bygget i 2026.
Iht. eier.
Ytterligere informasjon i FDV mappe.

Etasjeskiller av bjelkelag.

Ved målinger ble det registrert kun mindre skjevheter på gulv.
1.etasje stue/kjøkken og gang ble det målt opp til ca. 10 mm innenfor 2 m målelengde og tilsvarende over hele rom.
Loftetasje soverom og gang ble det målt opp til ca. 10 mm innenfor 2 m målelengde og tilsvarende over hele rom.

Målinger av skjevheter på gulv er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt.

INNENDIG

1 TG 2 Overflater

Kommentar

Gulvene er i hovedsak av malt tregulv og laminat.
Vegger er i hovedsak av malt trepanel og MDF plater.
Himlinger er i hovedsak av malt trepanel og malte plater.

De fleste innvendige overflater er enten skiftet eller overflatebehandlet, i 2023 og fremover, det er eldre overflater enkelte steder med merker etter tidligere åpning o.l. og bruksslitasje, dette er vurdert til normalt i forhold til alder.
Gulv i entre ble oppgårdert i 2026 med bl.a. flytesparkel og varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Tregulv i 1.etasje har overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tregulv bør behandles.



Slitasje på tregulv.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

1 TG 1 Pipe og ildsted

Kommentar

Teglsteinspipe med halvbeslag over tak og takstige, sotluke i kjeller.
Tilkoblet vedovner i stuer.

Eier opplyser at det var beksot i pipe, dette ble utbedret med å løfte toppplate på pipe for tilgang for feiling, utført av Sinotec AS i 2025.
Pipe ble frest 19.11.2025, iht. NRBR.
Tilsyn av fyringssteder i 2022, eier har ikke dokumentasjon på dette.

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av taksmann.

1 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

Kjellerbod med utvendig tilgang, har betonggulv, vegger av lettklinkerblokker og trepanel, himling av trepanel.
Det ble ikke avdekket fukt eller unormale forhold ved fuktmåling.
Hulltaking er ikke relevant da yttervegger er av åpnet lettklinkerblokker.
Eldre kjellere må betegnes som en risikokonstruksjon da de normalt ikke har dagens fuktsikring som dagens bygg og kan bli utsatt for fukt, spesielt ved store nedbørsmengder og bør holdes under oppsikt.

1 TG 2 Kryp kjeller

Kommentar

Kryp kjeller under deler av bygningen med tilgang fra kjellerbod.
Kjelleren har vegger av stein og lettklinkerblokker, bjelkelag med stubbloft i himling, gulv av støp og fjell med jordmasser.
Deler av bjelkelaget er skiftet av tidligere eiere etter 2009, iht. tidligere salgsoppgave.
Naturlig ventilering.
Det er to tanker av plast for tidligere avløpsanlegg, disse er ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

Tilstandsrapport

På befaringsdagen ble det observert mindre fukt på steinmur og fjell, fuktmåling i trevirke viste ca. 13 %, som er normalt.

Eier opplyser at det er noe synlig fukt i steinmur på den gamle delen av huset, mot sørøst.

Det ble forsøkt utbedret i 2023, men det har ikke endret seg nevneverdig.

Det er mus i krypkjeller, som det bør gjøres tiltak mot, om mulig.

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll av krypkjeller anbefales for forebygging av skader.

Eldre krypkjellere regnes som risikokonstruksjoner da de ofte mangler moderne fuktsikring, og kan være utsatt for fuktproblemer, spesielt ved store nedbørsmengder.

Krypkjelleren bør derfor overvåkes jevnlig for å oppdage eventuelle endringer i fuktforholdene, og tiltak bør vurderes dersom fuktproblematikken forverres.

Tiltak mot mus bør også iverksettes for å unngå skader på konstruksjonen og redusere risiko for lukt og helseplager.



Del av krypkjeller.



Fuktmåling viste normale forhold.

TG 1 Innvendige trapper

Kommentar

Malt tretrapp med repos.

Eldre smal trapp til loftetasje.

Sikkerhetsvurdering er vurdert under HMS punktet.

TG 2 Innvendige dører

Kommentar

Eldre tredører og nyere profilerte formpressede innerdører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte innerdører tar i karm.

Dør til et soverom mangler knapp til lukkemekanisme.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Døren bør justeres slik at den går fritt i karmen, for å unngå unødvendig slitasje og sikre normal funksjon. Hvis tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere skade på dør eller karm.

Lukkemekanisme bør utbedres så den fungerer til sin hensikt.

TG 1 Andre innvendige forhold

Kommentar

Garderobeskap i flere rom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Kommentar

Bad/vaskerom.

Ukjent alder på våtrommet.

Estimert at våtrommet ble bygget på tidlig 2000 tallet ut fra løsninger.

Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav.

Dagens eier har montert avtrekksvifte med rørgjennomføring i 2023.



Bad/vaskerom.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Fliser og malt trepanel på vegger og malt trepanel med downlights i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er malt trepanel i våtsoner til dusj og servant.

En sprekt flis ved vindu.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport

Malt trepanel i våtsoner må behandles grundig for å hindre fuktskader i overflate og konstruksjon.
Sprekk i flis ved vindu er ikke i våtzone, men anbefales skiftes hvis det er mulig å fremskaffe tilsvarende
Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring kan føre til råte, sopp og skader på bygningskonstruksjonen.
Tiltak bør ses i sammenheng med vurdering av membran/tettesjikt.



Malt trepanel i våtzone til servant.



Skadet flis ved vindu.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Fliser på gulv med sokkelflis der det er trepanel på vegger, nedsenket dusjsone og gulvvarme.
I dusjsone er det mindre fall til delvis flatt gulv mot sluk.
Gulvet utenfor dusjsone er forholdsvis flatt.
Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.
I tillegg er det ca. 10 mm synlig membran oppkant ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall på gulv er ikke iht. krav på byggetidspunktet.
Det er løse fliser og fug i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Løse fliser og fuger må utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for vanninntrengning i konstruksjonen.

Når badet skal renoveres, bør fallforholdene utbedres for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk og unngå vannansamling på gulvet, som kan føre til fuktskader og redusert brukssikkerhet.



Løse fliser ved sluk i dusj.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Plastsluk i dusjsone og ved opplegg for badekar, uten synlig membranmansjett.
Tettesjikt/membran bak og under fliser er ikke kjent, da det ikke er forevist dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Det er trepanel i våtsoner utenfor dusjsone og ved servant uten synlig membran/tettesjikt. TG3 er gitt for dette forholdet.
Sluk har ikke synlig membranmansjett eller klemring.
Ukjent alder på membran/tettesjikt, det er vurdert at halvparten av normal brukstid er oppnådd.
Smøremembran bak fliser på vegg har forventet brukstid på ca. 30 år.
Fliser og membran på mur/betong har normal brukstid på ca. 30 år.

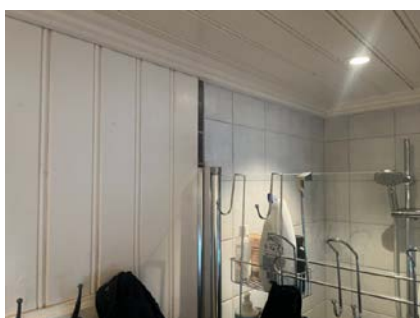
Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og spreke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport

Det må etableres membran/tettesjikt i alle våtsoner for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Manglende eller utilstrekkelig membran/tettesjikt medfører risiko for fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for våtrommet. Kostnadsestimat er kun for etablering av tettesjikt i våtsoner (lokale tiltak). Sluk bør undersøkes nærmere av fagmann om disse fungerer til sin hensikt og om det er behov for tiltak, konsekvens av lekkasje ved sluk er fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Trepanel mot dusjsone.



Sluk i dusjsone.



Sluk på gulv ved opplegg for badekar.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Sanitærutstyr og innredning består av servant med underskap, speil med lys, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin og klargjort for tilkobling av badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Servantskap har fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Servantskap bør utbedres eller skiftes.



Servantskap med fuktskader.



Det er klargjort for tilkobling til badekar.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er elektrisk styrt vifte.

En mindre spalte under dørblad for tilluft, samt ventiler i vinduer.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt i kjeller mot gulv til dusjsone.

Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.

Tilstandsrapport



Fuktmåling uten avvik.
Ved målinger under 8 % vil displayet ikke vise resultat.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISKAMMERS

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate med nedfelt emaljert vaske- og skyllekum og platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap.
Tregulv og trepanel på vegg over kjøkkenbenk.
Spiskammers med hyller og benkeplate.
Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.
Noe krakelering i vaskekum og benkeplate har bruksslitasje, vurdert til mindre avvik.
Spiskammers ble oppgradert med nye hyller og benk i 2023.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISKAMMERS

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kommentar

Toalettrom på halvplanet har laminatgulv, trepanel på vegger og malte plater i himling.
Utstyr består av frittstående toalett og servant, oppvarming med panelovn.
Naturlig avtrekk med veggventil.
En mindre tilluftspalte under dørblad.
Toalettrom ble renovert i 2019.

Vurdering av avvik:

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

Naturlig avtrekk har begrenset effekt i forhold til mekanisk avtrekk.
Tilluft spalte er forholdsvis liten og har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør monteres mekanisk avtrekk, og tilluftspalten bør utvides for å sikre effektiv ventilasjon av rommet.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.



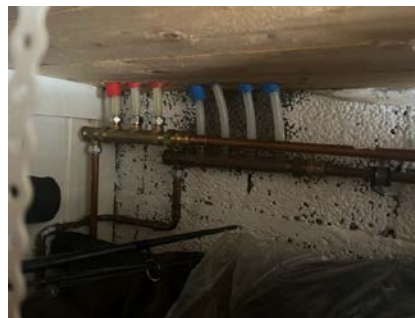
Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kommentar

Synlige vannrør av kobber og plast med rør-i-rør system.
Det er akkumulatortank og stoppekran i krypkjeller, samt bryter for vannpumpe.



Vannrør av plast og kobber i kjeller.



Akkumulatortank og stoppekran i krypkjeller.

TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Tilstandsrapport

Synlige avløpsrør av plast.

Det er observert rør over tak, som er vurdert å være for lufting av avløpsanlegget.

Eventuell staking av røranlegget kan gjøres fra åpent anlegg i kjeller.

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Naturlig ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Kommentar

Luft-til-luft varmepumpe, der innerdel er plassert under trapp.

Utedelen til varmepumpe avgir en god del vann ved avriming, spesielt på vinterstid og må ledes vekk fra bygning så vannet ikke trenger inn i kjeller og skaper fuktskader.

Et tiltak kan være en drypp-panne og rør med varmekabel til egnet sted.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Utedel til varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter er plassert i kjeller.

Ukjent alder, vurdert til nyere bereder.

Normal brukstid for beredere er ca. 20 år.

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsbereider er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav.

Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereider større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.



Varmtvannsbereider.

TG 1 Renseanlegg

Kommentar

Biovac mini-reseanlegg med service avtale.

Eier opplyser at anlegget har feilet to ganger, i 2024 og 2025.

I 2025 ble anlegget utbedret av Biovac med skifte av vifte, hele PLS og styringsenheten.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

TG 1 Borevann

Kommentar

Privat borevann, der brønnen er under terrassen.

Eier opplyser:

Om sommeren hender det at tilsiget ikke tåler bruk av f. eksempel vannspreder. Da går brønnen tom, og pumpe må restarteres. Det har skjedd 3 ganger på de 9 årene jeg har bodd her. Den ene gangen vannet jeg plen med vannspreder, og de to andre gangene har hageslangen hoppet av med trykk på, og tømt anlegget. Alle gangene har vi hatt vann igjen i løpet av 6-10 timer.

Ytterligere informasjon i FDV mappe.

Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar

Tilstandsrapport

Oppgradert el-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i soverom.
Måler og inntak er plassert i utvendig skap.

Renovert deler av el-anlegget med bl.a. flyttet inntakssikring fra loft til eget skap på utsiden av huset. Nye kurser til kjøkken.
Nytt strømpopplegg og spotter på kjøkken. Montert avtrekksvifte, spotter og skiftet termostat på bad. Montert nytt stikk og taklampe på toalett
Montert spotter i takoverbygg på terrasse, ink. to stikk til forbruk ute.
Montert spotter i overbygget del av terrasse mot sør. Montert varmepumpe.
Nytt strømpopplegg og spotter i inngangsparti.
Utført av ST-Elektro AS i 2023.
Nytt strømpopplegg og spotter på kontor, utført av ST-Elektro AS i 2024.
Nye varmekabler i gulvet i inngangspartiet, utført av ST-Elektro AS i 2026.
Iht. eier.

Det foreligger samsvarserklæring og øvrig dokumentasjon fra ST-Elektro AS, datert 19.9.2024

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.
1930 Ukjent årstall på det eldste delene av anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Se punkt om elektrisk anlegg.
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, branntiløp 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? Sjekket samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

varmtvannsbereder, jamfør 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

Generell kommentar

På grunnlag av opplysninger fra eier, fremvist dokumentasjon, tilstand og alder er det ikke behov for utvidet el-kontroll.
Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig, det kan derfor være feil med anlegget som ikke er oppdaget.



Sikringsskap i loftetasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Det er byggegrunn av fjell og jordmasser etter det som kan observeres i kjeller.

TG 2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Tilstandsrapport

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring er synlig enkelte steder.

Eier opplyser:

Drenering er mangelfullt utført, på sørøstsiden av huset (under terrasse) står huset på fjell, der ligger drenerør i singel rett på fjellet, med lite overdekning.

Det er ca. 10 cm singel over drenerør, isolert med 5 cm xps og så ytterligere 5 cm singel over det igjen.

Denne dreneringen er dratt ut på hver side, og ikke ferdigstilt.

Vurdering av avvik:

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

Grunnmursplast har ikke montert klemlist i overkant.
Iht. eier er drenering ikke ferdigstilt og har mangler.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Andre tiltak:

Det må etableres klemlist på grunnmursplast over terreng for å hindre unødig fuktinntrengning i kjeller, som kan føre til fuktskader.

Videre tiltak bør vurderes i sammenheng med tilstanden i kjeller, da mangelfull drenering og fuktsikring kan medføre økt risiko for fuktproblemer og skader på konstruksjonen. Ytterligere utbedringer kan bli nødvendige dersom det oppdages fukt i kjellerrommene.



Synlig grunnmursplast uten klemlist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Grunnmur på eldre del er av naturstein, tilbygg har lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Deler av steinmur i kjeller har løsnet, dette kan komme fra nr det ble laget gjennomgang i mur, uten at dette kan bekreftes.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør iverksettes tiltak for å sikre at steinblokker ikke faller ned eller løsner ytterligere.

Konsekvensen av manglende utbedring kan være ytterligere skader på grunnmuren, og dersom dette gjelder bærende konstruksjoner, kan det oppstå setninger i overliggende konstruksjoner.



Løse steinblokker i kjeller.

TG 0 Terrengforhold

Kommentar

Terreng rundt bygningen er forholdsvis flatt med noe fall fra sør. Eier opplyser at det er gravd terrenggrøfter sør for bygning og ut på sidene for å lede overvann vekk fra bygning.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Privat utvendig vann- og avløpsledninger til renseanlegg og borebrønn.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
 - Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
 - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
 - Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Vinduer i loftetasje mangler barnesikring, som er dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er behov for tiltak

Tilstandsrapport

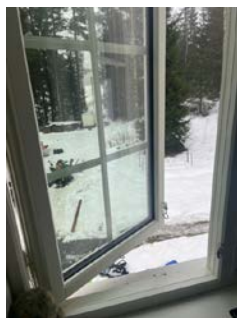
Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da langvarig eksponering for radongass kan medføre alvorlige helseskader. Eiendommen ligger i et område med "moderat til lav aktsomhetsgrad" for radon ifølge NGU aktsomhetskart.

Det bør monteres barnesikring på vinduer i loftsetasjen for å redusere risikoen for fallulykker blant barn.

Det anbefales å minske åpninger i innvendig rekkverk for å hindre barn å sette seg fast, som kan føre til personskader.
Det bør monteres håndløpere på begge sider av trappen for å redusere risikoen for fall og ulykker. Manglende håndløpere kan føre til økt fare for personskader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.



Eiendommen ligger i et område som NVE Radon aktsomhetskart erdefinert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.



Manglende barnesikring av vinduer.



Trapp har sikkerhetsmangler i forhold til dagens krav.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

143 m²/133 m²

Enebolig: Entré, Stue/kjøkken, Spisestue, Stue, 3 Gang, Toalettrom, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Kontor, Bod

Andre bygg: Garasje, Gapahuk

Bruksareal andre bygg: 63 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 950 000

Konklusjon markedsverdi

4 950 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

Slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet, med beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene og etter takstmannens skjønn.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hedumveien 503 ,1930 AURSKOG 171 m ² 1938 3 sov	17-03-2024	4 650 000	4 525 000		4 525 000	26 462
2 Lokshaugveien 309 ,1930 AURSKOG 149 m ² 1979 3 sov	12-06-2023	3 390 000	3 250 000		3 250 000	21 812
3 Hedumveien 464 ,1930 AURSKOG 122 m ² 1962 4 sov	09-06-2025	5 090 000	4 750 000		4 750 000	20 213
4 Heggevikveien 93 ,1930 AURSKOG 178 m ² 1955 0 sov	28-01-2024	2 600 000	2 350 000		2 350 000	13 202
5 Hedumveien 319 ,1930 AURSKOG 125 m ² 1997 3 sov	21-05-2025	2 350 000	2 200 000		2 200 000	10 891

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyrer, fakturert beløp for 2025 inkl. renovasjon, feier og slam. Iht. Aurskog-Høland kommune.	Kr.	8 005
Eiendomsskatt 2025.. Iht. Aurskog-Høland kommune. Det er varslet endringer for eiendomsskatt i 2026.	Kr.	2 784
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	11 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 650 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	550 000

Gapahuk

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Gapahuk	Kr.	

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 200 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 000 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

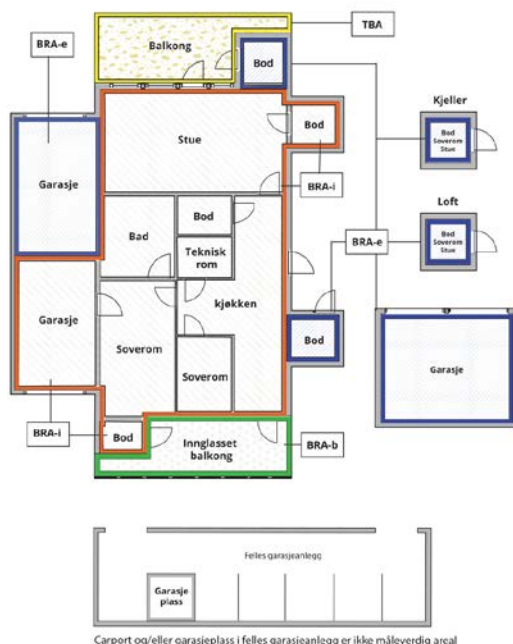
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	81			81	58		81
Loftetasje	52			52	8	2	54
Kjeller		10		10			10
SUM	133	10			66	2	145
SUM BRA	143						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, kjøkken/spiskammers, spisestue, tv-stue, gang, gang 2, toalettrom, bad/vaskerom		
Loftetasje	Gang, soverom, soverom 2, kontor		
Kjeller		Bod	

Kommentar

I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA. Terrasse/veranda er definert som Åpent areal (TBA) .

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,40 m til ca. 2,53 m.
Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,55 m under skråtak til ca. 2,33 m.
Målt takhøyde i kjellerbod: Ca. 1,95 m.

Arealmåling kan ha mindre avvik, da yttervegger har varierende påforing.
Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger, slik bygningen fremstår.
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger tegninger fra tilbygg i 1979.
Det er flere endringer fra tegninger til dagens bygning, iht. eier er endringer som er utført i hans eie, ikke søknadspliktige.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen, iht. kommunens arkiver.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar: Det foreligger dokumentasjon fra håndverkere.

☒ Ja ☐ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		63		63	
SUM		63			
SUM BRA	63				

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående garasje er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).
Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger datert 7.5.2023, der innvendig delevegg ikke er bygget.
Det foreligger ferdigattest datert 20.2.2026.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det foreligger dokumentasjon fra håndverkere.

Gapahuk

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
--------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------------

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2026	Henning Fagersand	Takstingeniør
	André Grøtli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	182	39		0	6241 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Heggevikveien 43, 1930 Aurskog

Hjemmelshaver

Grøtli, André

Kommentar

Iht. matrikkel har eiendommen offentlige godkjente grensemerker og ukjente grensemerker.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i skogsområde med spredt bebyggelse, rett sør for Ulviksjøen og ca. 7 km nord for Aursmoen sentrum i Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.
Iht. tidligere salgsoppgave.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat mini-renseanlegg for avløp på tomten.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).
Iht. kommunen.

Om tomten

Eiet tomt, som i 2023 ble sammenslått med naboeiendom (182/72) til nåværende eiendom (182/39) på totalt 6.241 m².
Samme år ryddet eier tomtene, skogen tynnet og utearealer rundt huset ble satt i stand.
Tomten fremstår som godt vedlikeholdt, ut fra det som kan observeres fra bilder, tomten var snødekt på befaringstidspunktet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
2 515 000	2017	Kilde: Eiendomsverdi.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling og lagring.

Byggeår

2024

Kommentar

Kilde: Eier

Standard

Frittstående garasje med mulighet for loft.

Garasjen har støpt plate og ringmur, yttervegger i trekonstruksjoner med stående utvendig kledning, saltak konstruksjon med A-takstoler, tekket med betong takstein, takrenner, nedløp og beslag i metall. Innlagt strøm med eget sikringsskap.

Det er klargjort for isolering med vindtettplater og påstartet gulvlegging i loftetasje.

Aluminium leddport med elektrisk åpner. Dør og vinduer.

Normal standard.

Vedlikehold

Normalt godt vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Gapahuk

**Anvendelse**

Grillplass.

Byggeår

2020

Kommentar

Kilde: Eier

Standard

Gapahuk i trekonstruksjoner med stående kledning utvendig, saltak med opphøyet ventilering for røyk, taket er tekket med takshingel.

Gapahuken er ikke måleverdig da den har åpen konstruksjon, arealet er ca. 10 m².

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	17.02.2026		Gjennomgått	9	Nei
Ordrebekreftelse	23.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	25.02.2026	Sit.kart, planoppl., gebyrer, matrikkel.	Gjennomgått		Nei
FDV dokumentasjon fra eier.	22.02.2026		Gjennomgått	26	Nei
Tegninger	23.02.2026	Tegninger tilbygg 1979. Tegninger garasje 2023.	Gjennomgått	7	Nei
Tidligere salgsoppgave	04.03.2026	Prospekt fra 2017.	Gjennomgått	60	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	20.02.2026	Ferdigattest garasje.	Gjennomgått	1	Nei
Dokumentasjon Elektro	04.03.2026	Samsvarserklæring 2024.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

André Grøtli

Boligen

Heggevikveien 43

1930 Aurskog

3226-182/39/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2017
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Det er noe løs puss/flislim mellom noen fliser ved sluk i dusj

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Thøgersen Bygg og Drift

Beskrivelse av arbeidet: Dratt nytt rør, isolert og ny gjennomføring i vegg tilhørende avtrekksvifte fra bad.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: ST-Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert 4 spotter og byttet termostat til gulvvarme på bad Montert nytt stikk og taklampe på toalett Montert avtrekksvifte på bad

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Renovert toalettet. Nytt gulv, ny panel og nytt listverk. Malt tak.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Thøgersen bygg og drift

Beskrivelse av arbeidet: All gammel kledning ble revet helt inn til reisverket, og all gammel isolasjon fjernet både i vegg og loft. Foret på vegger 5-10 cm rundt hele huset, og blåseisolerte med hunton trefiber. Samtlige vinduer er byttet (untatt kjellervindu), alle terassedører er byttet, det er byttet inngangsdør. Nye nedløp fra takrenner Nye vindskier og toppbord/blekk mot sør, og nye blekk på toppbord mot nord Loft er blåseisolert med hunton trefiber. Skråtak er også blåst med trefiber, her ble også takene revet innvendig for å få ut all gammel isolasjon. Lufing i skråtak er ikke optimal, så det bør følges med på

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Thøgersen bygg og drift

Beskrivelse av arbeidet: Støpt såle og satt opp reisverk til garasje. Plateslått med vindtett og lagt undertak med lekter. Bygd overbygg til terrasse Fornyet terrasse på østsiden av huset Fornyet balkong i 2. etasje

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Beskrivelse av arbeidet: Bygd gapahuk

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Lektet og montert panel på garasje Lagt takstein på garasje og tilbygg over terrasse

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

Drenering er mangelfullt utført. på sørøstsiden av huset (under terrasse) står huset på fjell, der ligger drenerør i singel rett på fjellet, med lite overdekning. Det er ca. 10 cm singel over drenerør, isolert med 5 cm xps og så ytterligere 5 cm singel over det igjen. Denne dreneringen er dratt ut på hver side, og ikke ferdigstilt.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Det er noe synlig fukt i steinmur på den gamle delen av huset, mot sørøst
Det ble forsøkt utbedret i 2023, men det har ikke endret seg nevneverdig.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: André Grøtli

Beskrivelse av arbeidet: Drenering er mangelfullt utført. på sørøstsiden av huset (under terrasse) står huset på fjell, der ligger drenerør i singel rett på fjellet, med lite overdekning. Det er ca. 10 cm singel over drenerør, isolert med 5 cm xps og så ytterligere 5 cm singel over det igjen. Denne dreneringen er dratt ut på hver side, og ikke ferdigstilt.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Sørøstsiden av huset, under terrasse

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det er mus i krypkjeller, men ikke inne i bodelen av huset

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

Biovac renseanlegg har feilet to ganger, en gang i 2024 og en gang i 2025

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Biovac

Beskrivelse av arbeidet: Første runde byttet de en vifte, og i runde to (2025) ble hele PLS og styringsenheten skiftet. Reparasjoner for totalt 30.000

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Ja**

Om sommeren hender det at tilsiget ikke tåler bruk av f. eksempel vannspreder. Da går brønnen tom, og pumpe må restarteres. Det har skjedd 3 ganger på de 9 årene jeg har bodd her. Den ene gangen vannet jeg plen med vannspreder, og de to andre gangene har hageslangen hoppet av med trykk på, og tømt anlegget. Alle gangene har vi hatt vann igjen i løpet av 6-10 timer

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: ST-elektro

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny varmepumpe i 2023

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

♦ **Ja**

Ved feiing høst 2025 hadde vi beksot i skorstein. Skiferplata på toppen av pipa var løs, og måtte løftes et skift for at feier skulle komme til.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Sinotec AS

Beskrivelse av arbeidet: Muret opp hjørnestein på pipa og løftet skiferplata et skift

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



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Sinotec AS

Beskrivelse av arbeidet: Muret opp hjørnestein på pipa og løftet skiferplata et skift

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: ST-elektro

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet inntakssikring fra loft til eget skap på utsiden av huset Montert sikringsskap i garasje, og dratt strøm dit Nye kurser til kjøkken Nytt strømomplegg og spotter på kontor (2024) Nytt strømomplegg og spotter på kjøkken Montert spotter og skiftet termostat på bad Montert spotter i takoverbygg på terrasse, ink. to stikk til forbruk ute Montert spotter i overbygget del av terrasse mot sør Nytt strømomplegg og spotter i inngangsparti Nye varmekabler i gulvet i inngangspartiet (2026)

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Boligen ble bygd på i 1979

Gapahuk ble satt opp i 2020

Overbygget terrasse ble bygd i 2023

Garasje ble bygd i 2023

I 2023 ble eiendommen 182/72 slått sammen med nåværende eiendom (182/39)

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja



Garasje er godkjent av kommunen, det samme er sammenslåing. Terrasseoverbygg er vurdert at ikke er søknadspliktig

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Mangler brukstillatelse på garasje.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Jeg har takstrapporten og prospektet fra 2017

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Ved garasjeport er det sår i betongplate som skal utbedres når kulda gir seg.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



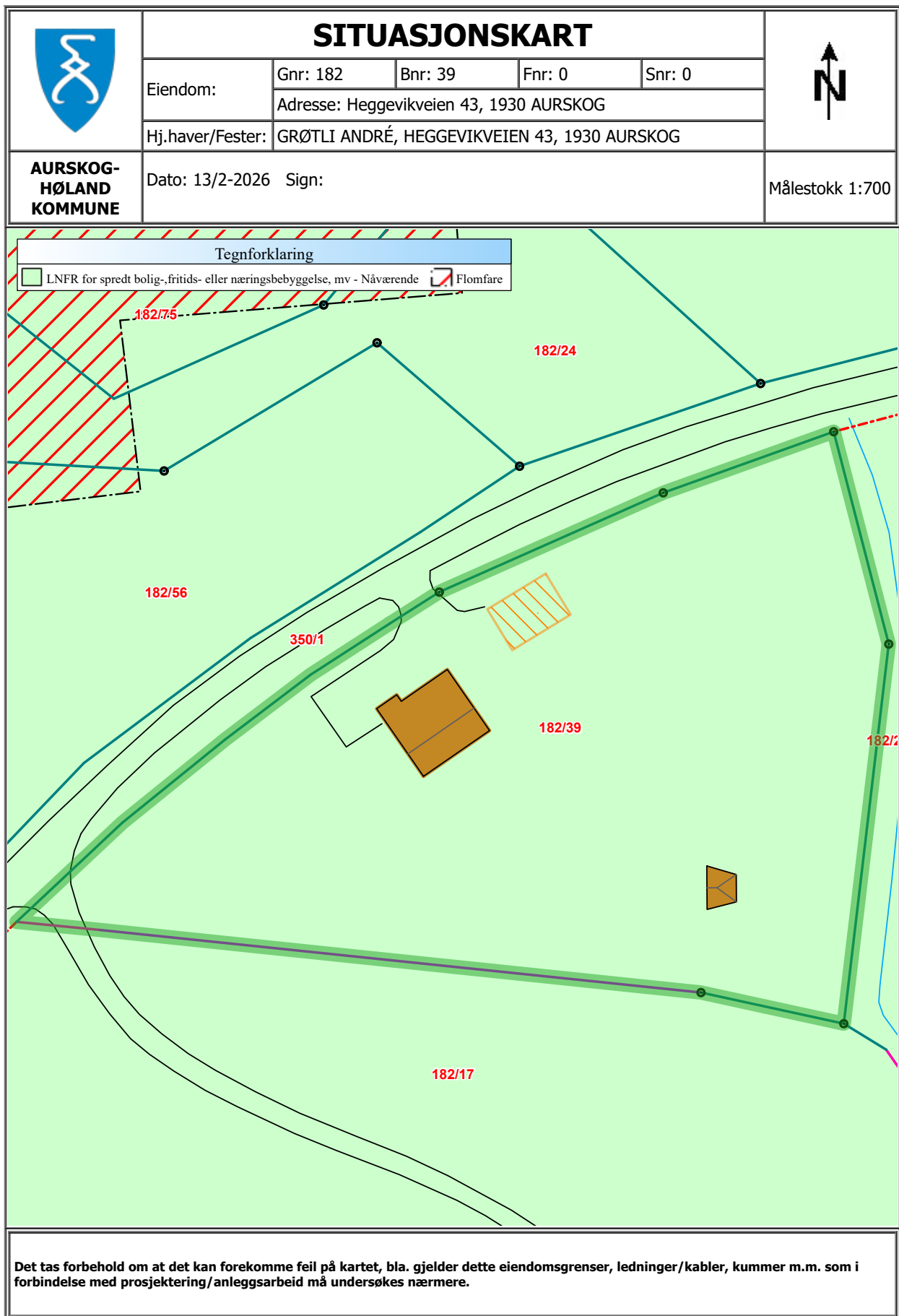
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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





Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK

Nabolagsprofil

Heggevikveien 43

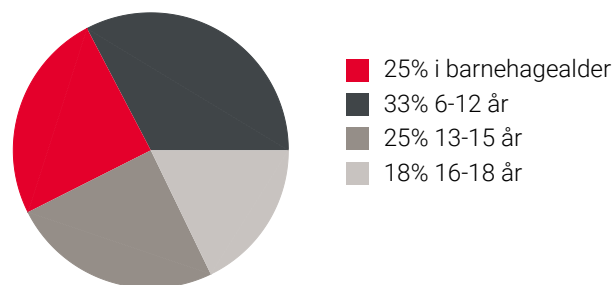
Offentlig transport

🚶 Lokshaug vegkryss Linje 477	4 min 🚶 3.5 km
🚶 Blaker stasjon Linje R14	18 min 🚶 17.2 km
✈ Oslo Gardermoen	49 min 🚶

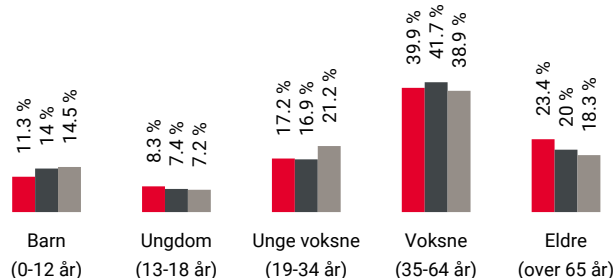
Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.) 668 elever, 40 klasser	9 min 🚶 6.9 km
Haneborg skole (1-7 kl.) 84 elever, 7 klasser	9 min 🚶 9.4 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	16 min 🚶 14.2 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	16 min 🚶 15.9 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnskrets: Harathon	293	148
🟤 Kommune: Aurskog-Høland	17 754	8 224
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

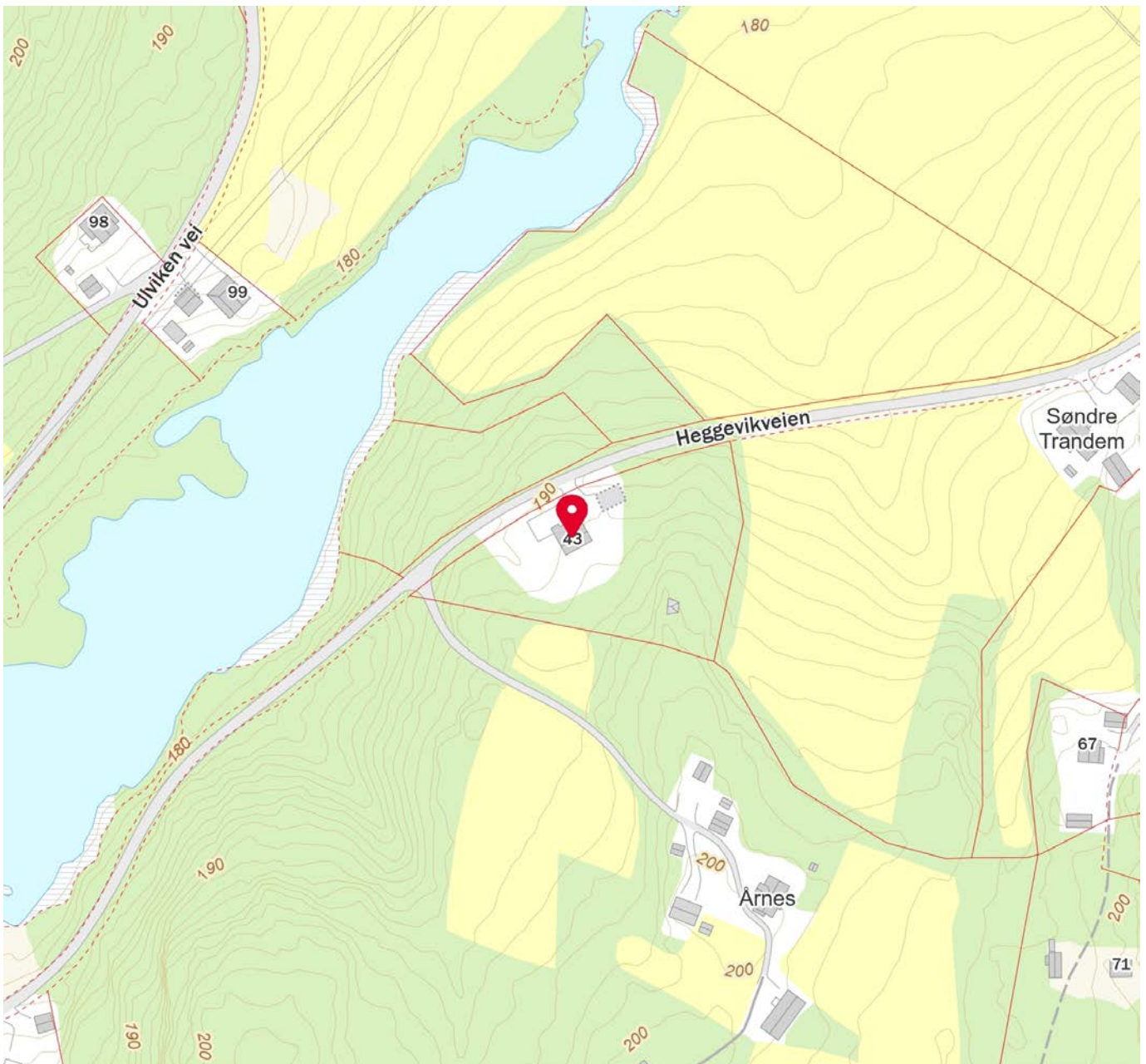
Ole Brumm barnehage Aurskog (0-5 år) 57 barn	7 min 🚶 5.4 km
Trampen barnehage (1-5 år) 33 barn	8 min 🚶 6.2 km
Flatebyjordet barnehage (1-5 år) 69 barn	9 min 🚶 6.5 km

Dagligvare

Kiwi Aurskog	10 min 🚶
Rema 1000 Aurskog	9 min 🚶

Sport

⚽ Finstabru idrettsanlegg Fotball	6 min 🚶 4.8 km
⚽ Romerike Golfklubb 18-hull	7 min 🚶 6.3 km
🏊 Aura Trening og Helse	8 min 🚶
🏊 MOVA Bjørkelangen	15 min 🚶





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Heggevikveien 43
1930 AURSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Elene Moseby Torre

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre