



# aktiv.

Elvebakken 25, 1930 AURSKOG

**Moderne, familievennlig og lekker enebolig fra 2020. Jacuzzi, lekestue, stor, solrik terrasse og isolert dobbelgarasje.**



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 7 000 000,-  
**Omkostn.:** Kr 176 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 176 350,-  
**Selger:** Erik Bakke  
Karoline Drolsum

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2020  
**BRA-i/BRA Total** 180/230 kvm  
**Tomtstr.:** 1132.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 192, bnr. 903  
Gnr. 192, bnr. 895  
Gnr. 192, bnr. 928  
**Oppdragsnr.:** 1105250035

# Moderne enebolig

Velkommen til Elvebakken 25 – en stilfull, moderne og innholdsrik enebolig fra 2020. Beliggenheten er landlig og barnevennlig, med kort vei til skoler, barnehager, butikker og populære turområder. Videre kan eiendommen skilte med en flat, lettstelt og solrik hage, isolert dobbelgarasje, lekestue, markterrasse på ca. 28 kvm med jacuzzi og en dels overbygd terrasse på ca. 59 kvm.

Boligen fremstår med tidsmessige farge- og materialvalg og god standard. Stuen og kjøkkenet danner et innbydende allrom med varmepumpe, peisovn og møbleringsfrihet, og det lekre kjøkkenet har alle hvitevarer integrert. Videre er det et helfliset bad/wc/vaskerom, et bad/wc, en flott entré og hele fire gode soverom. Flere rom har garderobeløsning, og lagringsplass finnes i to inneboder og i en sportsbod på ca. 5 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

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Velkommen .....               | 2  |
| Bilder .....                  | 4  |
| Plantegning .....             | 28 |
| Om eiendommen .....           | 32 |
| Tilstandsrapport .....        | 43 |
| Egenerklæring .....           | 67 |
| Situasjonskart .....          | 72 |
| Nabolagsprofil .....          | 73 |
| Våre samarbeidspartnere ..... | 76 |
| Forbrukerinformasjon .....    | 82 |
| Budskjema .....               | 83 |





Elvebakken 25 - en stilfull, moderne og innholdsrik enebolig fra 2020, med solrike uteområder.

## Kort fortalt

- Moderne og innholdsrik enebolig
- Huset er oppført over 2 plan i 2020
- Isolert dobbelgarasje på ca. 45 kvm
- Landlig og barnevennlig boområde

- Flat og lettstelt tomt på 1132,1 kvm
- Lekestue og boltreplass i stor hage
- Skjermet markterrasse med jacuzzi
- Dels overbygd terrasse på ca. 59 kvm
- Stor entré med gulvvarme og skap

- Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning
- Varmepumpe og peisovn i allrom
- Stilfullt og meget velutstyrt kjøkken
- Helfliset bad/wc/vaskerom i 1. etasje

- Helfliset og delikat bad/wc i 2. etasje
- 4 soverom, ett med walk-in closet
- Lagring i to inneboder og i sportsbod
- Varmtvannsbereider på ca. 200 liter
- Sikringskap med automatsikringer



# Velkommen inn!



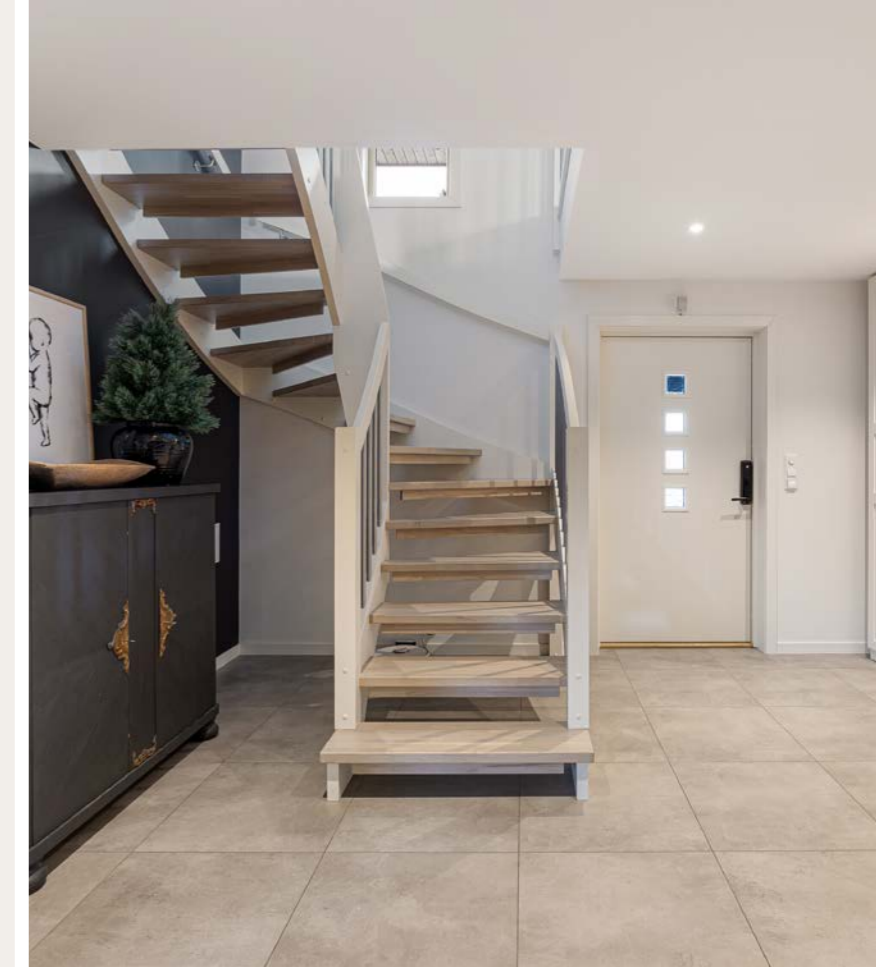
Boligen har et pent, overbygd og trappefritt inngangsparti med støpt repos og plass til enkelt utemøblement.



Vel inne blir du ønsket velkommen av en romslig og tiltalende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen.

I himlingen er det downlights, mens det på gulvet er fliser med lun varme.

Yttertøyet kan enkelt ryddes bort i en bred rekke med hvite garderobeskap.





I andre etasje ligger det kjøkken og stue i åpen løsning.

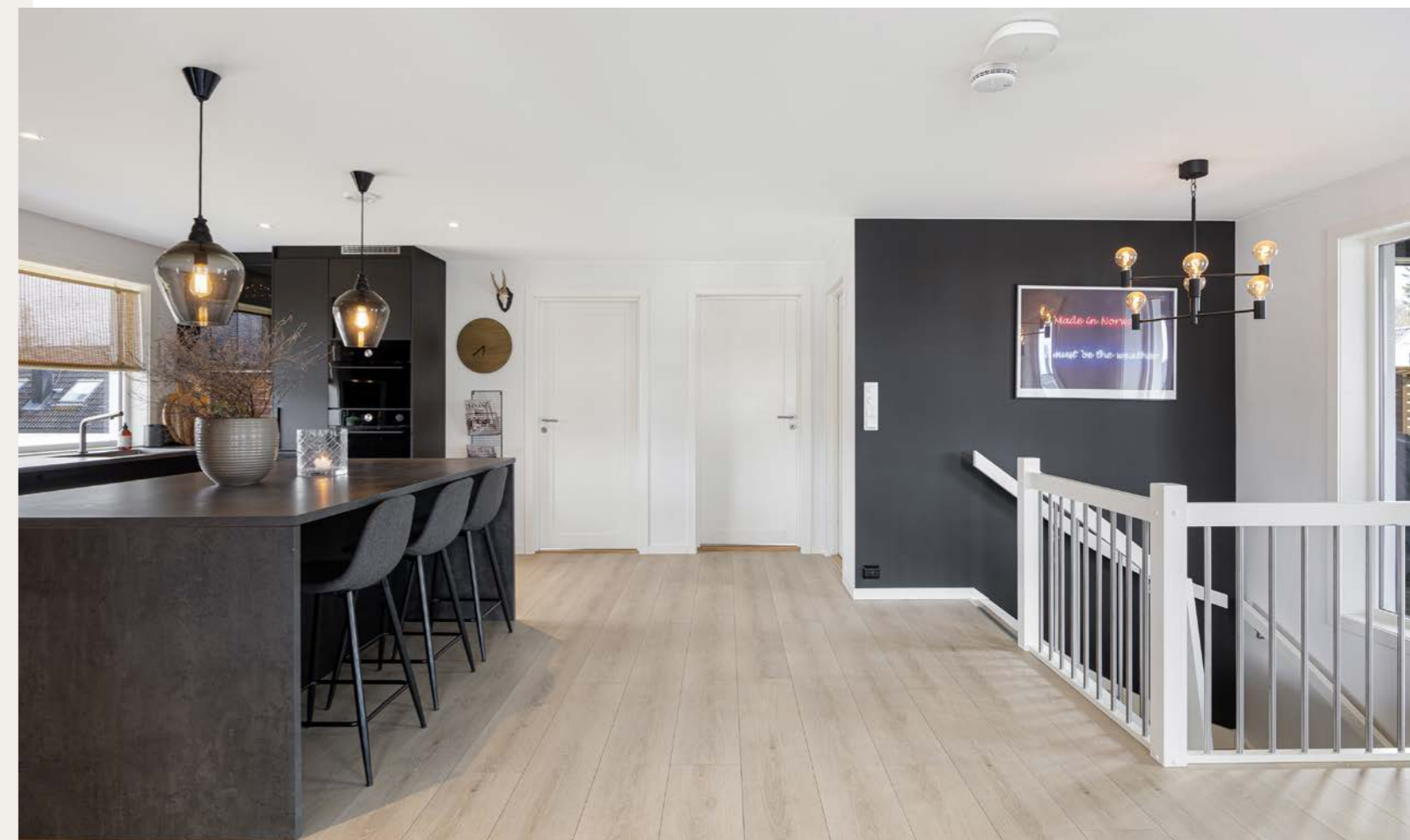
Kjøkkenet har et moderne og lekkert design med rene linjer og takhøye skap.

Innredningen har sorte fronter og grå laminatbenkeplate med nedfelt kum. Av hvitevarer er kombiovn, stekeovn, induksjonstopp, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin integrerte.

En stor og sosial kjøkkenøy med barløsning - her kan du både holde kokken med selskap eller bidra til matlaging og leksegjøring.



# Kjøkken









Den åpne løsningen mellom kjøkken og stue danner et stilfullt og innbydende allrom - som dekker store deler av denne etasjen.

Det er god plass til sofagruppe og spisestuemøblement - hvor du kan samle familie og venner til hyggelige lag.



# Stue





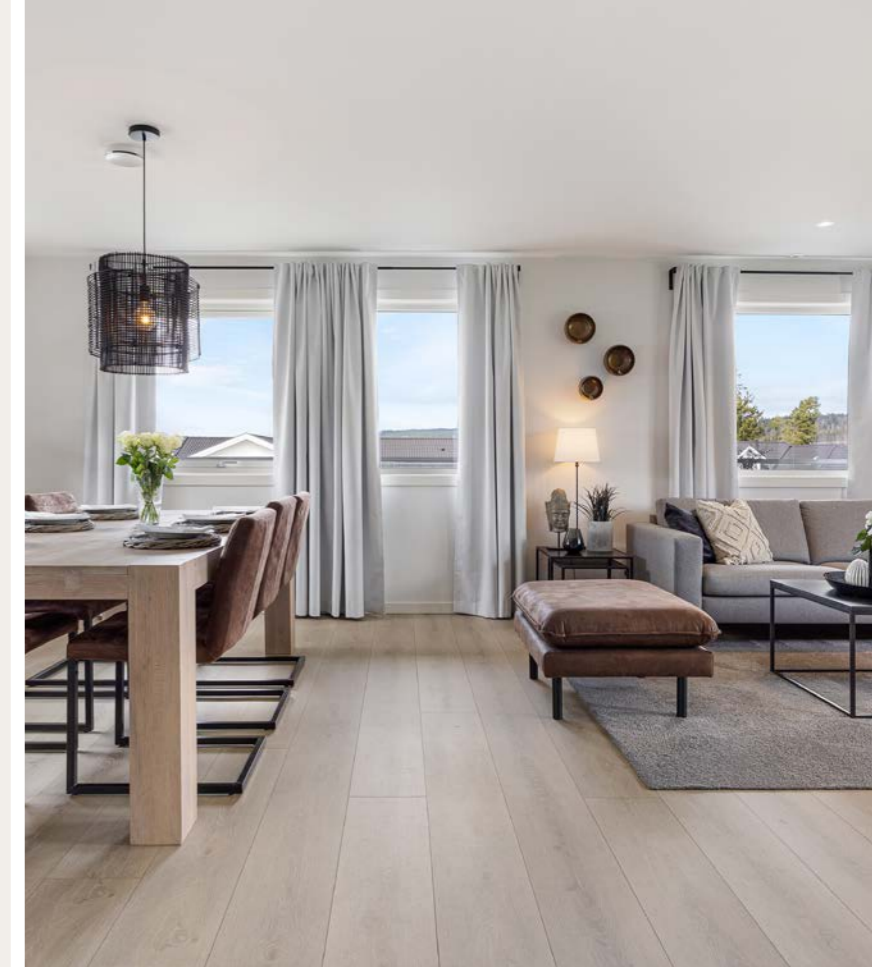


Store vindusflater gir rikelig med naturlig dagslys.

Fra stuesonen er det utgang til den solrike terrassen i andre etasje.

Veggene er i en lys, behagelig fargetone - og på gulvet er det lyst laminat.

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





Boligen har bad i begge etasjene.

Det kombinerte badet/vaskerommet i første etasje er av god størrelse og har en bred laminatbenkeplate med nedfelt servant over to skuffeseksjoner.

Videre er det opplegg og plass for både vaskemaskin og tørketrommel under benken.

Badet har også vegghengt toalett, badekar med dusjarmatur og lun gulvvarme.



# Bad/wc/vaskerom







Badet i andre etasje innbyr til velvære med delikate farge- og materialvalg og en dempet, behagelig atmosfære.

Innredningen har heldekkende servant over skuffeseksjon med mørke, finerte fronter og et bredt speilskap med belysning. Videre har badet vegghengt toalett, dusjhjørne med regnfallsdusj og glassvegger, samt lun gulvvarme.



Det er hele fire gode soverom i boligen -  
hvorav tre av disse ligger i første etasje.

Hovedsoverommet har en praktisk  
tilliggende løsning med eget walk-in closet.



# Soverom







Alle soverommene har laminatgulv. og vegger i behagelige fargenyanser.

Det er garderobeskap på ett av de andre soverommene.

Soverommet i andre etasje passer også ypperlig som et hjemmekontor (bilde høyre).







Den til dels overbygde terrassen i andre etasje er på nesten 60 kvm og har god plass til flere utegrupper og grill. Eller du kan benytte jacuzzien på terrassen i første etasje.

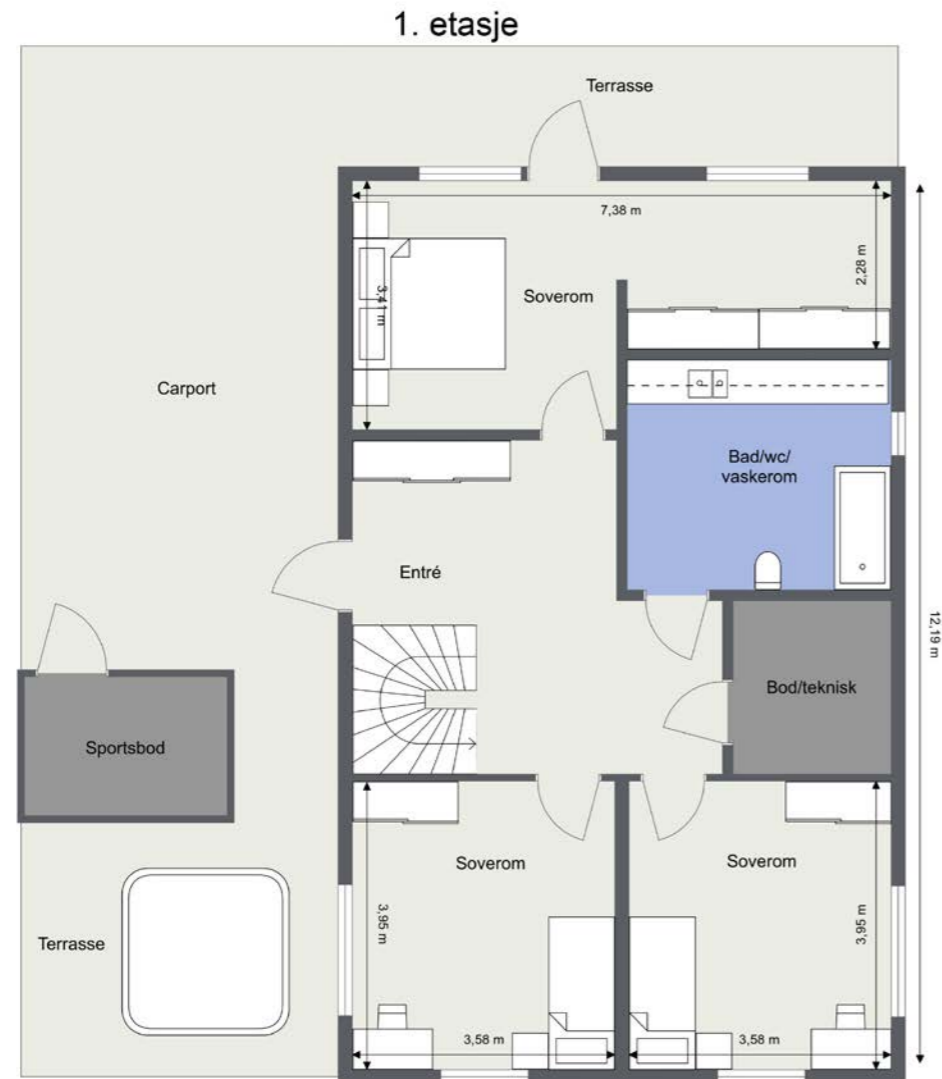




# Plantegning

## 1. etasje

Elvebakken 25



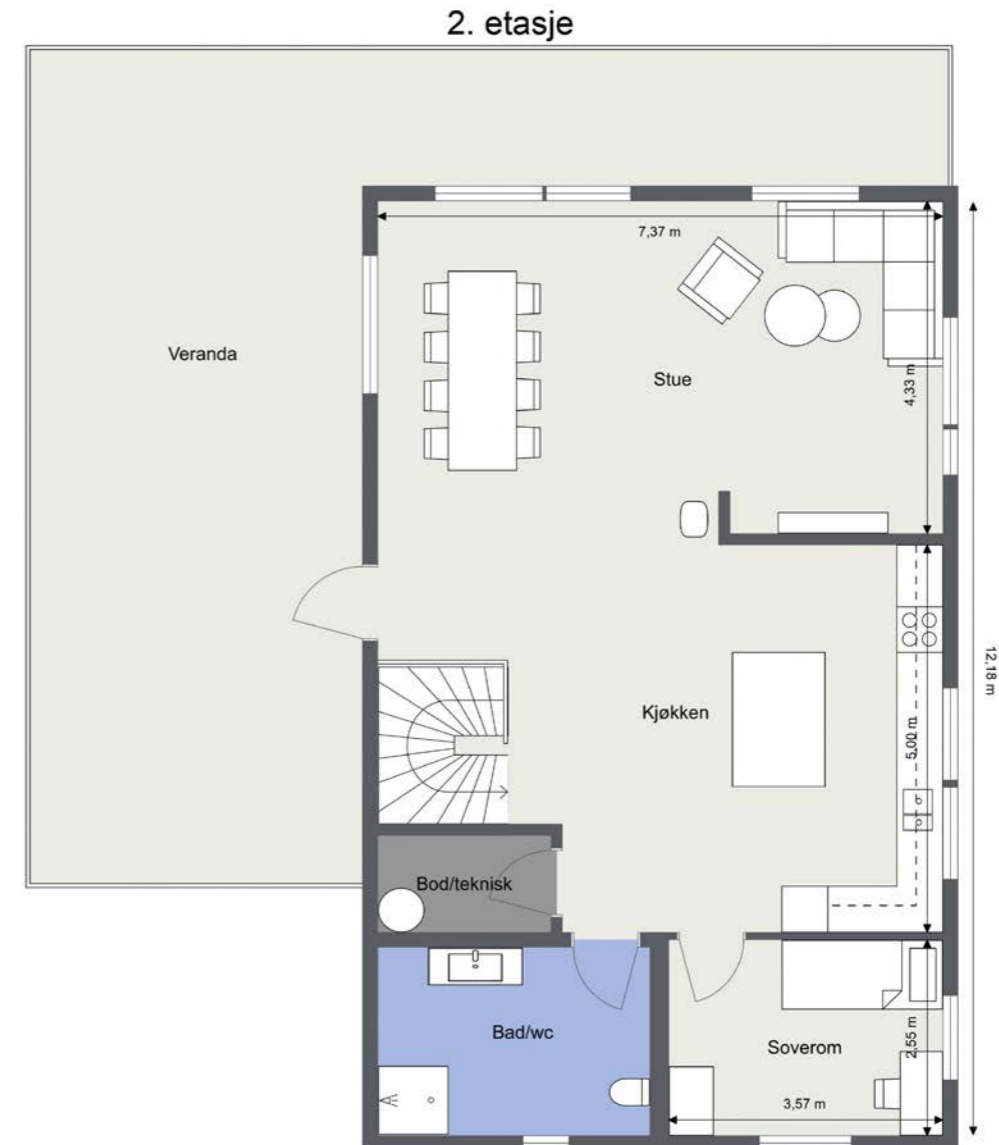
Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra bolige  
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

**takstpartner.no**  
All av taksting i Oslo og Akershus

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

## 2. etasje

Elvebakken 25



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

**takstpartner.no**  
All av taksting i Oslo og Akershus

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





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

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

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

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

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



# Om eiendommen

## Areal

BRA - i: 180 m<sup>2</sup>  
BRA - e: 50 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 230 m<sup>2</sup>  
TBA: 87 m<sup>2</sup>

## Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 90 m<sup>2</sup> Trapperom, kjøkken, stue, bad/wc, soverom, bod/teknisk rom.

1. etasje

BRA-i: 90 m<sup>2</sup> Entré/gang/trapperom, bad/wc/ vaskerom, 3 soverom, bod/teknisk rom.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Sportsbod.

2. etasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

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

2. etasje

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

## Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 45 m<sup>2</sup> Garasje.

## Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TBA areal i 1. etasje er terrassen syd for sportsboden og terrassen på nordsiden av boligen med betongdekke. Arealet med carport er ikke medtatt i TBA arealet.

## Tomtetype

Eiet

## Tomtestørrelse

1132.1 m<sup>2</sup>

## Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger barnevennlig og attraktivt til, med kort vei til idrettsanlegg, skole, kjøpesenter, barnehager, busstopp og populære turområder. Tomten på 1132,1 kvm er flat, solrik og pent opparbeidet med store plenarealer, gruslagt gårds plass og støpte uteområder, og til stor glede for familiens minste er det en lekestue i hagen.

I flukt med hagen, men lunt og fint inntil huset, er det en sydvendt markterrasse på ca. 28 kvm med jacuzzi. Markterrassen har dekke i tre, og en halvhøy levegg sørger for usjenerte forhold. Fra stue/kjøkken i andre etasje er det utgang til en dels overbygd og vinklet terrasse på ca. 59 kvm. Her er det utmerket plass til grill og det man måtte ønske av utemøblement, og overbyggene gir brukstid selv i litt ruskevær.

## Beliggenhet

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

På Aursmoen er det barne- og ungdomsskole. Det bygges for øyeblikket en helt ny 1-10 skole, flerbrukshall og svømmebasseng som skal stå ferdig i 2025. På dagtid vil svømmebassenget, flerbrukshallen og barnehage- og skolebygget bli brukt til undervisning, og på ettermiddagene,

kveldene og i helgene kommer det til å være ulike aktiviteter og tilgjengelighet for innbyggerne på Aurskog. Her blir det nye, gode møteplasser, sentralt plassert på Aursmoen med god tilknytning til idrettsanlegget og til sentrum med butikker og servicetilbud.

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

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

Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000, Coop Extra og Kiwi. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger Aurskog Senter i nærheten, med et fint utvalg butikker, kafé, bank, apotek og frisør. Det er eget helsesenter i andre etasje med lege, tannlege, fysioterapeut, massør og foterapeut.

Strømmen og Lillestrøm ligger også godt innen rekkevidde med buss eller bil og byr på shoppingsenter og bymessige fasiliteter. Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Øia, som ligger ca. 10 min. unna. Med bil tar det ca. 15 min. til Bjørkelangen, 20 min. til Fetsund, 25 min. til Lillestrøm, 30 min. til Strømmen og 45 min. til Oslo Lufthavn.

## Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

## Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

## Barnehage/Skole/Fritid

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

## Offentlig kommunikasjon

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

## Bygningssakkyndig

Larsen Petter Havnen AS

## Type takst

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Grunn og fundamenter: Det er ukjent byggegrunn. Bygningen har grunnmur av isolerte elementer. Takkonstruksjon/taktekking: Saltakskonstruksjon av tre. Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besikket fra bakkenivå. Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har liggende trebordkledning. Etasjeskiller: Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje er av betongdekke. Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.



### Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Montert underskap på bad 1etg, men blandebatteri ble tilkoblet av rørlegger.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Nei.

2.2. Er arbeidet byggemeldt? Nei.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Beskrivelse: kondensvann i terrasse, ble utbedret med at alt ble revet ned av utbygget, lagt nytt undergulv med fall og sveiset membran, alle terassebord byttet våren 2021.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Beskrivelse: Smart lader montert i garasje med eget sikringskap og selvfølgelig sikring til lader.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Isolert og plateslått tak og vegger i garasje. bygget liten platting på bakside av hus.

### Innhold

Kort fortalt

- Moderne og innholdsrik enebolig
- Huset er oppført over 2 plan i 2020
- Isolert dobbelgarasje på ca. 45 kvm
- Landlig og barnevennlig boområde
- Flat og lettstelt tomt på 1132,1 kvm
- Lekestue og boltreplass i stor hage
- Skjermet markterasse med jacuzzi
- Dels overbygd terrasse på ca. 59 kvm
- Stor entré med gulvvarme og skap
- Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning
- Varmepumpe og peisovn i allrom
- Stilfullt og meget velutstyrt kjøkken
- Helfliset bad/wc/vaskerom i 1. etasje

- Helfliset og delikat bad/wc i 2. etasje
- 4 soverom, ett med walk-in closet
- Lagring i to inneboder og i sportsbod
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter
- Sikringskap med automatsikringer

### Planløsning

1. etasje: Entré/trapperom, bod/teknisk rom, bad/wc/vaskerom og 3 soverom.

2. etasje: Trapperom, bod/teknisk rom, bad/wc, soverom og stue/kjøkken.

Annet: Sportsbod på ca. 5 kvm.

### Entré

Eneboligen har et pent, overbygd inngangsparti med gruslagt adkomst, støpt repos og veggmontert utebelysning. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en stor, flott entré med sort- og hvitmalte vegger, downlights i himlingen og store, lysegrå fliser på gulv med gulvvarme. Yttertøyet ryddes enkelt bort i en bred rekke med hvite garderobeskap.

### Kjøkken

Kjøkkenet har et moderne og lekkert design med rene linjer, stor kjøkkenøy og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har sorte fronter, sotede vitrinedører, takhøye skap og grå laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, kombiovn, stekeovn og induksjonstopp, samt ventilator, benkestikk og god arbeidsbelysning.

### Stue

Stuen og kjøkkenet ligger i åpen løsning, og sammen danner de et stilfullt og innbydende allrom som dekker store deler av andre etasje. Her er møbleringsfriheten utmerket, og den vinklede

planløsningen skaper fine, definerte soner. De hvitmalte veggene fremhever det tidsmessige laminatgulvet, og allrommet har både varmpumpe og peisovn. Dagslyset strømmer inn via store vinduer i tre himmelretninger, og ved kjøkkenet er det utgang til en dels overbygd terrasse på ca. 59 kvm.

### Bad/wc/vaskerom

Boligen inneholder et bad/wc og et bad/wc/vaskerom. Sistnevnte ligger ved entreen i første etasje, og er av god størrelse. Her er det downlights i himlingen, store, grå fliser på veggene og matchende fliser på gulv med gulvvarme.

Av innredning er det en bred laminatbenkeplate med nedfelt servant, og under er det to skuffeseksjoner, samt opplegg og plass for både vaskemaskin og tørketrommel. Videre har badet et stort speil med integrert belysning, et vegghengt toalett og et badekar med dusjarmatur.

### Bad/wc 2

Badet i andre etasje innbyr til velvære og egentid med delikate farge- og materialvalg og dempet atmosfære. Vegger og gulv er kledd med store, mørkegrå fliser, og rommet har downlights i himlingen. Baderomsinnredningen har mørke, finerte fronter og består av en heldekkende servant på en skuffeseksjon og et bredt speilskap med belysning. Videre er badet utstyrt med et vegghengt toalett, gulvvarme og et dusjhjørne med regnfallsdusj og glassvegger.

### Soverom og garderobe

Det er hele fire gode soverom i eneboligen – ett i andre etasje og tre i første etasje. Alle soverommene er holdt i tidsmessige fargetoner som

står godt til laminatgulvene, og store vinduer sørger for rikt, naturlig lysinnslipp. Det er garderobeskap på ett av soverommene, og hovedsoverommet har et eget walk-in closet. Boligen har for øvrig lagringsplass i to inneboder og i en sportsbod.

### Standard

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

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

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak: Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur av isolerte elementer. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det mangler fuge/tetting mellom grunnmurselementene (fare for fuktinnsig, frostsprengning og skader).

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling: Vegger: Baderomsplater. Himling: Malte slette flater/plater med downlights. Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist andre avvik: Det mangler fuge/tetting ved avløpsrør i vegg i benkeskap.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv: Gulv: Fliser. Oppvarming med elektriske varmekabler. Gulvet har fall til sluk. Totalt fall er ca. 30mm. fra gulv ved dør til topp slukrist (inkludert nedsenket gulv i dusjnise med ca. 10mm.) Det er ingen



oppkant på membranen mot dørterskel.  
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er kun ca. 5mm. fall på gulvet fra gulvet ved dør til gulvet ved dusjnise (lengde ca. 2,40 meter) og det er ingen oppkant på membranen ved dørterskel. Dette er avvik iht. preakseptert løsning i TEK17.

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

Ingen anmerkninger.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt:

Ingen anmerkninger.

Lovlighet - bolig: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja.  
Kommentar: Utbedret gulv/tekking av veranda i 2021 som reklamasjonssak utført av Aurskog Bygg AS. Mindre arbeider/installasjoner på det elektriske anlegget iht. fremviste Samsvarserklæringer.

Lovlighet - garasje: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 20.03.25 av Petter Larsen. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten,

samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse:

Iht. opplysninger mottatt fra Elvia er det ikke foretatt noen besiktigelse av det elektriske anlegget, følgelig foreligger heller ingen pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

For spørsmål knyttet til det elektriske eller 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.

#### **Innbo og løsøre**

Det er balansert ventilasjon, samt mekanisk avtrekk fra kokesonen på kjøkkenet. Sikringsskapet har automatsikringer, og boligens varmtvannsbereder rommer ca. 200 liter.

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

#### **Hvitevarer**

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

#### **Parkering**

Det er parkering i en frittliggende, isolert

dobbelgarasje og på en stor, gruslagt gårdsplass. Garasjen er på ca. 45 kvm, og har varmepumpe, nettverk for internett og motorisert leddport. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

#### **Radonmåling**

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

#### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## **Energi**

#### **Oppvarming**

Eneboligen er elektrisk oppvarmet med gulvvarme i entreen og på begge badene, med luft-til-luft varmepumpe i stuen og med panelovner på enkelte rom.

#### **Energikarakter**

Ikke angitt

#### **Energifarge**

Ikke angitt

## **Økonomi**

#### **Kommunale avgifter**

Kr 21 880

#### **Kommunale avgifter år**

2025

#### **Info kommunale avgifter**

Tallene for 2025 er prognoser mottatt fra kommunen.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

#### **Eiendomsskatt**

Kr 6 074

#### **Eiendomsskatt år**

2024

#### **Info formuesverdi**

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2024: kr. 1 429 346.

Formuesverdi sekundærbolig 2024: kr. 5 717 383.

#### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale



avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

#### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 192, bruksnummer 903 i Aurskog-Høland kommune. Gårdsnummer 192, bruksnummer 895 i Aurskog-Høland kommune. Gårdsnummer 192, bruksnummer 928 i Aurskog-Høland kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3226/192/903:

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

07.10.1947 - Dokumentnr: 1882 - Erklæring/avtale Grensegangssak  
Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:895  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.1947 - Dokumentnr: 1883 - Erklæring/avtale

Grensegangssak  
Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:895  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.2005 - Dokumentnr: 5065 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:66  
Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.  
Med flere bestemmelser  
Gjelder også for senere fradelte tomter fra bnr 66  
Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:895  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.2017 - Dokumentnr: 535738 - Bestemmelse om vannledning  
Rettighetshaver: Aurskog-Høland Kommune  
Org.nr: 948 164 256  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:895  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2017 - Dokumentnr: 706087 - Bestemmelse om vannledning  
Rettighetshaver: Aurskog-Høland Kommune  
Org.nr: 948 164 256  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:895  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2019 - Dokumentnr: 1128979 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3226 Gnr:192 Bnr:895  
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 726247 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0221 Gnr:192 Bnr:903

01.01.2024 - Dokumentnr: 186354 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3026 Gnr:192 Bnr:903

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for nybygg enebolig og garasjen, datert 12.10.2020.

#### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Adkomstveien har privat hjemmelshaver/eier, men er under kommunal drift og vedlikehold.  
Tilknytning vann: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.  
Tilknytning avløp: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.  
Iht. opplysninger mottatt fra kommunen ligger tomten innenfor hensynssone for flom i kommuneplanen.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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



forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

#### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

#### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på

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

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne.

Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
175 000 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

176 350 (Omkostninger totalt)  
192 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
195 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 176 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
7 192 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
7 195 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

#### Betalingsbetingelser

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

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

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

#### Hvitvaskingsreglene

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

#### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### Boligselgerforsikring

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

#### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell



# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Elvebakken 25, 1930 AURSKOG  
 AURSKOG-HØLAND kommune  
 # gnr. 192, bnr. 903

**Markedsverdi**

**7 000 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m<sup>2</sup> BRA-i: 180 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.03.2025    Rapportdato: 24.03.2025    Oppdragsnr.: 10816-25041    Referansenummer: XG1130

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen

Vår ref:



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

eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

## Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,95% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 40 500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

## Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler

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

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

## Salgsoppgavedato

29.04.2025



## Norsk takst

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



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

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

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



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

#### Rapportansvarlig

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





## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig og garasje.

Eneboligen ble oppført i 2020.  
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 2020.  
Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

### Enebolig - Byggeår: 2020

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Takrenner, nedløp, beslag og snøfangere av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har liggende trebordkledning.

Saltakskonstruksjon av tre.  
Kryploft uten tilgang. Det er kun tilgang via inspeksjonsluke på soverom til nedforet himling på undersiden av dampspærren mot loftet.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Entredør malt slett utførelse med 4 små glassfelt.  
Verandadører i malt trekonstruksjon med brystning og glassfelt med 2-lags glass.

Takoverbygd (veranda over) terrasse og carport på mark med betongdekke.  
Terrasseplattning av tre på mark med spaltegulv. Boblebad.

Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering/trestolper.  
Gulv i trekonstruksjon med bjelker og sponplategulv med membran.  
Rekkverk av metall med glassfelt.  
Del av veranda er takoverbygd og har rekkverk/spilevegg av impregneret tre.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser og laminat.  
Vegger: Malte slette flater/plater, panelplater, baderomsplater og fliser.  
Himling: Malte slette flater/plater. Utstrakt bruk av downlights.

Sportsbod er i uisolert/uinnredet trekonstruksjon og har betonggulv.

Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje er av betongdekke.  
Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

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

Trapp: 180 graders malt tretrapp.

Innerdører: 1-speils hvitmalt dører.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i 2. etasje.  
Luft til luft varmepumpe i 2. etasje.  
Elektrisk gulvvarme i entre/gang/trapperom og bad/wc/vaskerom i 1. etasje.  
Elektrisk gulvvarme på bad/wc i 2. etasje.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom i 1. etasje består av: Veggmont. wc. Badekar med dusj. Benkeskap med vaskekum. Opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc i 2. etasje består av: Veggmont. wc. Dusjnische med fastvegg og dusjvegg. Servantskap og speilskap.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap, overskap, høyskap og kjøkkenøy.  
Innredningen har folierte skrog og slette sorte fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.  
Ventilatorhette med avtrekk.  
Integrert induksjonstopp, stekeovn, kombiovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.  
Komfyrvakt.  
Lekkasjevarsler med automatisk vannstoppesystem.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.  
Det er luft til luft varmepumpe i 2. etasje.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i teknisk rom som har sluk i gulvet.  
Røykvarslere/brannvarslingsanlegg og slukkeapparater.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Det antas å være drenering med drensør rundt grunnmur.  
Bygningen har grunnmur av isolerte elementer.  
Tomten er hovedsaklig flat og marginalt skrånende ned mot øst.  
Utvendige avløpsrør er av plast. Det er pumpekum for avløpet på eiendommen. Pumpekummen er privat og eiers ansvar. Det foreligger serviceavtale på pumpekummen/avløpspumpen.  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).  
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

#### Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 230 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 185 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 7 000 000          |

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 350 000

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)



## Beskrivelse av eiendommen

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

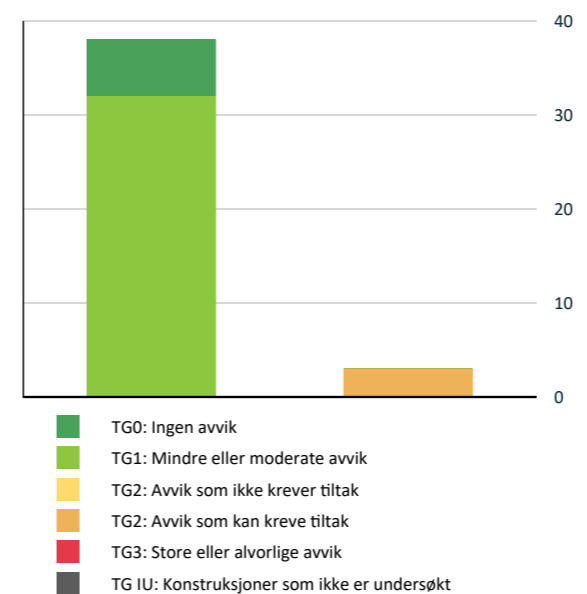
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Garasje

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

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENEBOG



**Byggeår**  
2020

**Kommentar**  
Byggeår iht. matrikelinformasjon og ferdigattest.

**Anvendelse**  
Boligen er bebodd.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, beslag og snøfangere av metall.

### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende trebordkledning.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltakskonstruksjon av tre.  
Kryploft uten tilgang. Det er kun tilgang via inspeksjonsluke på soverom til nedforet himling på undersiden av dampsperrer mot loftet.

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass prod. 2020.

### TG 1 Dører

Entredør malt slett utførelse med 4 små glassfelt.  
Verandadører i malt trekonstruksjon med brystning og glassfelt med 2-lags glass.  
Dørene er fra byggeåret.

### TG 1 Terrasse på mark/carport

Takoverbygd (veranda over) terrasse og carport på mark med betongdekke.  
Terrasseplattning av tre på mark med spaltegulv.  
Boblebad.



### TG 1 Veranda

Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering/trestolper.  
Gulv i trekonstruksjon med bjelker og sponplategulv med membran.  
Rekkverk av metall med glassfelt.  
Del av veranda er takoverbygd og har rekkverk/spilevegg av impregneret tre.

### TG 1 Sportsbod

# Tilstandsrapport

Sportsbod i uisolert trekonstruksjon.  
Betonggulv.  
Vegger er av trebindingsverk.  
Tak i trekonstruksjon/trebjelker med veranda over.  
Gangdør i hvitmalt formpresset utførelse.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv: Fliser og laminat.  
Vegger: Malte slette flater/plater, panelplater, baderomsplater og fliser.  
Himling: Malte slette flater/plater. Utstrakt bruk av downlights.

Sportsbod er i uisolert/uinnredet trekonstruksjon og har betonggulv.

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

Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje er av betongdekke.  
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i gang/trapperom og på 1 soverom.  
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5mm. på 2 meters lengde.  
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

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

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.  
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken.  
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5mm. på 2 meters lengde.  
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

### TG 0 Radon

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

### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes. Tilkoblet peisovn i 1. etasje.  
Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.  
For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

### TG 1 Innvendige trapper

Boligen har 180 graders malt tretrapp.

### TG 1 Innvendige dører

1-speils hvitmalt dører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### Generell

Bad/wc/vaskerom i 1. etasje har standard fra byggeåret.  
Dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest.



### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Baderomsplater.  
Himling: Malte slette flater/plater med downlights.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er påvist andre avvik:

Det mangler fuge/tetting ved avløpsrør i vegg i benkeskap.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.





## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.  
Oppvarming med elektriske varmekabler.  
Gulvet har fall til sluk.  
Totalt fall er ca. 35mm. fra gulv ved dør til topp slukrist (inkludert nedsenket gulv i dusjnisse med ca. 10mm.)  
Det er ingen oppkant på membranen mot dørterskel.

### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran fra byggeåret.  
Dokumentert med ferdigattest.  
Det er synlig slukmansjett/membran under klemringen i sluket.



### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc/vaskerom i 1. etasje består av: Veggmont. wc. Badekar med dusj. Benkeskap med vaskekum. Opplegg for vaskemaskin.  
Det er synlig drenering fra innkasset sistene på wc.

### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

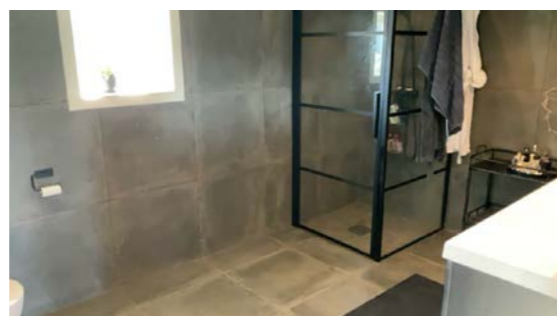
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking ble foretatt i vegg fra bod mot våt sone/badekar på bad/wc/vaskerom.  
Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen og det ble gjort visuell inspeksjon.  
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



### 2. ETASJE > BAD/WC

#### Generell

Bad/wc i 2. etasje har standard fra byggeåret.  
Dokumentasjon er fremvist i form av ferdigattest.



### 2. ETASJE > BAD/WC

#### TG 1 Overflater vegger og himling

## Tilstandsrapport

Vegger: Fliser.  
Himling: Malte slette flater/plater med downlights.

### 2. ETASJE > BAD/WC

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.  
Oppvarming med elektriske varmekabler.  
Gulvet har fall til sluk.  
Totalt fall er ca. 30mm. fra gulv ved dør til topp slukrist (inkludert nedsenket gulv i dusjnisse med ca. 10mm.)  
Det er ingen oppkant på membranen mot dørterskel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.  
Det er kun ca. 5mm. fall på gulvet fra gulvet ved dør til gulvet ved dusjnisse (lengde ca. 2,40 meter) og det er ingen oppkant på membranen ved dørterskel.  
Dette er avvik iht. preakseptert løsning i TEK17.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Fallforholdet må utbedres eller det må lages oppkant på 15mm. med membran mot dørterskel for å lukke avviket.

### 2. ETASJE > BAD/WC

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran fra byggeåret.  
Dokumentert med ferdigattest.  
Det er synlig slukmansjett/membran under klemringen i sluket.



### 2. ETASJE > BAD/WC

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 2. etasje består av: Veggmont. wc. Dusjnisse med fastvegg og dusjvegg. Servantskap og speilskap.  
Det er synlig drenering fra innkasset sistene på wc.

### 2. ETASJE > BAD/WC

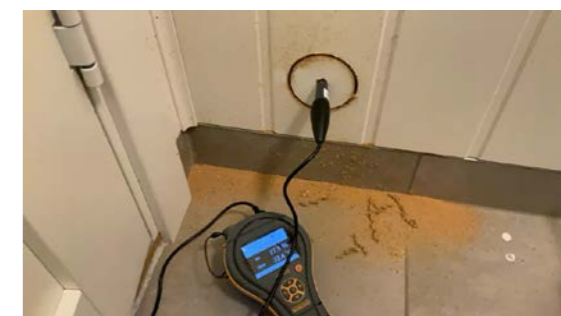
#### TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

### 2. ETASJE > BAD/WC

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking ble foretatt i vegg fra bod mot bad.  
Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen og det ble gjort visuell inspeksjon.  
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



### KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap, overskap, høyskap og kjøkkenøy.  
Innredningen har folierte skrog og slette sorte fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.  
Ventilatorhette med avtrekk.  
Integrert induksjonstopp, stekeovn, kombiovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.  
Komfyrvakt.  
Lekkasjevarslere med automatisk vannstoppesystem.



## Tilstandsrapport



### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra byggeåret. Det er besiktiget i rørskap.

#### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

#### TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

#### TG 1 Varmesentral

Det er luft til luft varmepumpe i 2. etasje.

#### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra byggeåret og er plassert i teknisk rom som har sluk i gulvet.

#### TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeåret hovedsaklig. Det er gjort noen tilleggsarbeider i 2022. Samsvarseklæring på nyinstallasjonen og tilleggsarbeider foreligger (ligger i Boligmappa).

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.  
**2020**
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 samsvarseklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

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

## Tilstandsrapport

#### 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**

#### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere/brannvarslingsanlegg og slukkeapparater.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

#### TG 1 Fuktsikring og drenering

Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur. Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.

#### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av isolerte elementer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler fuge/tetting mellom grunnmurelementene (fare for fuktinnslag, frostsprengning og skader).

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnmurelementene må fuges/tettes for å lukke avviket.



#### TG 0 Terrengforhold

Tomten er hovedsaklig flat og marginalt skrånende ned mot øst.

#### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra byggeåret. Det er pumpekum for avløpet på eiendommen. Pumpekummen er privat og eiers ansvar. Det foreligger serviceavtale på pumpekummen/avløpspumpen. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra byggeåret. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass.

#### Byggeår

2020

#### Kommentar

Byggeår iht. matrikkelinformasjon og ferdigattest.

#### Standard

Bygningen har standard fra byggeåret, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

#### Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

#### Beskrivelse

Frittstående garasje.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark. Vegger er oppført med trebindingsverk på ringmur. Vegger er utvendig kledd med liggende treborkkledning. Saltakskonstruksjon av tre. Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner. Gangdør i metallkonstruksjon. 1 vindu i treramme med 2-lags glass.

Veggene og himlingen er innvendig platekledd og isolert. Ringmur er uisolert.

Det er adkomst til loft via loftsluke med nedfellbar stige.

Oppvarming med luft til luft varmepumpe. Installert nettverk for internett.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

#### Hovedbyggets BRA/BRA-i

185 m<sup>2</sup>/180 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Entré, 3 Bod, Bad/vaskerom, 4 Soverom, Trapperom, Bad, Kjøkken, Stue

*Andre bygg:* Garasje  
*Bruksareal andre bygg:* 45 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

#### Markedsverdi

Kr 7 000 000

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 7 350 000

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

7 000 000

#### Konklusjon markedsverdi

7 000 000

#### Markedsvurdering

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



### Sammenlignbare salg

| EIENDOM  | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESgj. | TOTALPRIS | M² PRIS       |
|--|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------|
| 1 Elvebakken 9 ,1930 AURSKOG<br>153 m² 2021 3 sov  | 15-11-2023 | 6 640 000 | <b>6 400 000</b> |           | 6 400 000 | <b>41 830</b> |
| 2 Rugsvingen 34 ,1930 AURSKOG<br>106 m² 2018 3 sov | 25-02-2025 | 4 000 000 | <b>4 400 000</b> | 33 423    | 4 433 423 | <b>41 825</b> |
| 3 Elvebakken 19 ,1930 AURSKOG<br>147 m² 2021 3 sov | 20-02-2023 | 5 990 000 | <b>5 750 000</b> |           | 5 750 000 | <b>39 116</b> |
| 4 Byggveien 13 ,1930 AURSKOG<br>134 m² 2011 3 sov  | 13-01-2025 | 4 190 000 | <b>4 260 000</b> |           | 4 260 000 | <b>31 791</b> |
| 5 Trampen 9 ,1930 AURSKOG<br>151 m² 2007 4 sov     | 11-02-2024 | 4 850 000 | <b>4 700 000</b> |           | 4 700 000 | <b>31 126</b> |
| 6 Trampen 13 ,1930 AURSKOG<br>151 m² 2007 4 sov    | 11-04-2021 | 4 200 000 | <b>4 600 000</b> |           | 4 600 000 | <b>30 464</b> |
| 7 Elvebakken 4 ,1930 AURSKOG<br>150 m² 1973 3 sov  | 09-07-2024 | 4 450 000 | <b>4 350 000</b> |           | 4 350 000 | <b>29 000</b> |
| 8 Elvebakken 12 ,1930 AURSKOG<br>161 m² 1972 4 sov | 08-06-2021 | 4 200 000 | <b>4 200 000</b> |           | 4 200 000 | <b>26 087</b> |

#### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

|   |            |               |
|---|------------|---------------|
| Kommunale avgifter. Antatt beløp.       | Kr.        | 20 000        |
| Eiendomsskatt. Antatt beløp.            | Kr.        | 4 500         |
| Forsikring. Antatt beløp.               | Kr.        | 10 000        |
| Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp. | Kr.        | 20 000        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>  | <b>Kr.</b> | <b>54 500</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

|  |            |                  |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 5 450 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 250 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>  | <b>Kr.</b> | <b>5 200 000</b> |

#### Garasje

|  |            |                |
|--|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 550 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 20 000       |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>   | <b>Kr.</b> | <b>530 000</b> |

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 5 730 000**

### 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 markedsstilpasning for beliggenhet.

|                   |     |           |
|-------------------|-----|-----------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 1 600 000 |
|-------------------|-----|-----------|

#### Beregnet tomteverdi

**Kr. 1 600 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|  |            |                  |
|--|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>7 350 000</b> |
|--|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

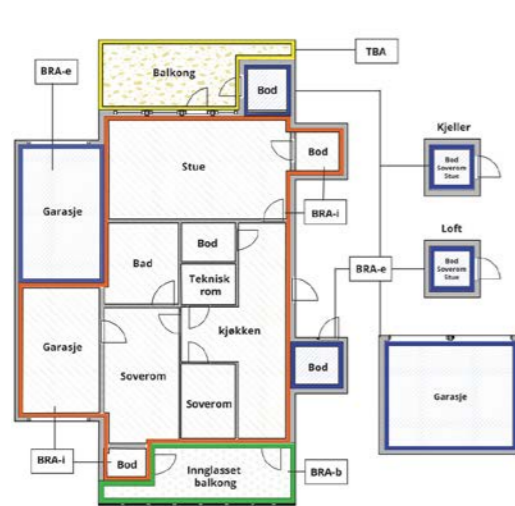
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      | 90                            | 5                           |                            | 95  | 28                              |
| 2. etasje      | 90                            |                             |                            | 90  | 59                              |
| <b>SUM</b>     | <b>180</b>                    | <b>5</b>                    |                            |     | <b>87</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>185</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Entré/gang/trapperom, Bod/teknisk rom, Bad/wc/vaskerom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3 | Sportsbod                   |                            |
| 2. etasje | Trapperom, Bod/teknisk rom, Bad/wc, Soverom, Kjøkken, Stue                              |                             |                            |

## Kommentar

TBA areal i 1. etasje er terrassen syd for sportsboden og terrassen på nordsiden av boligen med betongdekke. Arealet med carport er ikke medtatt i TBA arealet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Utbedret gulv/tekking av veranda i 2021 som reklamasjonssak utført av Aurskog Bygg AS. Mindre arbeider/installasjoner på det elektriske anlegget iht. fremviste Samsvarserklæringer.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard



| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      |                               | 45                          |                            | 45  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>45</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>45</b>                     |                             |                            |     |                                 |

#### Romfordeling

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

#### Kommentar

#### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

*Kommentar:*

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

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

|                 | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-----------------|------------|------------|
| <b>Enebolig</b> | 170        | 15         |
| <b>Garasje</b>  | 0          | 45         |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

#### Befaring

| Dato      | Til stede     | Rolle         |
|-----------|---------------|---------------|
| 20.3.2025 | Petter Larsen | Takstingeniør |
|           | Erik Bakke    | Kunde         |

#### Matrikkeldata

| Kommune   | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                   | Eieforhold |
|---|------|------|------|------|-----------------------|-------------------------|------------|
| 3226 AURSKOG-HØLAND                                     | 192  | 903  |      | 0    | 1132.1 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b><br>Elvebakken 25                         |      |      |      |      |                       |                         |            |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Karoline Drolsum og Erik Bakke. |      |      |      |      |                       |                         |            |

#### Eiendomsopplysninger

##### Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde ca. 2 km. utenfor Aursmoen/handelsentrum. Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig. Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog og mark.

Aursmoen har barnehager og skoler med 10 trinn. Aursmoen har et godt utvalg av forretninger og servicetilbud med bla. Aurskog senter. Offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

##### Adkomstvei

Adkomstveien har privat hjemmelshaver/eier, men veien antas å være under kommunal drift og vedlikehold.

##### Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

##### Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

##### Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.132,1m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass. Iht. eier er det ved grunnarbeid på gårdsplass tilrettelagt for asfaltering/belegningsstein eller lignende. Hagen er opparbeidet med plen. Gode lys- og solforhold.

#### Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 1 300 000 | 2019 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse        | Dato       | Kommentar                                    | Status      | Sider | Vedlagt |
|--------------------|------------|--|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring      | 20.03.2025 |  | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Tegninger enebolig | 21.01.2020 |  | Gjennomgått | 3     | Nei     |
| Situasjonskart     | 20.03.2025 | Kart via kommunens digitale karttjeneste     | Gjennomgått |       | Nei     |
| Statens Kartverk   | 11.03.2025 | Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no    | Gjennomgått | 2     | Nei     |
| Eier               | 20.03.2025 | Som fremviste eiendommen og ga opplysninger. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger garasje  | 25.02.2020 |  | Gjennomgått | 2     | Nei     |
| Ferdigattest       | 12.10.2020 |  | Gjennomgått | 1     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Dato       | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 24.03.2025 |           |

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

### PERSONVERN

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

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XG1130>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|   |               |
|---|---------------|
| Meglerfirma   |               |
| Aktiv EM Aurskog  |               |
| Oppdragsnr.   |               |
| 1105250035  |               |
| Selger 1 navn   | Selger 2 navn |
| Karoline Drolsum  | Erik Bakke    |
| Gateadresse   |               |
| Elvebakken 25   |               |
| Poststed  | Postnr        |
| AURSKOG   | 1930          |
| Er det dødsbo?  |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |               |
| Avdødes navn  |               |
| Er det salg ved fullmakt?   |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |               |
| Hjemmelshavers navn   |               |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |               |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |               |
| Når kjøpte du boligen?  |               |
| År  | 2020          |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |               |
| Antall år   | 4             |
| Antall måneder  | 6             |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |               |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |               |
| I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?    |               |
| Forsikringssselskap   | Storebrand    |
| Polise/avtalenr.  |               |

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KD, EB

Document reference: 1105250035

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar   
Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
 Nei  Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja

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



## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

## E-Signing validated

secured by 

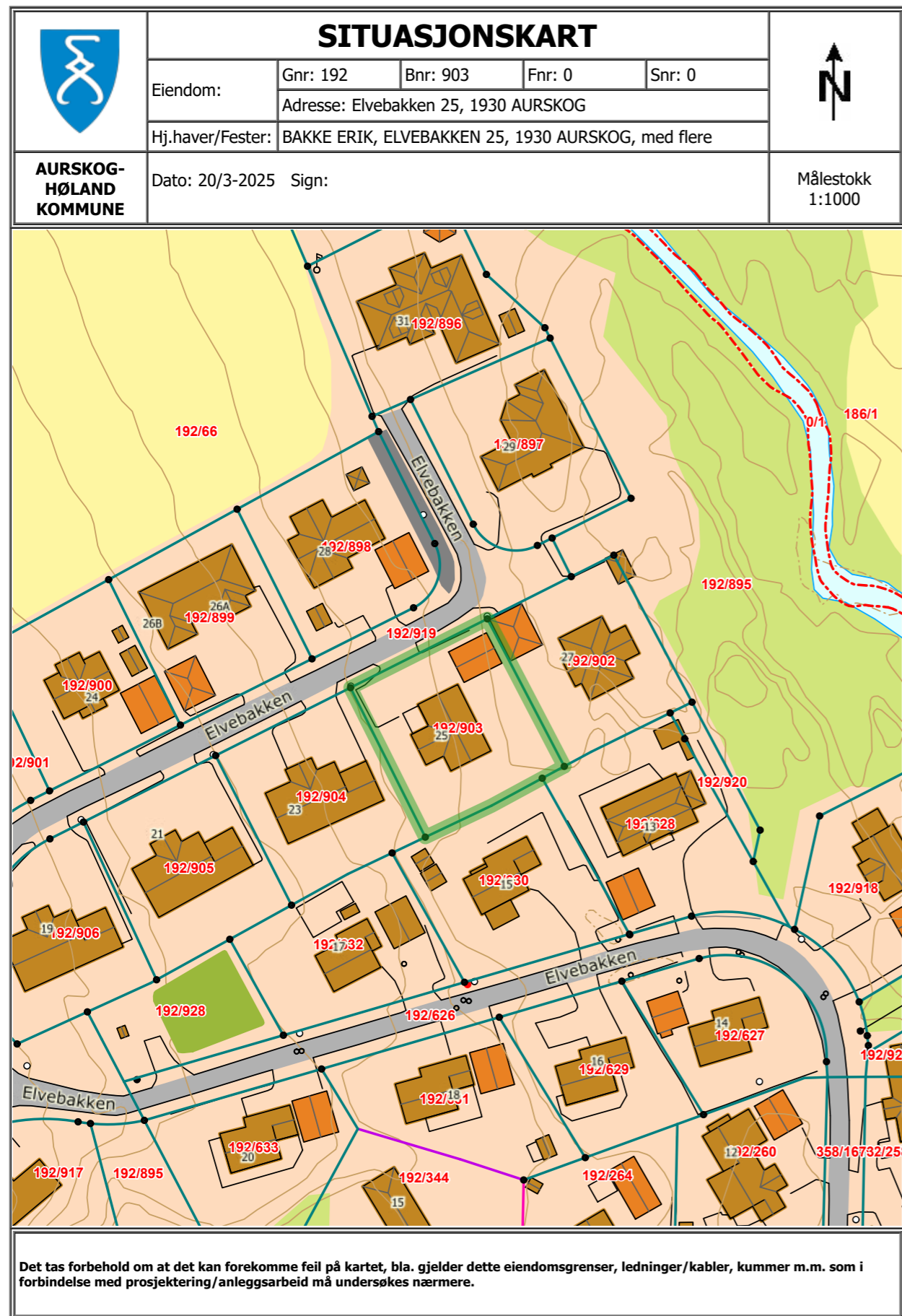
| NAME OF SIGNER   | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|------------------|--|----------------------------|---|
| Karoline Drolsum | 5f5c53410a8794cc57264eb<br>b69525cfe0b599bd1 | 20.03.2025<br>08:19:03 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Erik Bakke     | d13144881b4185125e8237a<br>697a4ab73ad54e801 | 18.03.2025<br>20:44:21 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1105250035

Document reference: 1105250035

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



# Nabolagsprofil

Elvebakken 25 - Nabolaget Bokstad - vurdert av 24 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                             |        |         |
|-----------------------------|--------|---------|
| Øia<br>Linje 470, 470E      | 13 min | 1.1 km  |
| Blaker stasjon<br>Linje R14 | 16 min | 15.2 km |
| Oslo Gardermoen             | 47 min |         |

## Skoler

|   |        |         |
|---|--------|---------|
| Aursmoen skole (1-10 kl.)<br>668 elever, 40 klasser       | 17 min | 1.5 km  |
| Bjørkelangen videregående skole<br>674 elever, 32 klasser | 11 min | 9.6 km  |
| Kjelle videregående skole<br>180 elever, 17 klasser       | 13 min | 11.5 km |

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

Sitat fra en lokalkjent

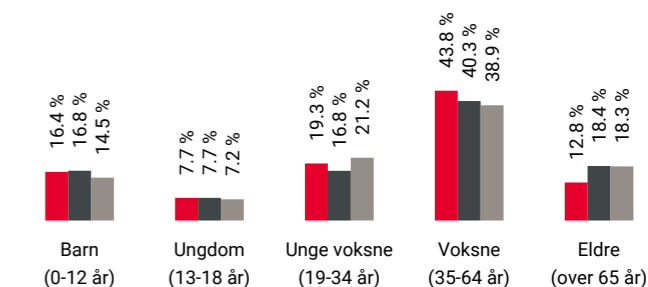


Opplevd trygghet  
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene  
Bra 70/100

Naboskapet  
Høflige 64/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager



|   |        |        |
|---|--------|--------|
| Ole Brumm barnehage Aurskog (0-5 år)<br>57 barn | 16 min | 1.4 km |
| Trampen barnehage (1-5 år)<br>33 barn           | 18 min | 1.5 km |
| Epletunet barnehage (1-5 år)<br>53 barn         | 19 min | 1.7 km |

## Dagligvare


|                   |        |
|-------------------|--------|
| Rema 1000 Aurskog | 21 min |
| Kiwi Aurskog      | 5 min  |




## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 89/100

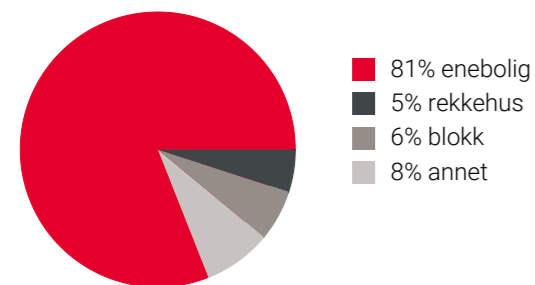
 Støynivået  
Lite støynivå 89/100

 Trafikk  
Lite trafikk 82/100

## Sport

-  Aursmoen idrettsanlegg 16 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 1.5 km
-  Haugerudfeltet - ballflate (MKN) 20 min   
Ballspill 1.7 km
-  Aura Trening og Helse 4 min 
-  MOVA Bjørkelangen 9 min 

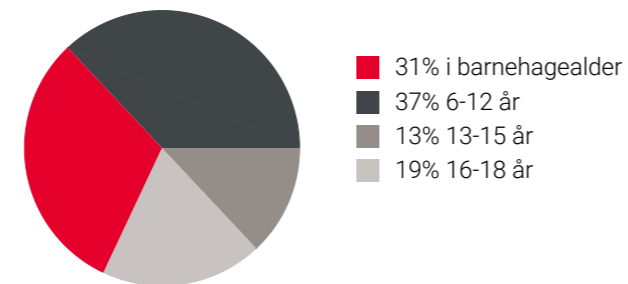
## Boligmasse



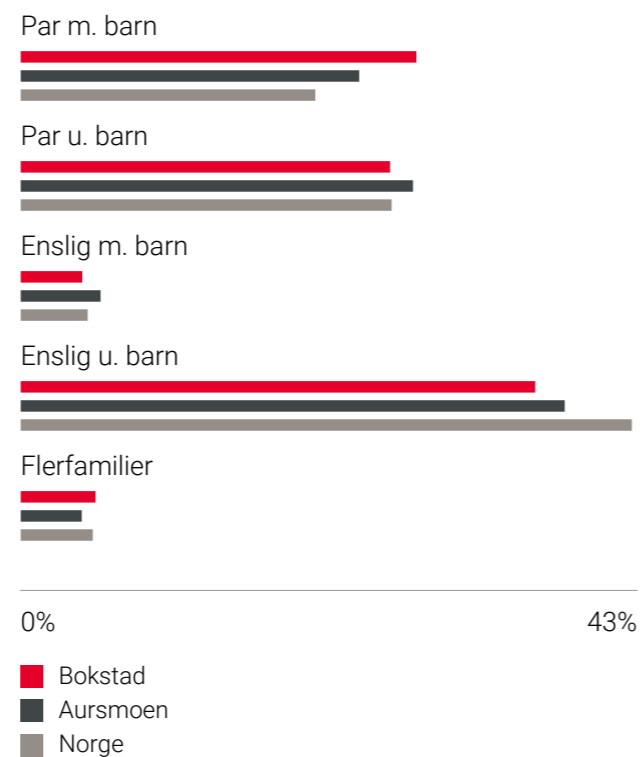
## Varer/Tjenester

-  Aurskog Senter 5 min 
-  Aurskog apotek 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

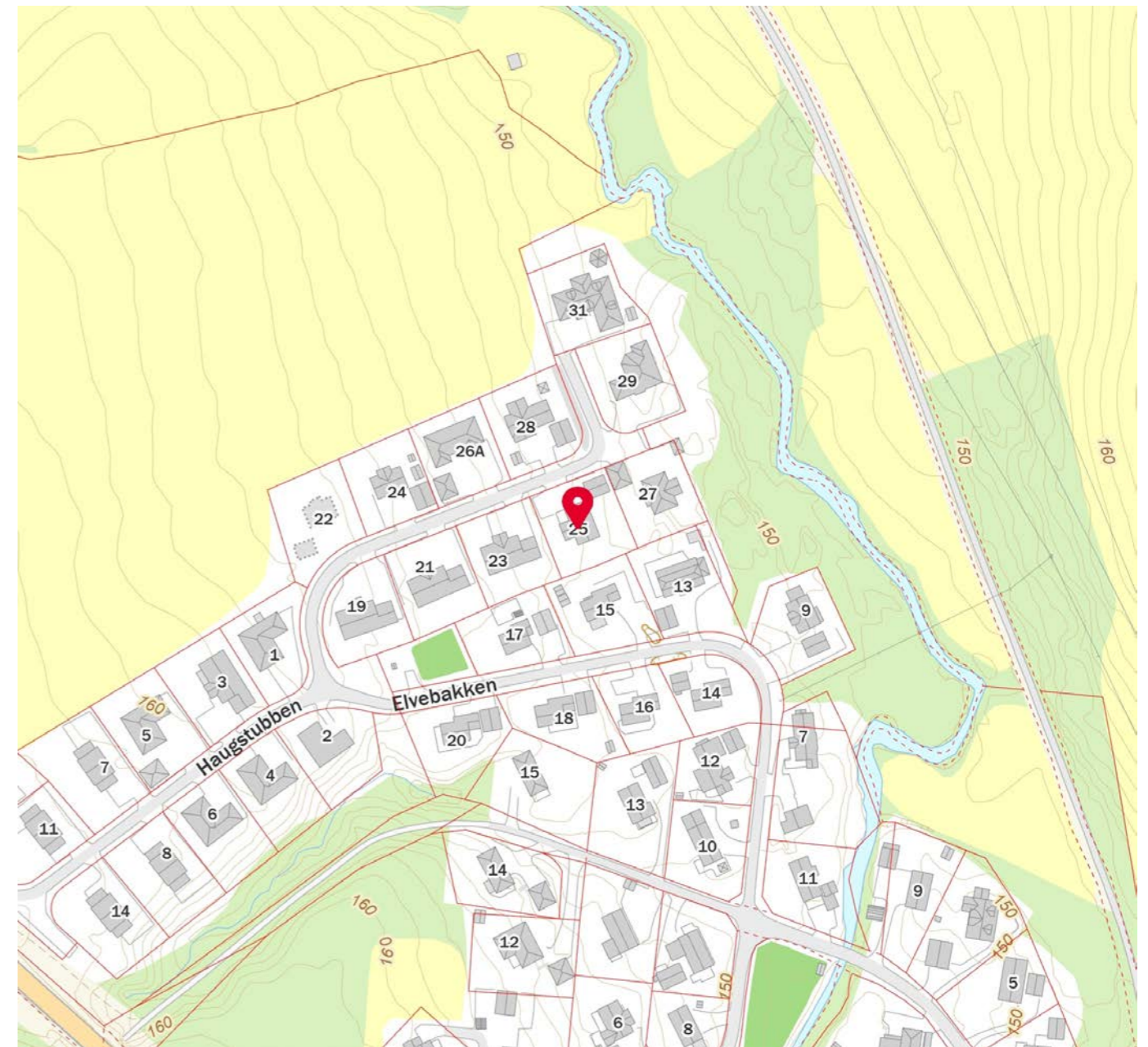
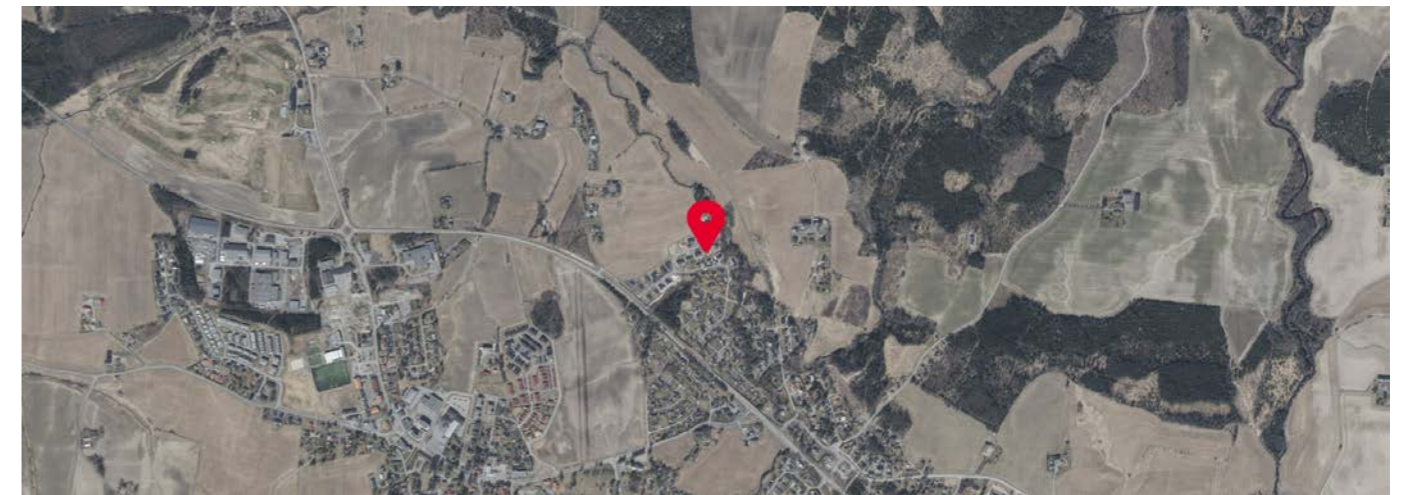


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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







# Aurskog SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40  
Nettside: [www.aurskog-sparebank.no](http://www.aurskog-sparebank.no)  
Aurskog | Bjørkelangen | Arnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik

## Skal du kjøpe bolig?

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

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

Kontakt oss i dag!



63 85 70 70 • [post@hsbank.no](mailto:post@hsbank.no) • [hsbank.no](http://hsbank.no)

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG  
SPAREBANK





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus: | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:    | <b>Kr 15 900</b> |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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





## Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-  
megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

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

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Budskjema

**aktiv.**

For eiendommen:

**Adresse:** Elvebakken 25  
1930 AURSKOG

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

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre