

aktiv.

A decorative interior scene featuring a large mirror with a dark frame. The mirror reflects a white wall with a framed menu board and a candle in a wooden holder. In the foreground, there is a wooden candle holder with a white candle, a potted plant with green leaves, and two vintage rotary phones. The background has a dark wooden staircase railing.

Myrvoldveien 24, 1930 AURSKOG

**Stor enebolig med svært sentral
beliggenhet. 2 bad og 2 stuer.
Hagestue og terrasse fra 2020.
Solrikt og barnevennlig.**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Elene Moseby Torre

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 790 000,-
Omkostn.: Kr 96 100,-
Total ink omk.: Kr 3 886 100,-
Selger: Kent Andre Sjøli Elvemo
Charlotte Torp

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total 178/233 kvm
Tomtstr.: 678.7 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 137
Oppdragsnr.: 1105250044

Stor og sentral
enebolig

Velkommen til Myrvoldveien 24, en stor enebolig med svært sentral og barnevennlig beliggenhet. Dette er en eldre bolig med sjel, som har fått både tilbygg og oppgraderinger i senere år, og fremstår som et lunt og koselig hjem. Utvendig finner du en overbygd terrasse ved inngangspartiet, en solrik terrasse fra 2020, samt en stor og innbydende hagestue. Det er parkering i egen garasje.

Boligen er godt tilpasset familielivet, med bad i både første- og loftsetasjen, og eget vaskerom i kjelleren. I loftsetasjen ligger tre soverom, hvorav ett med to innebygde sovealkover. Første etasje rommer en praktisk entré, gang med trapp, kjøkken med spiseplass, spisestue og stue med vedovn. I 2019 ble et rom i kjelleren innredet som kjellerstue, og i tillegg finnes god lagringsplass fordelt på to boder.

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



Innhold

Velkommen2
Bilder4
Plantegning30
Om eiendommen33
Tilstandsrapport50
Egenerklæring83
Nabolagsprofil.....88
Megler.....91
Våre samarbeidspartnere92
Forbrukerinformasjon98
Budskjema99



Myrvoldsveien 24 - er eldre bolig med sjarmerende sjel, som har fått både tilbygg og oppgraderinger de siste årene.



Kort fortalt

- Stor enebolig over tre plan
- Barnvennlig, svært sentralt
- Parkering er i enkelgarasje
- Terrasse oppført i 2020

- Flott hagestue på 22 kvm
- Terrasse ved inngangsparti
- Fliser og gulvvarme i entré
- Plass til spisebord i kjøkken

- Eldre, funksjonell innredning
- Stue og spisestue i første
- Innredet rom i kjeller
- Vedovn i stue og innredet rom

- Eldre bad i to av etasjene
- Separat vaskerom i kjeller
- Tre soverom, ett har alkover
- Lagring er i to kjellerboder
- Luft-til-luft varmepumpe

Velkommen inn!

I tilknytning til inngangspartiet er det en overbygd terrasse med plass til enkelt utemøblement.

Entréen gir et godt førsteinntrykk av boligen og har fliser på gulvet med varme under, og downlights i himlingen.

Rommet har både rikelig med knaggrekker og en etablert garderobeløsning med forheng som gir en praktisk oppbevaring av ytterklær og sko.



Videre inn er en trivelig trappegang med tregulv, lyse vegger og downlights.



En solid tretrapp binder etasjene sammen.



Hyggelig plass å innta dagens første måltid
og kaffe.



Kjøkkenet ligger i eget rom - og har plass til spisebord under vinduet.
Innredningen har profilerte fronter og laminatbenkeplate, samt heldekkende
benkebeslag med oppvaskkum og utslagsvask.





Stue og spisestue ligger i en åpen og sosial løsning.

Det er god plass til stor sofagrunder og tilhørende møblement.

Fra stuen fører en tofløyet dør ut til terrassen.



En vedovn i dagligstuen sørger for ekstra hygge og varme.

Spisestuen ligger praktisk plassert nærmest kjøkkensonen.



Spisestuen har skyvedør mot kjøkkenet og naturlig lys fra to sider.



Boligen har tre soverom - som alle ligger i loftetasjen. Hovedsoverommet er på hele 18 kvm og byr på god garderobeløsning og oppbevaringsplass.

Ett av rommene har fått smart innredning med to alkover - noe som er veldig populært hos de minste.



Badet i første etasje har heldekkende servant over skapmøblement og speilskap med belysning.



Videre har badet veggmontert toalett, dusjkabinett og lun varme i gulvet.





Badet i andre etasje er av god størrelse og har vinylbelegg på gulvet med lun varme under og baderomsplater på veggene.

Innredningen er mørk med profilerte fronter, og har servant over skapmøblement samt speil med belysning montert mellom to veggskap.

Badet har ellers toalett, dusjkabinett og badekar med dusjgarnityr.





Vaskerommet ligger i kjelleretasje og har utslagtsvask i plast og opplegg for vaskemaskin.

I kjelleretasjen ligger et innredet rom som i dag er i bruk som kjellerstue. Med både vedovn og varme i gulvet er du sikret lun temperatur.

Rommet ikke er godkjent for varig opphold grunnet manglende rømningsvei, takhøyde og dagslysflate.





Tomten er på 679 kvm med hage og gruslagt gårdsplass. For øyeblikket er deler av tomta under opparbeidelse.

I et hjørne av hagen er det oppført en praktisk hagebod med doble dører.

Det er parkering i en frittstående enkelgarasje og på egen gårdsplass.





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**

Plantegning

1. etasje

Myrvoldveien 24, Aurskog
1. Etasje

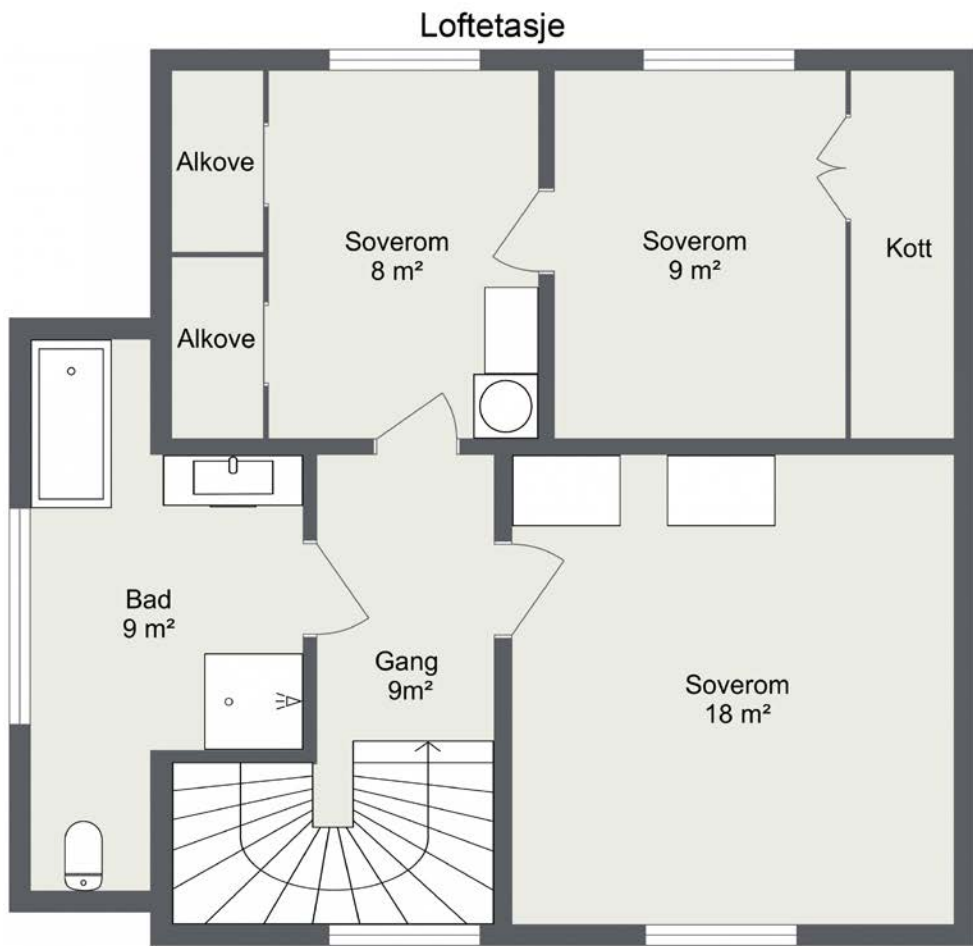


Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindene. Oppgitt areal er Nettoareal (rom for rom) gulvareal og vil avvike fra Bruksarealet (BRA).

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

Loftetasje

Myrvoldveien 24, Aurskog



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

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

Plantegning

Kjeller

Myrvoldveien 24, Aurskog



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

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

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 178 m²
BRA - e: 55 m²
BRA totalt: 233 m²
TBA: 25 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 50 m² Gang m/trapp, kjellerstue, vaskerom, 2 boder.
1. etasje
BRA-i: 69 m² Entré, gang m/trapp, kjøkken, spisestue, stue, bad.
BRA-e: 22 m² Vinterhage, bod utv.
2. etasje
BRA-i: 59 m² Trapperom, bad, 3 soverom, kott.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
25 m² Terrasse/balkongareal.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 24 m² Garasje.

Hagebod

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 9 m² Bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolig: I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA. I kjelleretasje er vaskerom ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert

som ALH og total gulvflate som GUA.

Tilliggende vinterhage på 22 m² er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e). Det bemerkes at vegg mellom tilliggende rom er inkludert i arealet. Areal som innbefatter skap, sjakter o.l. er inkludert i arealberegningen. Terrasser er definert som Åpent areal (TBA) .

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,12 m (bad) til ca. 2,4 m. Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,25 m under skråtak til ca. 2,32 m. Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 1,88 m (vaskerom) til ca. 1,92 m.

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

Garasje: Frittstående garasje er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e). Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Hagebod: Frittstående uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e). Arealer er oppmålt utvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

678.7 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en hovedsakelig flat tomt på 679 kvm med hage og gruslagt gårdsplass. Hagen har plen, heller og diverse beplantning, For øyeblikket er deler av tomta under opparbeidelse. I hjørnet av hagen er det oppført en praktisk hagebod med doble dører. I tilknytning til inngangspartiet er det en overbygd terrasse med spaltegulv i tre og trerekkverk.

I stuen åpner en tofløyet dør ut til terrassen, som er på ca. 17 kvm. Terrassen fra 2020 er i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk, og langs den ene siden er det oppført en trivelig hagestue på 22 kvm. Hagestuen er innredet med spaltegulv og gulvfliser, samt trepanel på vegger og downlights i himling. Langs hele den ene veggen er det skyvedører med glass.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig og barnevennlig boligområde på Myrvold ca. 400 meter utenfor Aursmoen sentrum i Aurskog-Høland kommune. Nærområdet har vakker natur og en rekke merkede turstier og skiløyper. Legg gjerne turen til Speiderhytta, Mangenskogen, Tævsjøen eller populære Killingmo gård.

På Aursmoen er det barne- og ungdomsskole. Det bygges for øyeblikket en helt ny 1-10 skole, flerbrukshall og svømmebassing som skal stå ferdig i 2025. På dagtid vil svømmebassenget,

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

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

Aurskog har også et flott 18 hulls golfanlegg med driving range og treningsområder. Det er skytebaner i nærheten, samt jakt- og fiskeforeninger. På Eksismoa motorpark, ca. 2 km utenfor Bjørkelangen sentrum, er det et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland.

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

Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Aursmoen som ligger ca. 400 meter fra boligen. Med bil fra Aursmoen tar det ca. 10 min til Bjørkelangen, 20 min til Fetsund, 25

min til Lillestrøm, 30 min til Strømmen og 45 min til Oslo lufthavn.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av leiligheter, villaer og småhusbebyggelse

Barnehage/Skole/Fritid

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

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Aursmoen som ligger ca. 400 meter fra boligen.

Bygningssakkyndig

Henning Fagersand

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter: Støpt grunnmur og plate på mark. Tilbygg med entre og bad er devis fundamentert på støpt mur og jernstag. Takkonstruksjon/taktekking: Saltak konstruksjon og ark, ventilert møneloft (loft over loftetasje) og kneloft (rom mot yttervegger under skråtak). Pulttak konstruksjoner over tilbygg. Taktekking på boligdel av betongtakstein. Taktekking på hagestue av

taksteinsprofilerte metallplater. Veggkonstruksjon: Yttervegger i trekonstruksjon med liggende trekledning. Etasjeskiller: Etasjeskille av trebjelkelag mellom 1.etasje og loftetasje, støpt etasjeskille mellom 1.etasje og kjeller, samt støpt plate på grunn.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/ våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Nytt bad.
2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/ fornyet? Ja. Beskrivelse: Membran på nytt bad.
2.2. Er arbeidet byggemeldt? Nei.
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av ufaglært/ egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Lagt strøm i utebod.
11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Nei.
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: El kontroll.
14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)? Ja. Beskrivelse: Påbygg hus.
16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/ egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Terasse og ingangsparti med bad.
18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/ bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja. Beskrivelse: Innredet et rom i kjeller.

Innhold

Kort fortalt

- Stor enebolig over tre plan
- Barnvennlig, svært sentralt
- Parkering er i enkelgarasje
- Terrasse oppført i 2020
- Flott hagestue på 22 kvm
- Terrasse ved inngangsparti
- Fliser og gulvvarme i entré
- Plass til spisebord i kjøkken
- Eldre, funksjonell innredning
- Stue og spisestue i første
- Kjellerstue innredet i 2019
- Vedovn i stue og kjellerstue
- Eldre bad i to av etasjene
- Separat vaskerom i kjeller
- Tre soverom, ett har alkover
- Lagring er i to kjellerboder
- Luft-til-luft varmepumpe

Planløsning

1. etasje: Entré, bad, gang m/trapp, kjøkken, spisestue og stue.
Loftetasje: Trapperom, bad, 3 soverom og kott.
Kjelleretasje: Gang m/trapp, vaskerom, kjellerstue og 2 boder.

Entré og gang

Entreen er et praktisk rom med flislagt gulv, hvite vegger, downlights og gulvvarme. Ytterdøren ble skiftet ut i 2018. Rikelig med knaggrekker gjør det enkelt å henge av seg yttertøyet. I tillegg er det etablert garderobeløsninger med forheng som gjør at rommet ser ryddigere ut. En dør med glassfelt gir videre adkomst ut i trappegangen med tregulv, lyse vegger og downlights.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i eget rom med plass til spisebord under vinduet. Den takhøye innredningen er av eldre dato, men gir et trivelig inntrykk likevel med profilerte fronter, laminatbenkeplate og heldekkende benkebeslag med oppvaskkum og utslagsvask. Over benken er vinylfliser slik at det er enkelt å holde rent. I innredningen er det også nisje for komfyr, opplegg for oppvaskmaskin og ventilator med avtrekk.

Stue og spisestue

Stuen og spisestuen i første etasje har en fin atmosfære med lys fargetone på veggene, tregulv og åpen gjennomgang mellom rommene. Dagligstuen har vedovn, tofløyet dør ut til terrassen, samt plass til stor sofagruppe og tv-møblement. Spisestuen har skyvedør mot kjøkkenet, naturlig lys fra to sider, og det er plass til både spisebord og andre spisestuemøbler.

Kjellerstue

I kjelleretasjen ligger et innredet rom som i 2019 ble innredet til kjellerstue. Stuen har parkett på gulv, kombinasjonen av hvitmalt panel og mørkmalt mur på vegger og downlights i kasser langs ytterkanten av himlingen. Med både vedovn og varme i gulvet er det lune innemiljøet sikret hele året. Eierne har bygd seg en bar og gjort rommet til et trivelig sted å invitere gjester.

Bad/wc

Boligen har bad i både første etasje og loftsetasjen, og et eget vaskerom i kjelleretasjen. I kjelleren er det også et eldre, men fungerende toalett. Badet i første etasje ble pusset opp ved egeninnsats i 2012 og har flislagt gulv med sokkelflis og gulvvarme. Videre er det baderomsplater på veggene, elektrisk styrt vifte,

veggmontert toalett og dusjkabinett. Den hvite innredningen har profilerte skapfronter, heldekkende servant og speilskap med belysning.

Bad/wc 2

Badet i andre etasje er av god størrelse og har vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegger, noe skråhimling, samt gulvvarme og mekanisk avtrekk. Innredningen er mørk med profilerte fronter, servant og speil med belysning montert mellom to veggskap. Badet har ellers toalett, dusjkabinett og badekar med dusjgarnityr.

Vaskerom

I kjelleretasjen har boligen et eldre, men praktisk vaskerom. Vaskerommet har støpt gulv med støpejernssluk, vegger og himling av malt mur, høytsittende vindu for innslipp av naturlig lys, samt klaffeventil i yttervegg for ventilasjon. Rommet har også utslagsvask i plast og selvfølgelig opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe

Eneboligen har tre soverom i loftetasjen. Det ene rommet har adkomst via et annet soverom, men ettersom hovedsoverommet er på hele 18 kvm vil det være mulig å endre planløsningen slik at alle rommene får hver sin inngang. Ett av rommene har fått smart innredning med to alkover som er svært populære hos de minste. Ekstra lagringsplass er i to boder i kjelleretasjen.

Standard

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

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige tiltak:
Utvendig > Terrassedør: To-fløyet terrassedør av tre med 3-lags isolerglass fra stue til terrasse.
Vurdering av avvik:Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Terrassedør har punktert glass og råte utvendig.

Utvendig > Utvendige trapper: Utvendige tretrapper til inngangsparti, terrasse og hagestue.
Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Det er ikke montert rekkverk på trapp til hagestue og til terrasse ved inngangsparti. Trapper forbundet med byggverk og høydeforskjell over 0,5 m til terreng skal sikres med rekkverk/håndløper på begge sider, iht. dagens krav.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. El-anlegg med hovedsakelig åpent ledningsnett. El-skap med automatsikringer er plassert i soverom. Eier opplyser at det er foretatt el-tilsyn i 2018. Det er forevist påminnelse fra Hafslund Nett om

forhåndsvarsel om retting av avvik datert 9.9.2018 etter tilsyn utført 5.7.2018. Det er forevist faktura fra VF Elektro AS datert 24.10.2018 ang. feilretting etter tilsyn.

Øvrig dokuemntasjon er ikke forevist.

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. 1952.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Nei. Eier opplyser i egenerklæring at det er lagt strøm i utebod, som egeninnsats etter tilsynet i 2018.

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

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? Ja. El-tilsyn i 2018, iht. dokumentasjon.

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

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang

(for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei.

Generelt om anlegget:

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

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

Inntak og sikringsskap:

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja. Eier har lagt strøm i utebod. Er noe av el-arbeid utført av ufaglært, uten at dette er godkjent av elektro firma, skal det gis TG3. På bakgrunn av dette anbefales en el-kontroll.

Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig. Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste, for utbedring av eventuelle avvik og oppgraderinger vil det tilkomme ytterligere kostnader.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell: Eldre vaskerom i kjeller fra byggeår. Vaskerommet har malt støpt gulv med støpejernssluk, vegger og himling av malt mur. Utstyr består av utslagsvask i plast og opplegg for vaskemaskin. Det er fall mot sluk. Oppvarming med panelovn. Naturlig ventilasjon med klaffeventil i yttervegg. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er ikke bygget som et våtrom etter dagens standard og krav. Det er ikke membran/tettesjikt på rommet.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak: Utvendig > Veggkonstruksjon: Yttervegger i trekonstruksjon med liggende trekledning. Vindskier av tre med beslag. Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører. Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er avvik: Eldre kledning har pløser i maling og er ujevnt etter tidligere maling.

Utvendig > Vinduer: Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufteventil i enkelte, datert 1994, 2000, samt udaterte. Trevinduer med 3-lags isolerglass i tilbygg. Koblet eller enkle trevinduer. Et innvendig vindu mellom entre og gang. Vurdering av avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er observert punktert glass i vindu på bad i loftetasje, det kan ikke utelukkes flere eldre vinduer med punktert glass.

Innvendig > Overflater: Gulvene er i hovedsak av tregulv og flis. Vegger er i hovedsak av MDF plater, tapet og trepanel Himlinger er i hovedsak av MDF panel, malte plater og tak-ess plater. Overflater i

kjelleretasje er vurdert under "Rom under terreng". Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er registrert "Bom" (hullyd under fliser) med riss og løse fuger, dette kan forekomme på lokale områder spesielt under storformatfliser, langs sidekanter på golv og trenger ikke være feil, mangel eller kvalitetsforringelse, men bør følges med på. Tregulv har slitasje og merker.

Innvendig > Rom Under Terreng: Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Kjelleretasje med innvendig tilgang består av gang, eldre vaskerom, nybygget kjellerstue og boder. Kjellerstue har parkett på gulv, MDF plater og malt mur på vegger, malt mur i himling. For øvrig har kjelleren åpne betongkonstruksjoner. Etasjen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger. Vurdering av avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Fuktmåling i utforet vegg i kjellerstue viste 21% fukt, som er over grensen for skadelig fukt. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det et observert enkeltvis saltutslag på vegger og gulv, som er et tegn på fuktgjennomtrenging.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Naturlig ventilasjon. Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull

ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke observert ventilasjon i 1.etasje.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Plastsluk uten synlig membranmansjett på gulv.
Tettesjikt på vegger består av baderomsplater og smøremembran under gulvfliser, iht. eier. Avløp eller eventuelt sluk under kabinett er ikke undersøkt.
Vurdering av avvik: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Det er ikke synlig membranmansjett og klemring i sluk. Det foreligger ikke dokumentasjon da membran er utført som egeninnsats av eier.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Sanitærutstyr og innredning består av servant med underskap, speilskap, vegghengt toalett med innebygget sisterner og dusjkabinett.
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Iht. dagens krav og NS-3600 skal de fleste innebygde sisterner ha synlig drenering for å synliggjøre eventuell lekkasje fra sisterner i vegg eller kasse. Drenering består oftest av en mindre spalte på vegg under toalettskål nede ved gulvet. Kravet kom for øvrig i 2010 (TEK-10).

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon: Det er elektrisk styrt vifte.
Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Våtrom og toalett med avtrekk må ha tilluft for at luften skal sirkulere og at fuktig luft blir ventilert ut.

Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv: Vinylbelegg på gulv med gulvvarme. Det er flatt til

mindre motfall på gulv. Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist. Begrenset målt under kabinett og badekar.
Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist andre avvik: Det er varierende fall fra flatt gulv til motfall fra vindusvegg.

Våtrom > Loftetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Sanitærutstyr og innredning består av frittstående badekar, dusjkabinett, heldekkende servant med underskap, speil med sideskap og frittstående toalett.
Vurdering av avvik: Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Servant har krakelering i overflate og det et lekkasje fra kran.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse. Takstige til pipe med halvbeslag og stedvis snøfangere. Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner kunne ikke oppdages. Skjøter på takrenner bør kontrolleres ved regnvær og eventuelt foreta utbedringer for å unngå skader på bygningsdeler.
Begrenset inspisert fra bakkenivå.
Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Punktet må sees i

sammenheng med Taktekking. Saltak konstruksjon og ark, ventilert møneloft (loft over loftetasje). Møneloft begrenset inspisert fra luke da det ikke er gulv eller gangbane. Pulttak konstruksjoner over tilbygg.
Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Undertaket er misfarget. Mørke partier på undertak og konstruksjoner, det ble foretatt fuktmåling med ca. 10 % fukt som er normalt. Spor etter mus.

Utvendig > Dører: Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré, datert 2018. Ytterdør og skyvedør til hagestue.
Vurdering av avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Ytterdør til entre tar i terskel.

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

Innvendig > Pipe og ildsted: Teglsteinspipe med halvbeslag over tak og takstige, sotluke i kjeller. Tilkoblet vedovn i kjellerstue og stue. Iht. NRBR er siste kontroll av pipe utført 24.2.2020 uten behov for feiing. Siste tilsyn utført 24.2.2020 med følgende avvik: "Avvik 1 Kommentar: Under tilsynet avdekket vi at du har montert eldre ildsted i kjeller. Ovner produsert før 1.7.1997, men etter 1940, kan i de fleste tilfeller kun tas ned og settes opp igjen i samme bruksenhet, av hensyn til krav om begrensnig av partikkelutslipp. Dette er avvik fra: §6 i Forskrift om brannforebygging." Vurdering er på bakgrunn av tilsynsrapporten.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Se registrert avvik

fra NRBR.

Innvendig > Innvendige trapper: Tett svingt tretrapp til loftetasje. Plassbygget tretrapp til kjeller. Begge trapper er vurdert til dagens krav, iom det er «rom for varig opphold» også i kjeller. Trapper til etasje med "rom for varig opphold" (stue og tilsvarende rom, kjøkken og soverom) er vurdert etter dagens krav.
Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trapp til kjeller tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet. Trapp til loftetasje mangler håndløper på vegg, iht. dagens krav.

Innvendig > Innvendige dører: Tredør med glass og profilerte formpressede innerdører. Skyvedør til kjøkken. Eldre malt finerdør og plassbygget skyvedør i kjeller.
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm eller terskel.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Synlige vannrør av kobber og rør-i-rør system for bad i tilbygg. Stoppekran er plassert kjeller.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Synlige avløpsrør av plast. Stakeluke i kjeller, avløpsluftung over tak. iht. observert takhatt. Deler av anlegget er oppgradert, det er også observert eldre støpejernssluk/rør i kjeller.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet

brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Anbefalt brukstid for avløpsrør av plast er ca. 50 år. Anbefalt brukstid for avløpsrør av støpejern er ca. 50 år.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 150 liter tilkobelt stikkontakt er plassert i vaskerom. Ukjent årstall, vurdert til å være over 20 år, som er normal brukstid. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav. Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereder større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er vurdert ut fra alder på bygning og observasjoner i kjelleretasje. Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er registrert fukt i kjeller, som tilsier at eventuell drenering/fuktsikring har begrenset effekt.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger, iht. eier. Det er ikke opplyst om ledningsnett er oppgradert etter byggeår. Vurdert ut fra byggeår og alder. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert

på utvendige vannledninger. Anbefalt brukstid for PE-rør er ca. 50 år.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Baderomsplater på vegger og MDF panel i himling. Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Vindu er i våtsonen til dusj, uten synlig fuktsikring og kan bli utsatt for fukt. Våtzone til dusj er 1 m fra dusjens ytterkanter, uavhengig om det er dusjkabinett. Det er ikke benyttet bunnprofil og fugemasse på baderomsplater, som må benyttes i våtsoner.

Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater vegger og himling: Baderomsplater e.l. på vegger og tak-ess plater i himling. Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu er i våtzone til badekar og dør i våtzone til dusj.

Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Plastsluk uten synlig membranmansjett under kabinett. Avløp i gulv under badekar. Tettesjikt er belegg på gulv og baderomsplater. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Tettesjiktet har oppnådd forventet brukstid. Baderomsplater i våtsoner har normalt 15 års garanti. Vinylbelegg på gulv har normal brukstid på ca. 25 år.

Punkter i tilstandsrapporten merket med

tilstandsgrad IU – ikke undersøkt: Ingen anmerkninger.

Lovlighet - bolig: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Det foreligger tegning fra 1986 med fasadeendring og terrasse. Det foreligger tegning fra 2000 med utbygging av 2.etg. og fasadeendring. Det foreligger tegning fra 2011 med tilbygg og terrasse, samt garasje som ikke er bygget. Det foreligger ikke detaljerte plantegninger, som kan sammenlignes med det som er bygget. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen, iht. kommunens arkiver. Det forekommer ofte at det ikke foreligger, tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Iht. kommunen. Det må innhentes opplysninger hos kommunen om bygningen er godkjent med tilbygg og innredet kjellerstue, eventuelt må det søkes godkjenning.

Krav for rom til varig opphold: Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja. Kommentar: Kjellerstue er definert som "Rom for varig opphold" og har ikke godkjent rømningsvei, takhøyde eller tilfredsstillende dagslysflate. Vurderingen er gjort etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet.

Lovlighet - garasje: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Kommentar: Det foreligger tegning fra 1983 og tilbygg fra 1989. Tegning fra 1983 stemmer med dagens bruk, tilbygg er revet iht. eier.

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

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 22.04.25 av Henning Fagersand. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse: Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2018, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

Iht. rapport mottatt fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen (NRBR)ble det etter siste tilsyn i februar 2020 meldt inn følgende avvik: Avvik 1: Under tilsynet avdekket vi at det er montert eldre ildsted i kjeller. Ovner produsert før 01.07.1997, men etter 1940, kan i de fleste tilfeller kun tas ned og settes opp igjen i samme bruksenhet, av hensyn til krav om begrensnig av partikkelutslipp. Dette er avvik fra §6 i forskrift om brannforebygging.

NRBR opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedre, men det har ikke blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR.

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

Ventilasjonen er hovedsakelig naturlig.
Sikringsskapet har automatsikringer.
Varmtvannsbereder på ca. 150 liter er montert i vaskerom. Brannstige fra soverom i loftsetasjen.

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 frittstående enkelgarasje og på egen gårdsplass. Garasjen har grovstøpt plate på dekke og vippeport av tre. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

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

kjøper.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Eneboligen er elektrisk oppvarmet med panelovner, gulvvarme i entré, bad og kjellerstue, samt en luft-til-luft varmepumpe montert i trappeløpet. I tillegg har boligen pipeløp med ildsted i både kjellerstue og stue.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 20 168

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beløpet for komm. avgifter er en prognose for inneværende år mottatt fra Aurskog Høland kommune.
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 2 922

Eiendomsskatt år

2024

Info formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:
Formuesverdi primærbolig 2024: kr. 1 043 527.
Formuesverdi sekundærbolig 2024: kr. 4 174 106.

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 137 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:

3226/192/137:

19.04.1952 - Dokumentnr: 981 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:192 Bnr:77

01.01.2020 - Dokumentnr: 1388272 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:192 Bnr:137

20.06.2022 - Dokumentnr: 666546 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3226 Gnr:192 Bnr:939

Elektronisk innsendt

01.01.2024 - Dokumentnr: 169794 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:192 Bnr:137

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det forekommer ofte at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for

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

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Regulerings- og arealplaner

Uregulert. Tomta er avsatt til boligformål i kommuneplanen.
Deler av tomta er regulert.

Tomta ligger innenfor hensynssone for støy i kommuneplanen.
Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikkog-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

Adgang til utleie

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

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/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger
94 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

96 100 (Omkostninger totalt)
112 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
114 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 886 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 902 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 904 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk

finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at

boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 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 1,4% 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 38 000,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

12.05.2025



Tilstandsrapport

Enebolig
Myrvoldveien 24, 1930 AURSKOG
AURSKOG-HØLAND kommune
gnr. 192, bnr. 137

Markedsverdi

3 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 233 m² BRA-i: 178 m²



Befaringsdato: 22.04.2025 Rapportdato: 07.05.2025 Oppdragsnr.: 13998-1430 Referansenummer: DB3298
Autorisert foretak: Fagersand AS Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Fagersand AS

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

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



Rapportansvarlig

Henning Fagersand
Uavhengig Takstingeniør
henning@fagersand.no
920 57 576



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

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.

**TG 1**

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.

**TG 2**

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.

**TG 3**

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.

**TG IU**

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

BYGNING.

Enebolig med 1-1/2 etasje og delvis innredet kjeller.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Eldre bolig som er tilbygget og oppgradert i de senere år. Bygningen har flere eldre overflater og bygningsdeler, som det må påregnes noe utbedringer av. Bad i tilbygg er av nyere dato, badet er i loftetasje er noe eldre og her må det snart påregnes renovering. Eldre vaskerom i kjeller er ikke bygget etter dagens krav for våtrom. Kjeller har fuktutfordringer og det må foretas videre undersøkelser av omfang. Noe el-arbeid utført av eier, som bør godkjennes av elektro firma. Øvrige avvik er i hovedsak grunnet alder på bygningsdelen, manglende dokumentasjon eller grunnet sikkerhet og da vurdert etter dagens krav.

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

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Støpt grunnmur og plate på mark. Tilbygg med entre og bad er devis fundamentert på støpt mur og jernstag.

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende trekledning.

Saltak konstruksjon og ark, ventilert møneloft (loft over loftetasje) og kneloft (rom mot yttervegger under skråtak). Pulttak konstruksjoner over tilbygg. Taktekking på boligdel av betongtakstein. Taktekking på hagestue av taksteinsprofilerte metallplater. Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse. Takstige til pipe med halvbeslag og stedvis snøfangere.

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 3-lags isolerglass i tilbygg. Koblet eller enkle trevinduer i kjeller. Et innvendig vindu mellom entre og gang.

Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré. Ytterdør og skyvedør til hagestue. To-fløyet terrassedør av tre med 3-lags isolerglass fra stue til terrasse.

Overbygget terrasse til inngangsparti i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk. Terrasse med hagestue i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk. Hagestuen er innredet med spaltegulv og gulvfliser, trepanel på vegger og i himling.

Utvendige tretrapper til inngangsparti, terrasse og hagestue.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er i hovedsak av tregulv og flis. Vegger er i hovedsak av MDF plater, tapet og trepanel Himlinger er i hovedsak av MDF panel, malte plater og tak-ess plater.

Etasjeskille av trebjelkelag mellom 1.etasje og loftetasje, støpt etasjeskille mellom 1.etasje og kjeller, samt støpt plate på grunn.

Kjelleretasje med innvendig tilgang består av gang, eldre vaskerom, nybygget kjellerstue og boder. Kjellerstue har parkett på gulv, MDF plater og malt mur på vegger, malt mur i himling. For øvrig har kjelleren åpne betongkonstruksjoner. Etasjen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

Teglsteinspipe med halvbeslag over tak og takstige, sotluke i kjeller. Tilkoblet vedovn i kjellerstue og stue.

Tett svingt tretrapp til loftetasje. Plassbygget tretrapp til kjeller.

Tredør med glass og profilerte formpressede innerdører. Skyvedør til kjøkken. Eldre malt finerdør og plassbygget skyvedør i kjeller.

Plassbygget skap, kott og alkover.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etasje. Baderomsplater på vegger og MDF panel i himling. Fliser på gulv med sokkel og gulvvarme. Plasts luk uten synlig membranmansjett på gulv. Tettesjikt på vegger består av baderomsplater og smøremembran under gulvfliser, iht. eier. Sanitærutstyr og innredning består av servant med underskap, speilskap, vegghegt toalett med innebygget sistene og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte.

Bad loftetasje. Baderomsplater e.l. på vegger og tak-ess plater i himling. Vinylbelegg på gulv med gulvvarme. Plasts luk uten synlig membranmansjett under kabinett. Avløp i gulv under badekar. Tettesjikt er belegg på gulv og baderomsplater. Sanitærutstyr og innredning består av frittstående badekar, dusjkabinett, heldekkende servant med underskap, speil med sideskap og frittstående toalett. Mekanisk avtrekk med kanal ut. Tilluft med spalte under dør.

Vaskerom kjeller. Vaskerommet har malt støpt gulv med støpejernssluk, vegger og himling av malt mur. Utstyr består av utslagsvask i plast og opplegg for vaskemaskin. Oppvarming med panelovn. Naturlig ventilasjon med klaffeventil i yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkebeslag med



Beskrivelse av eiendommen

vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin, komfyr og kjø/frys. Benk med laminert benkeplate og underskap/skuffer. Tregulv og vinylfliser e.l. på vegg over kjøkkenbenk. Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber og rør-i-rør system for bad i tilbygg. Stoppekran er plassert kjeller.

Synlige avløpsrør av plast. Stakeluke i kjeller, avløpsluftung over tak. iht. observert takhatt.

Naturlig ventilasjon.

Eldre toalett i kjeller, som ikke er i bruk, men fungerer, iht. eier.

Luft-til-luft varmepumpe, plassert i trappeløp til loftetasje, ukjent alder.

Øvrig oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler på bad og entre, varmem folie i kjellerstue og panelovner, iht. eier.

Varmtvannsbereder på ca. 150 liter tilkobelt stikkontakt er plassert i vaskerom.

El-anlegg med hovedsakelig åpent ledningsnett. El-skap med automatsikringer er plassert i soverom.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere. Brannstige fra soverom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er i hovedsak flatt terreng mot bygning.

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger, iht. eier.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	233 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	200 m²
Totalpris	3 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger tegning fra 1986 med fasadeendring og terrasse.

Det foreligger tegning fra 2000 med utbygging av 2.etg. og fasadeendring.

Det foreligger tegning fra 2011 med tilbygg og terrasse, samt garasje som ikke er bygget. Det foreligger ikke detaljerte plantegninger, som kan sammenlignes med det som er bygget.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen, iht. kommunens arkiver. Det forekommer ofte at det ikke foreligger, tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Iht. kommunen.

Det må innhentes opplysninger hos kommunen om bygningen er godkjent med tilbygg og innredet kjellerstue, eventuelt må det søkes godkjenning.

Garasje

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

Det foreligger tegning fra 1983 og tilbygg fra 1989.

Tegning fra 1983 stemmer med dagens bruk, tilbygg er revet iht. eier.

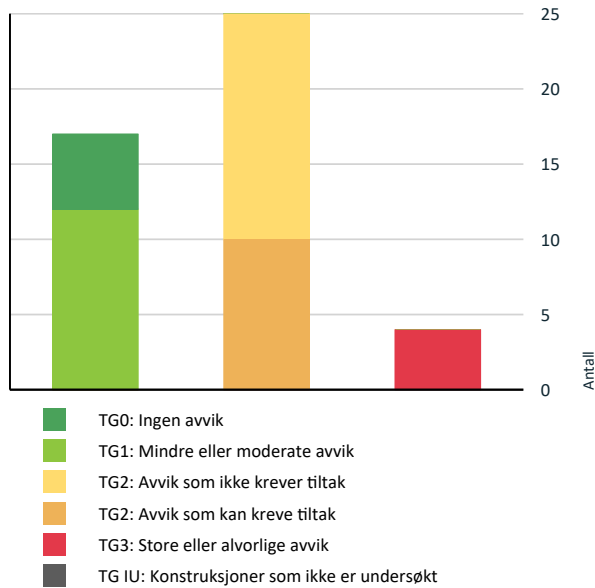
Hagebod.

• Det foreligger ikke tegninger



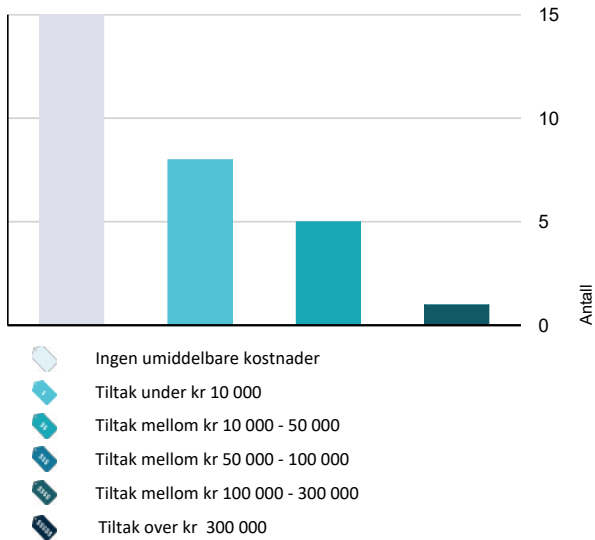
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) for bolig med teknisk verdi og markedsverdi, i forbindelse med salg. Referansenivå for vurderinger i rapporten er hovedsakelig byggeår, samt søknadspliktige tiltak, som tilbygg og våtrom når de ble bygget. Frittliggende garasjer, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert, kun en forenklet beskrivelse. Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst. Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter. For beregning av teknisk verdi er det brukt programmet Byggekost.no. På befaringsdagen var det oppholdsvær. Eier var tilstede på befaringen og ga opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Terrassedør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1952

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

Anvendelse
Bebodd bolig.

Standard
Enebolig med 1-1/2 etasje og delvis innredet kjeller.
1.etasje har overbygget inngangsparti, entre, bad, gang med trapper, kjøkken, spisestue og stue med tilgang til terrasse og vinterhage.
Loftetasje består av trapperom, bad, tre soverom der et har innbygde sovealkover.
Kjelleretasje med innvendig tilgang består av gang med trapp, vaskerom, kjellerstue og boder.
Oppvarming består av luft-til-luft varmepumpe, vedfyring, varmekabler på bad og entre, varmemefolie i kjellerstue og panelovner.
Boligen har en oppgradert standard i forhold til byggeår.

Vedlikehold
Boligen har i hovedsak et normalt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering		
2000	Utført i regi av forrige eier.	Drenert rundt huset, iht. tidligere salgsoppgave.
2001	Utført i regi av forrige eier.	Taket ble bygget om og lagt ny takteking. Oppgradert bad. Nytt sikringsskap og innmat. Iht. tidligere salgsoppgave.
2012	Utført som egeninnsats.	Tilbygg med entre og bad.
2019	Utført som egeninnsats.	Innredet kjellerstue.
2020	Utført som egeninnsats.	Bygget terrasse og hagestue. Usikkert om hagestue ble bygget samtidig med terrasse.
Det er satt inn vedovn i kjeller, ukjent årstall og utførende.		
Opplysninger gitt av eier, der annet ikke er oppgitt. Dagens eiere tok over boligen i 2008.		

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking på boligdel av betongtakstein fra 2001.
Taktekking på hagestue av taksteinsprofilerte metallplater, fra 2020. (Usikkert)

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

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.
Takstige til pipe med halvbeslag og stedvis snøfangere.

Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner kunne ikke oppdages.
Skjøter på takrenner bør kontrolleres ved regnvær og eventuelt foreta utbedringer for å unngå skader på bygningsdeler.
Begrenset inspisert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende trekledning.
Vindskier av tre med beslag.
Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Eldre kledning har pløser i maling og er ujevnt etter tidligere maling.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kledningen bør gås over og foreta eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eldre kledning bør gås over og foreta utbedringer.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak konstruksjon og ark, ventilert møneloft (loft over loftetasje).
Møneloft begrenset inspisert fra luke da det ikke er gulv eller gangbane.
Pulttak konstruksjoner over tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Undertaket er misfarget.

Mørke partier på undertak og konstruksjoner, det ble foretatt fuktmåling med ca. 10 % fukt som er normalt.
Spør etter mus.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Møneloft bør holdes under oppsikt og det bør gjøres tiltak mot mus.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Møneloft.



Fuktmåling viste normale verdier.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufteventil i enkelte, datert 1994, 2000, samt udaterte.
Trevinduer med 3-lags isolerglass i tilbygg.
Koblet eller enkle trevinduer.
Et innvendig vindu mellom entre og gang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er observert punktert glass i vindu på bad i loftetasje, det kan ikke utelukkes flere eldre vinduer med punktert glass.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Punktert glass på badvindu.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré, datert 2018.
Ytterdør og skyvedør til hagestue.

Vurdering av avvik:

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

Ytterdør til entre tar i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 Terrassedør

To-fløyet terrassedør av tre med 3-lags isolerglass fra stue til terrasse.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Terrassedør har punktert glass og råte utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrassedør.



Råte i terrassedør.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget terrasse til inngangsparti i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk.



Terrasse ved inngangsparti.

! TG 1 Hagestue og terrasse.

Terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk.
Hagestuen er delvis plassert på terrasse og på bjelkelag.
Hagestuen er innredet med spaltegulv og gulvfliser, trepanel på vegger og i himling.
Fundamentert på støpte søyler.
Rekkverk er målt til 0,97 m, dagens krav er 1,00 m, vurdert til mindre avvik.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Terrasse og hagestue.

! TG 3 Utvendige trapper

Utvendige tretrapper til inngangsparti, terrasse og hagestue.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk på trapp til hagestue og til terrasse ved inngangsparti.

Trapper forbundet med byggverk og høydeforskjell over 0,5 m til terreng skal sikres med rekkverk/håndløper på begge sider, iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Trapp til hagestue.



Trapp til terrasse.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulvene er i hovedsak av tregulv og flis.
Vegger er i hovedsak av MDF plater, tapet og trepanel
Himlinger er i hovedsak av MDF panel, malte plater og tak-ess plater.

Overflater i kjelleretasje er vurdert under "Rom under terreng".

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert "Bom" (hullyd under fliser) med riss og løse fuger, dette kan forkomme på lokale områder spesielt under storformatfliser, langs sidekanter på golv og trenger ikke være feil, mangel eller kvalitetsforringelse, men bør følges med på.

Tregulv har slitasje og merker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak så lenge flisene ikke er løse, selv om det er registrert "Bom". Det kan være risiko at fliser vil løsne på sikt.
Tregulv må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Løs fug ved inngangsdør.



Slitasje på tregulv.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag mellom 1.etasje og loftetasje, støpt etasjeskille mellom 1.etasje og kjeller, samt støpt plate på grunn.

Ved målinger ble det registrert mindre skjevheter på gulv.
1.etasje stue er det målt opp til ca. 10 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 12 mm over hele rommet.
Loftetasje soverom er det målt opp til ca. 12 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 15 mm over hele rommet.

Målinger er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt.
Kjelleretasje er ikke relevant å måle.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

På generelt grunnlag informeres følgende:

I egen bolig før TEK10 treddre i kraft er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Mer informasjon: www.nrpa.no/radon

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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

TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe med halvbeslag over tak og takstige, sotluke i kjeller. Tilkoblet vedovn i kjellerstue og stue.

Iht. NRBR er siste kontroll av pipe utført 24.2.2020 uten behov for feiing.

Siste tilsyn utført 24.2.2020 med følgende avvik:

"Avvik 1 Kommentar: Under tilsynet avdekket vi at du har montert eldre ildsted i kjeller. Ovner produsert før 1.7.1997, men etter 1940, kan i de fleste tilfeller kun tas ned og settes opp igjen i samme bruksenhet, av hensyn til krav om begrensning av partikkelutslipp. Dette er avvik fra: §6 i Forskrift om brannforebygging."

Vurdering er på bakgrunn av tilsynsrapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Se registrert avvik fra NRBR.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket må lukkes og dokumenteres av NRBR.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleretasje med innvendig tilgang består av gang, eldre vaskerom, nybygget kjellerstue og boder.

Kjellerstue har parkett på gulv, MDF plater og malt mur på vegger, malt mur i himling.

For øvrig har kjelleren åpne betongkonstruksjoner.

Etasjen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

Vurdering av avvik:

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

Fuktmåling i utforet vegg i kjellerstue viste 21% fukt, som er over grensen for skadelig fukt.

Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fukttinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

Det er observert enkeltvis saltutslag på vegger og gulv, som er et tegn på fuktgjennomtrenging.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas flere fuktmålinger og undersøkelser for omfanget av fukten og det kan ikke utelukkes at det må gjøres tiltak utvendig og innvendig.

Eldre kjellere må betegnes som en risikokonstruksjon da de normalt ikke har dagens fuktsikring som dagens bygg og kan bli utsatt for fukt, spesielt ved store nedbørsmengder og bør holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat er kun for videre undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fuktmåling i utforet vegg viste fukt over skadelig nivå.



Saltutslag på gulv.

TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Tett svingt tretrapp til loftetasje.

Plassbygget tretrapp til kjeller.

Begge trapper er vurdert til dagens krav, iom det er «rom for varig opphold» også i kjeller.

Trapper til etasje med "rom for varig opphold" (stue og tilsvarende rom, kjøkken og soverom) er vurdert etter dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp til kjeller tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

Trapp til loftetasje mangler håndløper på vegg, iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Trapp til kjeller må utbedres å lenge det er "Rom for varig opphold" (kjellerstue).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp til kjeller bør utbedres.

TG 2 Innvendige dører

Tredør med glass og profilerte formpressede innerdører.

Skyvedør til kjøkken.

Eldre malt finerdør og plassbygget skyvedør i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm eller terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre innvendige forhold - skap

Plassbygget skap, kott og alkover.



Sengealkover på soverom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad 1.etasje.

Bad er bygget som egeninnsats ved oppføring av tilbygg i 2012, iht. eier. Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter for byggetidspunktet (TEK-10) og også opp mot dagens krav.

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet, eier opplyser at det er benyttet smøremembran på gulv.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



Bad 1.etasje.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og MDF panel i himling.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Tilstandsrapport

Vindu er i våtsonen til dusj, uten synlig fuksikring og kan bli utsatt for fukt.

Våtzone til dusj er 1 m fra dusjens ytterkanter, uavhengig om det er dusjkabinett.

Det et ikke benyttet bunnprofil og fugemasse på baderomsplater, som må benyttes i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Dører eller vinduer som er plassert i våtsoner, må være beskyttet mot fukt for at de ikke skal ta skade.

Så lenge det opprettholdes dusjing i kabinett og vindu blir godt vedlikeholdt er det ikke behov for tiltak.

Nedkant av baderomsplater kan bli utsatt for fukt og skadet når det ikke er benyttet bunnprofil med fugemasse, det anbefales at det blir benyttet fugemasse i nedkant av plater i våtsoner og opprettholdes dusjing i kabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Baderomsplater mangler bunnprofil.

1.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Fliser på gulv med sokkel og gulvvarme.

Det er målt ca. 1:100 fall mot sluk, under kabinett kunne det ikke måles. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk uten synlig membranmansjett på gulv.

Tettesjikt på vegger består av baderomsplater og smøremembran under gulvfliser, iht. eier.

Avløp eller eventuelt sluk under kabinett er ikke undersøkt.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er ikke synlig membranmansjett og klemring i sluk.

Det foreligger ikke dokumentasjon da membran er utført som egeninnsats av eier.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnet usikkerhet med membran løsning til sluk må deg opprettholdes dusjing i kabinett, det kan likevel oppstå skader ved en eventuell lekkasje, hvis membran og sluk ikke fungerer som det skal.

Det anbefales gjennomgang av fagmann innen membran og sluk.

Estimat er kun for videre undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sluk uten synlig mansjett.

1.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av servant med underskap, speilskap, vegghengt toalett med innebygget sisterne og dusjkabinett.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Iht. dagens krav og NS-3600 skal de fleste innebygde sisterner ha synlig drenering for å synliggjøre eventuell lekkasje fra sisterne i vegg eller kasse. Drenering består oftest av en mindre spalte på vegg under toalettsskål nede ved gulvet.

Kravet kom for øvrig i 2010 (TEK-10).

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Drenering skal synliggjøre eventuell lekkasje inne i vegg fra sisterne.

Det må etableres drenering, eventuelt innhent dokumentasjon for toalettssisterner, om det er behov for drenering av denne type sisterner. Kostnadsestimat er kun for videre undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Ikke synlig drenering fra toalett.

1.ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom og toalett med avtrekk må ha tilluft for at luften skal sirkulere og at fuktig luft blir ventilert ut.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Uansett hvilken ventilasjonstype du har, er det viktig at luften får sirkulert (gjennomstrømning) i boligen, selv om dørene er lukket. Dette kan man blant annet løse med terskelfrie dører, spalte under dør eller ventil fra tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i entre mot dusjsone.

Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.

Ved målinger under 7,8 % vil displayet ikke vise resultat.

LOFTETASJE > BAD

Generell

Bad loftetasje.

Badet ble renover i 2001, iht. tidligere salgsoppgave.

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på badet.

Årstall: 2001 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Bad loftetasje.



Bad med badekar.



Bad med kabinett og toalett.

LOFTETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Baderomsplater e.l. på vegger og tak-ess plater i himling.

Vurdering av avvik:

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

Vindu er i våtzone til badekar og dør i våtzone til dusj.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Dører eller vinduer som er plassert i våtsoner, må være beskyttet mot fukt for at de ikke skal ta skade.

Så lenge det opprettholdes dusjing i kabinett og vindu blir godt vedlikeholdt er det ikke behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv med gulvvarme.

Det er flatt til mindre motfall på gulv.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Begrenset målt under kabinett og badekar.

Vurdering av avvik:

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

Det er varierende fall fra flatt gulv til motfall fra vindusvegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På grunn av forholdsvis flatt gulv og liten høydeforskjell fra sluk til dør, bør det iverksettes tiltak med f.eks. lekkasjestopper for å hindre at eventuelt lekkasjevann renner ut og skader tilliggende bygningsdeler. Det må opprettholdes dusjing i kabinett.

Når badet skal renoveres må fallforholdet utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk uten synlig membranmansjett under kabinett.

Avløp i gulv under badekar.

Tettesjikt er belegg på gulv og baderomsplater.

Vurdering av avvik:

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

Tettesjiktet har oppnådd forventet brukstid.

Baderomsplater i våtsoner har normalt 15 års garanti.

Vinylbelegg på gulv har normal brukstid på ca. 25 år.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør påregnes skifte av tettesjikt innen relativt kort tid, selv om det ikke er observert skader som følge av utett tettesjikt.

Det må opprettholdes dusjing i kabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk under kabinett.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av frittstående badekar, dusjkabinett, heldekkende servant med underskap, speil med sideskap og frittstående toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Servant har krakelering i overflate og det et lekkasje fra kran.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Servant bør skiftes og lekkasje utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Lekkasje fra kran



Krakelering i servant.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk med kanal ut.

Tilluft med spalte under dør.

LOFTETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i gang mot dusjsone.

Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.

Ved målinger under 7,8 % vil displayet ikke vise resultat.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Eldre vaskerom i kjeller fra byggeår.

Vaskerommet har malt støpt gulv med støpejernssluk, vegger og himling av malt mur.

Utstyr består av utslagsvask i plast og opplegg for vaskemaskin.

Det er fall mot sluk.

Oppvarming med panelovn.

Naturlig ventilasjon med klaffeventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er ikke bygget som et våtrom etter dagens standard og krav.

Det er ikke membran/tettesjikt på rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstøtende gulv, vegger og himling er av mur/betong og det er ingen stor risiko for fuktskader slik det blir benyttet i dag.

Skal rommet oppgraderes til dagens våtromsstandard må det foretas helrenovering.

Kostnadsestimat er satt for helrenovering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vaskerom i kjeller.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/rom, som er av mur.

Våtrommet er i stede fuktkontrollert/vurdert med fuktsøk,

observasjoner, materialvalg og alder.

Det er ikke observert eller vurdert unormale forhold, som kommer av bruk i vaskerommet.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkebeslag med vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys.

Benk med laminert benkeplate og underskap/skuffer.

Tregulv og vinylfliser e.l. på vegg over kjøkkenbenk.

Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

Eldre oppgradert kjøkken har bruksslitasje, vurdert til mindre avvik.



Kjøkkeninnredning.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.
Ukjent kanalføring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber og rør-i-rør system for bad i tilbygg.
Stoppekran er plassert kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stoppekran i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.
Stakeluke i kjeller, avløpslufting over tak. iht. observert takhatt.
Deler av anlegget er oppgradert, det er også observert eldre støpejernssluk/rør i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid for avløpsrør av plast er ca. 50 år.

Anbefalt brukstid for avløpsrør av støpejern er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stakeluke i kjeller.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke observert ventilasjon i 1.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Eldre toalett i kjeller, som ikke er i bruk, men fungerer, iht. eier.



Toalett i kjeller.

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Luft-til-luft varmepumpe, plassert i trappeløp til loftetasje, ukjent alder.
Øvrig oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler på bad og entre, varmefolie i kjellerstue og panelovner, iht. eier.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 150 liter tilkobelt stikkontakt er plassert i vaskerom.

Ukjent årstall, vurdert til å være over 20 år, som er normal brukstid.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Årsaken til direkte el-tilkobling er å unngå risiko for varmegang og brann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Varmtvannsbereder.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med hovedsakelig åpent ledningsnett.
El-skap med automatsikringer er plassert i soverom.

Eier opplyser at det er foretatt el-tilsyn i 2018.
Det er forevist påminnelse fra Hafslund Nett om forhåndsvarsel om retting av avvik datert 9.9.2018 etter tilsyn utført 5.7.2018.
Det er forevist faktura fra VF Elektro AS datert 24.10.2018 ang. feilretting etter tilsyn.

Øvrig dokumentasjon er ikke forevist.

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.
1952
 3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Eier opplyser i egenerklæring at det er lagt strøm i utebod, som egeninnsats etter tilsynet i 2018.
 4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
 5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja El-tilsyn i 2018, iht. dokumentasjon.
 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? Sjekking samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
 9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- ##### Inntak og sikringsskap
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Tilstandsrapport

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?

Ja Eier har lagt strøm i utebod.

Er noe av el-arbeid utført av ufaglært, uten at dette er godkjent av elektro firma, skal det gis TG3.

På bakgrunn av dette anbefales en el-kontroll.

Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig.

Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste, for utbedring av eventuelle avvik og oppgraderinger vil det tilkomme ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



El-skap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere.

Brannstige fra soverom.

Det skal være minst en detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor teknisk rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Det skal være slukkeutstyr som kan brukes i alle rom, som f.eks. pulverapparat på minst 6 kg, skum- eller vannapparat på minst 9 liter eller på minst 6 liter med eff.klasse på minst 21A. Eventuelt annet med tilsvarende slukkekapasitet. Utstyr skal ikke være over 10 år.

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

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuksikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er vurdert ut fra alder på bygning og observasjoner i kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert fukt i kjeller, som tilsier at eventuell drenering/fuksikring har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Eventuelle tiltak må ses i sammenheng med videre undersøkelser i kjeller. Se "Rom under terreng".

Kostnadsestimat er derfor ikke satt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Støpt grunnmur og plate på mark.

Tilbygg med entre og bad er devis fundamentert på støpt mur og jernstag.



Deler av tilbygg er fundamentert med jernstag.

TG 0 Terrengforhold

Det er i hovedsak flatt terreng mot bygning.

Ved eventuell drenering bør fallforhold tilpasses dagens krav.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. (dvs. jevnt fall på 6 cm, 3 m fra vegglivet.) Iht. dagens krav.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger, iht. eier.

Det er ikke opplyst om ledningsnett er oppgradert etter byggeår.

Vurdert ut fra byggeår og alder.

Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid for PE-rør er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyrer, fakturert beløp for 2024 inkl. renovasjon, feier, vann/avløp og eiendomsskatt. Iht. Aurskog-Høland kommune.	Kr.	22 657
--	-----	--------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	22 500
---------------------------------	-----	--------

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 400 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
--	-----	---

Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 900 000
------------------------------	-----	-----------

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
--	-----	---------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
--	-----	---

Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	120 000
-----------------------------	-----	---------

Hagebod.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
--	-----	--------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
--	-----	---

Sum teknisk verdi - Hagebod.	Kr.	40 000
------------------------------	-----	--------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 060 000
-----------------------------	-----	-----------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000
---------------------	-----	---------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 850 000
---	-----	-----------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

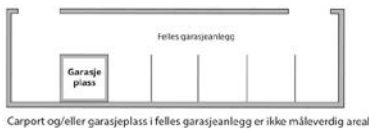
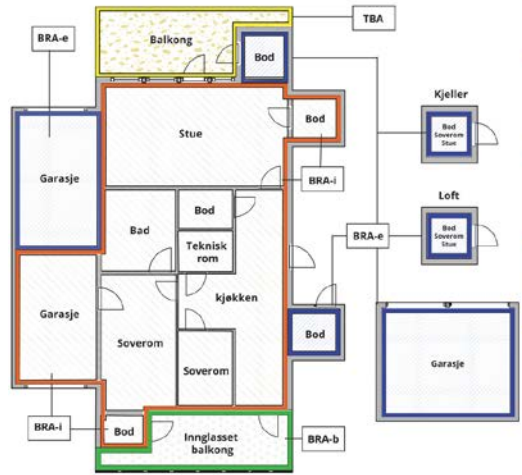
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Bruksareal BRA m²							
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.Etasje	69	22		91	25		91
Loftetasje	59			59		4	63
Kjeller	50			50		11	61
SUM	178	22			25	15	215
SUM BRA	200						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Bad, Gang m/trapp, Kjøkken, Spisestue, Stue	Vinterhage, Bod utv.	
Loftetasje	Trapperom, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kott		
Kjeller	Gang m/trapp, Vaskerom, Kjellerstue, Bod, Bod 2		

Kommentar

I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA.
I kjelleretasje er vaskerom ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA.

Tilliggende vinterhage på 22 m² er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).
Det bemerkes at vegg mellom tilliggende rom er inkludert i arealet.
Areal som innbefatter skap, sjakter o.l. er inkludert i arealberegningen.
Terrasser er definert som Åpent areal (TBA) .

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,12 m (bad) til ca. 2,4 m.
Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,25 m under skråtak til ca. 2,32 m.
Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 1,88 m (vaskerom) til ca. 1,92 m.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger tegning fra 1986 med fasadeendring og terrasse.
Det foreligger tegning fra 2000 med utbygging av 2.etg. og fasadeendring.
Det foreligger tegning fra 2011 med tilbygg og terrasse, samt garasje som ikke er bygget.
Det foreligger ikke detaljerte plantegninger, som kan sammenlignes med det som er bygget.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen, iht. kommunens arkiver.
Det forekommer ofte at det ikke foreligger, tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg.
Iht. kommunen.

Det må innhentes opplysninger hos kommunen om bygningen er godkjent med tilbygg og innredet kjellerstue, eventuelt må det søkes godkjenning.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjellerstue er definert som "Rom for varig opphold" og har ikke godkjent rømningsvei, takhøyde eller tilfredsstillende dagslysflate.
Vurderingen er gjort etter gjeldene teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Garasje

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger fra 1983, uten vesentlige endringer.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger tegning fra 1983 og tilbygg fra 1989.
Tegning fra 1983 stemmer med dagens bruk, tilbygg er revet iht. eier.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Hagebod.

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Arealer er oppmålt utvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	156	22
Garasje	0	24
Hagebod.	0	9

Kommentar

Enebolig

S-rom er kjellerboder.
Fordeling mellom P-rom og S-rom er opplyst i en overgangsperiode iht. avhendingslova.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Charlotte Torp	Kunde
	Kent Andre Sjøli Elvemo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	137		0	679 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Myrvoldveien 24, 1930 Aurskog

Hjemmelshaver

Torp, Charlotte 1/2
Sjøli Elvemo, Kent Andre 1/2

Kommentar

Iht. situasjonskart fra kommunen, er garasje delvis over eiendomsgrense mot øst.
Eier opplyser at tilbygg på garasje på ca. 3 m er revet for at den ikke skal komme over grensen.

Iht. matrikkel har eiendommen offentlige godkjente grensemerker.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i nærhet til Aursmoen sentrum i Aurskog Høland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.
Deler av eiendommen befinner seg i gul støysone fra vei.

Nærliggende områder er regulert og i bruk som bl.a. idrettsanlegg og sentrumsformål.
Iht. kommunens kartportal.

Om tomten

Eiet tomt på 679 m², som i hovedsak er flat og opparbeidet med plen, heller og beplantning.
Gruset/singlet innkjøring og parkering.
Deler av tomta er under bearbeidelse.

Tinglyste/andre forhold

Eiere har skilt ut nabotomt mot øst og det er pågående bygging av bolig på denne tomta, uteområder er noe preget av dette.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
1 800 000	2008	Kilde: Eiendomsverdi.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.04.2025	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Oppdragsbekreftelse	31.03.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi	30.03.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	4	Nei
Tidligere salgsdokumenter	22.04.2025	Prospekt fra forrige salg i 2008	Gjennomgått	12	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	06.05.2025	Sit.kart, planopplysninger, kommunale avg., matrikkel,	Gjennomgått	13	Nei
Feie- og brannvesen	10.04.2025	Opplysninger fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS.	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	06.05.2025	Garasje tegning fra 1983 og 1989. Boligtegning fra 1986, 2000 og 2011.	Gjennomgått	26	Nei
Dokumentasjon Elektro	08.05.2025	Dok. i forbindelse med tilsyn.	Gjennomgått	4	Nei
Eier	23.04.2025	Ga opplysninger om eiendommen og fremviste dokumentasjon.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2025	
2	08.05.2025	Eier tilsendt dokumentasjon ang. el-tilsyn og opplysninger om plassering av garasje.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor 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 befaringsstidspunktet 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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. 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/DB3298>
- KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
- Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Aurskog	
Oppdragsnr.	
1105250044	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Charlotte Torp	Kent Andre Sjøli Elvemo
Gateadresse	
Myrvoldveien 24	
Poststed	Postnr
AURSKOG	1930
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2008
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	16
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalennr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nytt bad

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Membran på nytt bad

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

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

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 skjevgkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lagt støm i utebod

11.1

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

☒ Nei

☐ Ja

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ei kontroll

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Påbygg hus

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1105250044

Initialer selger: CT, KASE

2

84

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terasse og ingangsparti med bad

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Innredet et rom i kjeller

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Document reference: 1105250044

Initialer selger: CT, KASE

3

85

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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.

Document reference: 1105250044

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Charlotte Torp	89ca7606b82a20b9eb3357e3145d1e2a0ca03a6d	07.04.2025 16:03:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kent Elvemo	598715f60b7d052671cee9f69efc9bb52600657b	07.04.2025 16:02:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1105250044

- 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

Myrvoldveien 24 - Nabolaget Aursmoen - vurdert av 102 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Aursmoen Linje 470, 470E, 477	3 min 0.3 km
Blaker stasjon Linje R14	13 min 13.8 km
Oslo Gardermoen	44 min

Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.) 668 elever, 40 klasser	8 min 0.7 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	11 min 10.2 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	14 min 12.6 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Coop Extra Aurskog	6 min
-----------------------------	-------

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Naboskapet

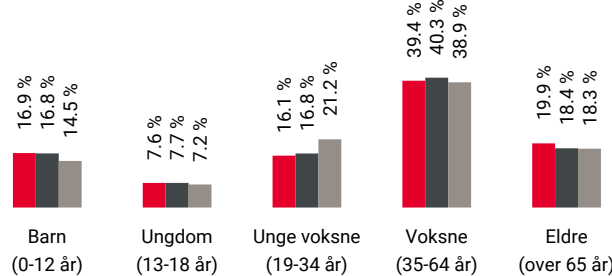
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Epletunet barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min 0.6 km
Aursmoen barnehage (1-5 år) 66 barn	7 min 0.6 km
Ekeberg barnehage (1-5 år) 58 barn	3 min 2.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Aurskog	4 min
Kiwi Aurskog	5 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering

Lett 93/100



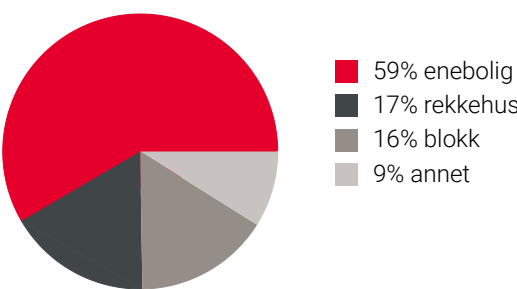
Støynivået

Lite støynivå 93/100

Sport

Aursmoen idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	5 min 0.4 km
Aurskoghallen - Aursmoen idrettshall Aktivitetshall	6 min 0.5 km
Aura Trening og Helse	5 min
MOVA Bjørkelangen	10 min

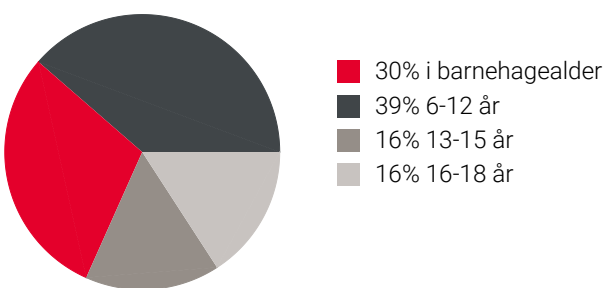
Boligmasse



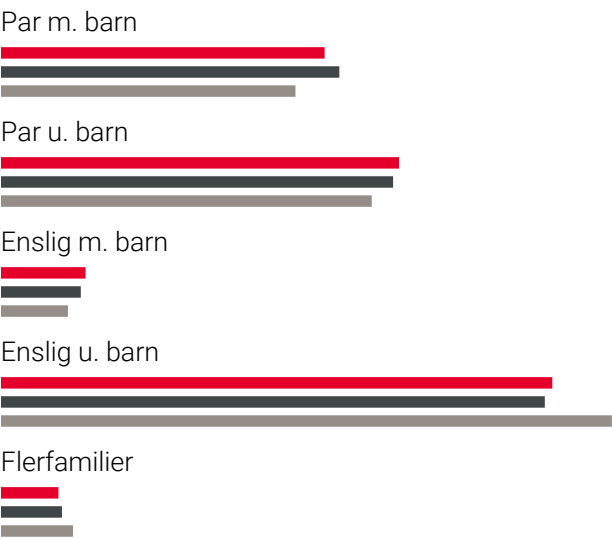
Varer/Tjenester

Aurskog Senter	8 min
Aurskog apotek	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



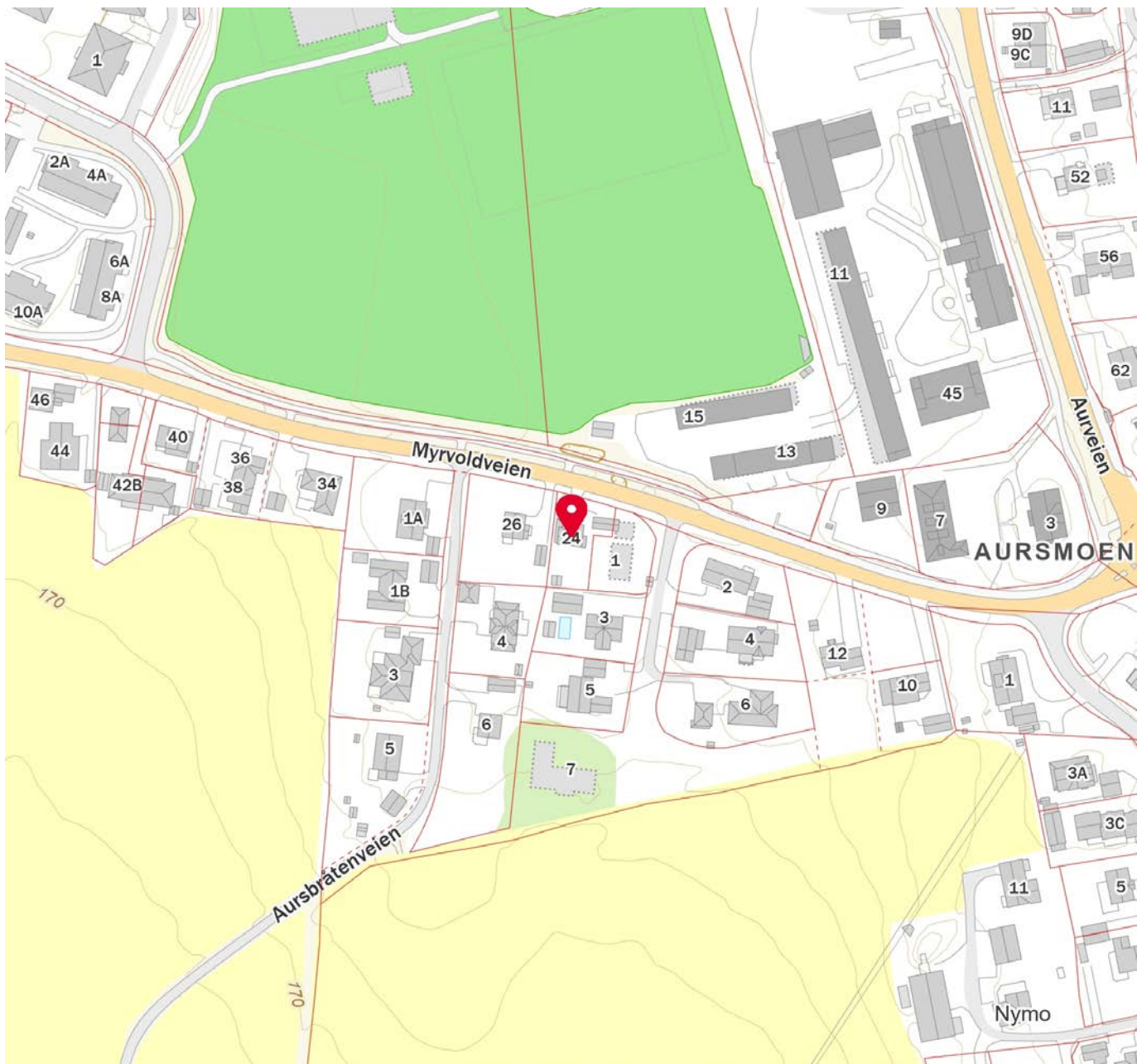
Familiesammensetning



0%	43%
Aursmoen	
Aursmoen	
Norge	

Sivilstand

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



Fagansvarlig/Eiendomsmegler MNEF

Elene Moseby Torre

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

Om Elene Moseby

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

Din megler

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



Best resultat for kunden – hver gang

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

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





Aurskog SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40
Nettside: www.aurskog-sparebank.no
Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Myrvoldveien 24
1930 AURSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Aurskog
Saksbehandler: Elene Moseby Torre

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre