

aktiv.



Aurvegen 104, 2054 MOGREINA

**Innholdsrik enebolig med stor
terrasse og garasje med gode
lagringsmuligheter!**



Eiendomsmegler MNEF

Ann Kristin Hoset

Mobil 980 85 692
E-post ann.kristin.hoset@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jessheim
Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim. TLF. 63 85 50 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 350 000,-
Omkostn.: Kr 110 100,-
Total ink omk.: Kr 4 460 100,-
Selger: Knut Ronny Karlsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1971
BRA-i/BRA Total 158/190 kvm
Tomtstr.: 1239.7 m²
Soverom: 5
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 198, bnr. 5
Oppdragsnr.: 1208230213

Innholdsrik enebolig med
terrasse og garasje
-landlig og barnevennlig!

Velkommen til Aurvegen 104!

En frittliggende og romslig enebolig over tre plan. Boligen inneholder vindfang, gang, fint kjøkken med integrerte hvitevarer, lys og hyggelig stue med varmepumpe, 5 soverom, 2 bad, badstue, innredet kjellerrom og bod. Det er utgang fra stue til terrasse på ca 66 kvm.

Parkering i garasje, samt på egen eiendom. To romslige boder for lagring i tilknytning til garasjen.

Boligen ligger landlig og fint til på Mogreina i Ullensaker kommune. Det er ca 4 km til Mogreina skole og barnehager, og ca 2,5 km til Dal der det er dagligvarebutikk, buss- og togstasjon. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det ikke langt til Råholt eller Jessheim, der sistnevnte kan tilby storsenter med ca 140 butikker og serveringssteder. På Jessheim er det ungdoms- og videregående skole.



Innhold

Velkommen2
Plantegning33
Om eiendommen36
Energiattest49
Nabolagsprofil.....50
Tilstandsrapport53
Egenerklæring81
Forbrukerinformasjon 102
Budskjema 103



Velkommen til Aurvegen 104! En fin og praktisk eneboligeiendom med tilhørende uthus med garasje.



Eiendommen er på ca 1239 kvm med
en flat tomt opparbeidet med plen.
Garasje med to boder.



Terrassen er på hele 66 kvm og strekker seg rundt to sider av huset.



Her har du godt med plass til det du måtte ønske av utemøblement.



Platting mellom inngangsparti og trapp videre til terrassen.



Boligen har et flott kjøkken med mye skap- og benkeplass.



Integrerte hvitevarer herunder
stekeovn, microovn, platetopp,
oppvaskmaskin og kjøll- og frysenskap.



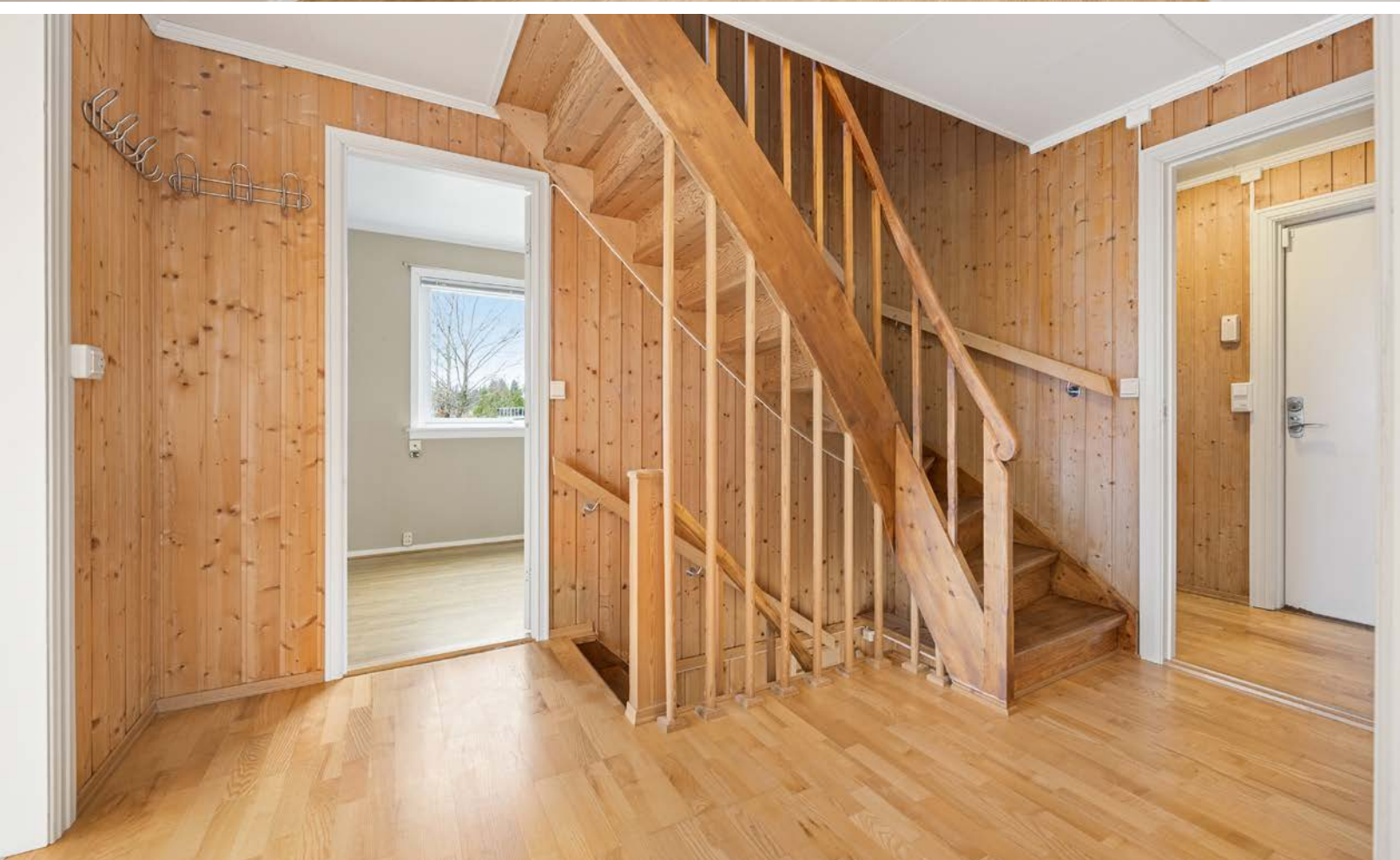
Koselig barløsning i kjøkkenet.



Lys og romslig stue med god plass til både spisegruppe og sofamøblement.



Det er varmefolie i gulv i 1. etasje og varmepumpe på vegg i stuen.











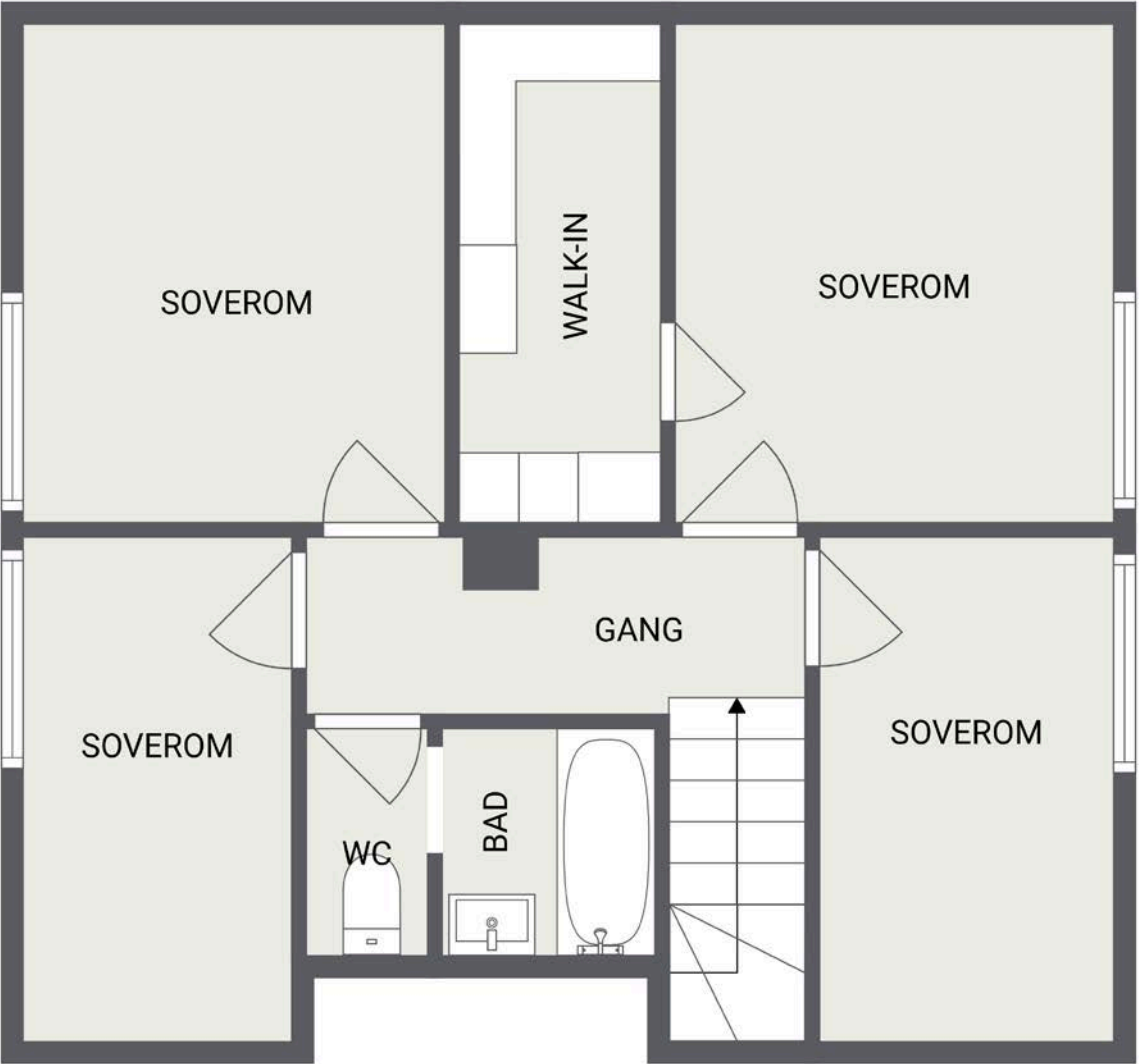
Plantegning

1. etasje



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

2. etasje



Kjeller



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

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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 158 m²

BRA - e: 32 m²

BRA totalt: 190 m²

TBA: 66 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 54 m² Gang, trapperom, bad, badstue og innredet kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 57 m² Vindfang, gang, kjøkken, stue og soverom.

2. etasje

BRA-i: 47 m² 4 soverom, bad, gang og bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

66 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 32 m² Garasje og 2 boder.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Det er gjort endringer i planløsningen i kjelleren ut i fra fremviste tegner fra kommunen.

Tidligere planløsning i kjelleretasjen:

Disponibelt rom, vaskerom, brenselrom, matbod, gang og trapperom.

Garasje:

Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1239.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er relativt flat og består av hage med plen rundt boligen.

Tomtegrense går i veiareal (se kart).

En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet.

Beliggenhet

Boligen ligger landlig til på Mogreina i flyplasskommunen Ullensaker, ikke langt fra Sessvollmoen militærleir. På Mogreina er det skole, barnehage og flere gode rekreasjonsmuligheter med fine skogsstier og flotte badevann. Med sin sentrale beliggenhet og umiddelbare nærhet til idyllisk natur med blant annet badestranden ved Aurtjern, kan Mogreina by på det beste fra begge verdener.

Det er ca 2,5 km til Dal med butikker og jernbanestasjon hvor det går tog til/fra Oslo nesten hver halvtime. God bussforbindelser her også mellom Eidsvoll og Jessheim. Til Kiwi på Dal er det ca 2,7 km.

Det er ca 5 km til Råholt. Her er det et Amfi kjøpesenter med mange forretninger, bank, apotek, legesenter, tannlege, frisør, Munter bar, etc. På

Råholt er det også svømme- og idrettshall og flere treningssenter. Like ved eiendommen finner du også Letohallen som inneholder hotell, MOVA treningssenter, padel, klatring og cageball.

Ca 10 min med bil til Jessheim sentrum. Jessheim byr på de fleste fasiliteter med Ullensaker kulturhus. Her tilbys det kino, kunstgalleri, teater og konserter. I tillegg finner man også her Jessheim storsenter som for tiden er ett av Norges største med ca 150 butikker og cafeer. Senteret er øvre Romerikes største motehus med mange små og store kjedebutikker samt flere spennende nisjebutikker. Jessheim fikk i 2012 bystatus og byen, samt områdene rundt, er i stor utvikling.

Hvorfor bo på Mogreina?

- Forholdsvis liten skole med godt elev- og arbeidsmiljø.

- Fine rekreasjonsområder med både husmannsplasser, fredet dyreliv ved Risa, landskapsvernområder rundt Hersjøen og naturreservat ved Sandstjern.

- Gjennom Mogreina går også den Trondhjemske kongeveg, som er godt bevart i Risebru.

- Nærhet til E6, Oslo lufthavn Gardermoen og Oslo.

- Et område i vekst, hvor det ser ut til at tilflytterene trives godt sammen med de som allerede er bosatt i området.

Mogreina er et tettsted i Ullensaker kommune som opplever en sterk befolkningsvekst. Kommunen vokser med ca 1.000 innbyggere i året og har nå over 45.000 innbyggere. Befolkningsveksten stiller store krav til utvikling for å kunne ivareta gode tjenester også i fremtiden, og det jobbes kontinuerlig med å gjøre kommunen enda mer attraktiv.

Det er et rikt idrett- og fritidstilbud i Ullensaker med blant annet nyere idrettsanlegg ved Jessheim stadion (UKI-arena) og mange flotte steder å utforske. Og med hovedflyplassen i kommunen har man mulighet til å reise hvor man vil i verden og alltid komme hjem til Ullensaker.

Med bil tar det ca:

10 minutter til Jessheim

10 minutter til Gardermoen

40 minutter til Oslo

For mer informasjon om Mogreina og Ullensaker se: www.ullensaker.kommune.no.

Adkomst

Fra E6: Ta av på Dal krysset og kjør over rundkjøringen mot Hurdal/Nannestad. Følg Kolonivegen (Fv 176) forbi Sedsvoll skole til du kommer til en ny rundkjøring. Ta til venstre i denne rundkjøringen også rett til høyre inn på Risebruvegen. Aurvegen er så første til høyre igjen. Du får Aurvegen 104 på din høyre side ikke lenge etter. Boligen er merket med Aktiv "Til-salgs" plakat.

Barnehage/Skole/Fritid

Beboere her sokner til Mogreina barneskole som ligger ca 4 km fra eiendommen. Mogreina barneskole er en forholdsvis liten skole hvor elever og lærere jobber i et godt læringsmiljø, og trives godt. Ved skolen er det også barnehage.

Ta kontakt med skolen for mer informasjon ang. skoleskyss med buss. Skolen vil melde fra til fylkeskommunen som kan innvilge og organisere skyssen.

Det er ungdoms- og videregående skole på Jessheim.

Skolekrets
Mogreina skolekrets.

Offentlig kommunikasjon
Det går ofte tog fra Dal stasjon til bla. Jessheim Lillestrøm og Oslo.

Det er også god bussforbindelse fra Dal stasjon til Eidsvoll Verk og Jessheim med videre forbindelse til OSL Gardermoen, Lillestrøm og Oslo. Toget bruker ca 34 minutter til Oslo S fra Eidsvoll Verk stasjon.

Bygningssakkyndig
Eirik Kalheim

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Eneboligen er oppført i 1971 og består av to plan over en kjeller. Bygningen er konstruert med trekonstruksjoner som var standard for byggeperioden. Grunnmuren er bygget av betongstein. Dreneringen stammer fra byggeåret. Veggene er en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med utvendig stående bordkledning som fasade.

Takkonstruksjonen består av A-takstoler i tre, og taket er tekket med stål- eller aluminiumsplater. Takrenner, nedløp og beslag er utført i sortlakkert metall.

Etasjeskillerne er laget av trebjelkelag, med betong i

kjelleren.

Boligen har malte trevinduer med både 2-lags glass og koblete glass. Ytterdørene, inkludert balkongdøren og kjellerdøren, er malte og utført i tre.

Eiendommen har en terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord, som er delt i en platting og en opphøyd del. I tillegg finnes en utvendig trapp laget av impregnerte materialer.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon
Avvik: Det er registrert stedvis værslitt kledning og manglende lufting bak kledningen. I henhold til NS3600 og forskrift til avhendingslova regnes værslitt kledning og manglende lufting som avvik, da dette kan føre til redusert levetid og økt risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen. Manglende lufting bak kledningen er et kjent problem i eldre bygg, og kan føre til opphopning av fukt og dårlig uttørkingsevne, noe som øker risikoen for råte og soppdannelse.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Loftet er vurdert til tilstandsgrad 2 grunnet en konstruksjonsmessig risikofaktor og høy alder.

Det er registrert tegn til tidligere fuktgjennomtrengning på isolasjon og undertak. Taktekking er senere skiftet som følge av dette, og de observerte tegnene stammer fra tiden før taket ble utbedret. Det er ikke registrert aktive fuktskader eller sprekker etter utbedringen.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Vinduene har nådd en alder (over 10 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

- Utvendig - Ytterdør
Avvik: Døren har utvendig fuktsvelling og en innvendig skade på nederste hjørne.

- Utvendig - Ytterdør - Kjeller
Avvik: Døren er værslitt og har nådd en høy alder.

- Utvendig - Utvendige trapper
Avvik: Det mangler rekkverk på den ene siden av trappen.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: Det er registrert stedvis knirk og bevegelse i etasjeskillerne. Dette er et kjent avvik for trebjelkelag, spesielt i eldre bygg, og skyldes ofte at bjelkelaget har lav stivhet eller at det er bevegelse i tilfarergulv eller flytende gulv. Knirk kan også oppstå som følge av uttørking, svinn eller manglende fast innfesting mellom gulv og bjelker.

- Innvendig - Radon
Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendig - Pipe og ildsted
Avvik: Pipen er over 50 år gammel, og det er sannsynlig at det kan være slitasje og skader på murverket, samt mulig svekkelse av fugene. Det er også viktig å vurdere om pipen har vært utsatt for fukt eller andre ytre påvirkninger som kan ha forårsaket skader.

- Innvendig - Rom Under Terreng
Avvik: Hulltaking i stue viser en fuktkvotemåling på

23%. Dette indikerer et fuktproblem, da fuktkvoter over 20% i treverk eller platematerialer anses som kritisk og kan føre til mugg- og råteskader. Dreneringen er av eldre dato, noe som øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen. Ifølge NS3600 skal slike funn vurderes som et vesentlig avvik, spesielt når dreneringen er over 30 år gammel og det påvises forhøyede fuktverdier

- Kjøkken - 1. Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning
Avvik: Det registreresstedvis fuktslitasje. Det er slitasje i laminering på benkeplaten.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Avvik: Det er synlige tegn til fuktgjennomtrengning i grunnmuren. Synlige tegn som fuktmerker, muggvekst eller vond lukt indikerer at vann trenger inn gjennom konstruksjonen.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - Loft > Bad - Generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Avvik: Det er registrert 23 vektprosent fukt i påforet vegg mot terreng, samt påvist fuktgjennomslag i synlig åpen mur. Dette indikerer at dreneringen ikke fungerer tilfredsstillende, og at det foreligger et vesentlig avvik fra kravene til fuktsikring av konstruksjoner mot grunnen. NS3600 og forskrift til avhendingslova stiller krav om at slike forhold skal dokumenteres og vurderes kritisk, spesielt når det er påvist forhøyede fuktverdier og synlig fuktgjennomslag.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Våtrom - Kjeller > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Badet er nyer enn 5 år og har dokumentert utførelse. På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking. Ved overflatesøk i våtrommet er det ikke påvist unormale forhold.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Firmanavn: MESTER-VVS NORBECK, Rør- og vedlikeholdsservice AS, RST Elektro AS.
Beskrivelse: Total renover bad i kjeller. Pigget opp hele badegulvet. Nye rør og nytt sluk i gulv. Lagt armeringsjern, støpt nytt gulv. Brukt primer på betongvegg og gulv, limt på våtromsplater, 3 lagssjikt med membran, frostsikrefliser på gulv og vegg. Lagt opp nye rør på hele badet, montert ny dusj, servantskap, vask og toalett. Nytt elektrisk opplegg.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja.
Beskrivelse: Nye rør og nytt sluk i gulv, våtromsplater, 3 lagssjikt med membran.

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
Ja.
Beskrivelse: Det har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk to ganger.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, kun av faglært. Firmanavn: Høytrykksvakta og HTV Rørfornyng.
Beskrivelse: Høytrykksvakta har vært der to ganger og spylt gjennom rørene i tillegg til at de foretok en inspeksjon. Inspeksjon viste at det var behov for rensing og rørfornyng. HTV Rørfornyng fikk oppdraget. Det som er gjort er: - Rørfornyng med strømpe av bunnledning fra demontert vertikalt rør under huset og frem til overgang plastrør - Strømpeforng - Utfresing av gren - Rens og spyling av ledning før montering.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Ja.
Beskrivelse: Litt fukt i fra hjørnet på huset i kjeller. Dette ble utbedret av Alt i Asfalt AS.

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

Beskrivelse: Siste kontroll av el-anlegget var i 2019. Dette ble utbedret samme år.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Firmanavn: Blikkenslagerservice.
Beskrivelse: Nytt tak ble lagt i 2014. Ny terrasse bygd og ny panel på store deler av huset og ny panel på garasje lagt i 2016.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Ja.
Beskrivelse: Tilstandsrapport av takstmann Taksthuset 1 AS Eirik Kalheim.

Kommentar fra selger: Kjennskap til eiendom: I og med at dette er et dødsbo og jeg selv ikke har bodd i huset kan jeg ikke si at jeg har full kjennskap til eiendommen, kun delvis. På spørsmål om det er oljetank nedgravd på eiendom var det kun ja eller nei som svar mulighet. Dette vet jeg ikke noe om annet enn at i tidligere år var det oljefyrng, men hva som ble gjort vet jeg ikke. Jeg vet at takstmann fikk utslag på noe fukt fra kjeller, men meg bekjent har det aldri vært et problem med fukt inntrenging, sopp eller råte i huset.

Innhold
1. etasje: Vindfang, gang, stue, kjøkken og soverom.
2. etasje: Gang, bad, bod og 4 soverom.
Kjeller: Gang, trapperom, bad, badstue og innredet rom.

Kort fortalt:
- Innholdsrik enebolig med god planløsning.
- Vindfang og gang.

- Fint kjøkken med mye skap- og benkeplass.
- Integrerte hvitevarer i kjøkken.
- Stue med varmepumpe.
- Ett soverom i 1. etasje.
- Fire soverom i 2. etasje.
- Innvendig bod.
- Bad i 2. etasje med badekar.
- Nytt bad i kjeller med flislagte overflater, og badstue.
- Kjellerrom innredet som kjellerstue.
- Vedovn i kjeller.
- Varmefolie i gulv i 1. etasje.
- Terrasse på ca 66 kvm.
- Garasje med lagring og 2 boder.
- Biloppstillingsmuligheter på egen eiendom.
- Hage med plen.
- Landlig beliggenhet, med likevel kort vei til det meste.

Standard
Kjøkken:
Kjøkken med mye skap- og benkeplass. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn er installert. Det er også montert vannstoppsystem. Integrerte hvitevarer i kjøkken følger.

Bad i 2. etasje:
Badet har belegg på gulv og fliser på veggene. Det er fliser på gulv i toalett delen av badet. Rommet er utstyrt med toalett, badekar med dusjarmatur på vegg og servantinnredning.

Bad kjeller:
Badet er fra 2025 og har flislagt gulv og vegger. Badet er utstyrt med servant i baderomsinnredning,

veggmontert toalett, dusjhjørne med innfellbare glassvegger og opplegg for vaskemaskin. Vaskemaskinen medfølger. Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse. Ventilasjon består av elektrisk styrt vifte og tilluft fra dør.

Badstue kjeller:
Badstue med fliser på gulv og trepanel på vegger og i tak. Rommet er utstyrt med badstuovn og benker.

Innvendige overflater:
Gulv: Parkett, laminat og fliser.
Vegger: Trepanel og malte plater.
Himling: Trepanel og himlingsplater.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber og plast rør-i-rør.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmesentral: Det er installert varmepumpe. Det er utført jevnlig service ifølge eier.
- Elektrisk anlegg: Elektrisk åpent anlegg med automatsikringer.
- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

Innbo og løsøre
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.

Moderniseringer og påkostninger
2025 - Kjellerstue og kjellergang:
- Alle betongvegger pusset og malt.
- Malt himling.
- Utlekking av vegger.
- Isolert og tettete alle yttervegger Glava 34 Proff Rull Lambda 34, 70x570x6500 mm.
- Ny smartpanel - Deco MDF Basic Bomull Sky ST11.
- Satt inn nye dørkarmer og dører.
- Nye utforinger og listverk.

2024:
- Graving og drenering rundt 2 hjørner av huset for å forsterke - utført av Alt i Asfalt AS.

2017:
- Tre strøk maling på hus og garasje - Jotun Premium mur og Jotun Drygolin plus.
- Diverse elektrisk utbedring - utført av Elektriker Bekkevold AS. Det foreligger samsvarserklæring.

2016:
- Ny panel på mesteparten av hus og all panel på garasje.
- Bygd ny terrasse med innfelt ledlys.

2015:
- Satt inn ny varmtvannsbereder.

2014:
- Utskifting av tak - utført av Blikkenslagerservice.

2011:
- Strøm til garasje og elektriske arbeid i badstue - utført av Elektriker Bekkevold AS.

2010:
- Diverse elektriske arbeid utført av Elektriker Bekkevold AS herunder bytte av innmat i sikringsskap og varmekabler i gang stue og kjøkken.
- Bytte av parkett i kjøkken, stue, gang - Utført av Eidsvoll bygg og anlegg AS.
- Utskifting av ytterdør og balkongdør - Utført av Eidsvoll bygg og anlegg AS.

TV/Internett/Bredbånd
Eier tegner egen abonnement for tv/internett. Selger har tidligere benyttet Telia.

Parkering
Parkering i tilhørende garasje, og for øvrig på egen eiendom.

Forsikringsselskap
IF Forsikring.

Polisenummer
1252689

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

Diverse
Man må påregne flystøy i dette området.

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Boligen varmes opp med elektrisk varmemotie i gulv i 1. etasje og varmepumpe. Det er vedovn i kjeller.

Energikarakter
E

Energifarge
Gul

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 4 350 000

Kommunale avgifter
Kr 14 586

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter

Oppgitt sum er kun for vann og avløp. Det er pt. ikke renovasjonsbeholdere på eiendommen. Nye beholdere for renovasjon må bestilles av ny eier.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Info eiendomsskatt

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Ullensaker kommune.

Formuesverdi primær

Kr 1 179 280

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 717 120

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunale avgifter, strømforbruk, forsikringer, vedlikehold, m.m.

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 198, bruksnummer 5 i Ullensaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3209/198/5:
02.11.1916 - Dokumentnr: 900098 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3209 Gnr:198 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1807187 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0235 Gnr:198 Bnr:5

01.01.2024 - Dokumentnr: 256047 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3033 Gnr:198 Bnr:5

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for enebolig, datert 13.01.1971.

Daværende gjenstående arbeider var bla.: montering av trapp til kjeller, innredning og øvrige monteringer i kjeller, montering av rust til sluk og lufterventil,

sveising av gulvbelegg på bad, fugging av pipe og montering av takstige.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.01.1971.

Vei, vann og avløp

Eiendommen ligger til offentlig vei.

Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til nåværende LNFR-område (områder avsatt til landbruk, natur og friluft). Vedtatt 23.03.2021.

Eiendommen ligger innenfor støysoner for forsvarets aktivitet på Sessvollmoen, som beskrevet i konsekvensutredningen " Nærøvingsområder og skytebane for hæren på Romerike".

Generelle opplysninger i Ullensaker kommune. Flystøy og byggesaker - restriksjoner og muligheter. Formannskapet vedtok følgende den 6/3-18 (sak nr 42/18):

1. Midlertidig bygge- og deleforbud vedtas ikke.
2. De midlertidige støysonekartene legges ikke til grunnved behandling av plan- og byggesaker. Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. Formannskapetets vedtak innebærer at de nye støykart som viser forventet støybilde med tre rullebaner ikke skal tas hensyn til.

Dette fordi disse vurderes som foreløpige og usikre. Dermed legger kommunen til grunn det støybilde som dagens to rullebaner medfører. Det er i praksis ikke mulighet for å bygge/fradele til boligformål (støyfølsomme bruksformål) i rød støysone. I gul støysone kan det være muligheter, med det forutsetter at man kan dokumentere akseptable støynivåer inne og på utearealer. I byggesaker må tiltakshaver/byggherre benytte seg av konsulenter/ foretak med støyfaglig kompetanse. Samferdselsdepartementet har i brev 28/3-17 besluttet at mulig 3. rullebane planlegges på østsiden av flyplassen. Kontakt byggesaksavdelingen for nærmere spørsmål.

Adgang til utleie

Hele boligen kan leies ut.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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

Overtakelse

Overtagelse etter avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket dato i vedlagte budskjema.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger
108 750 (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))

110 100 (Omkostninger totalt)
126 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
128 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 460 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 476 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 478 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 110 100

Betalingsbetingelser

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

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med

personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport, datert 15.10.2025
Egenerklæringsskjema, datert 21.10.2025
Kommunal info, datert 22.06.2023

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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en

særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,05% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.450,- oppgjørshonorar kr 5.950,- og visninger kr 2.000,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 36.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 6.300,-. Utleggene omfatter foto og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket kr. 1.875,- per times arbeid, begrenset oppad til kr. 16.450,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Ann Kristin Hoset
Eiendomsmegler MNEF
ann.kristin.hoset@aktiv.no
Tlf: 980 85 692

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Jessheim,
organisasjonsnummer 981 129 792
Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim

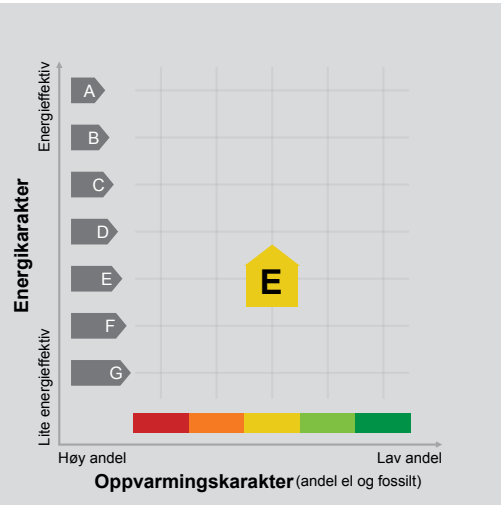
Salgsoppgavedato

31.10.2025

ENERGIATTEST



Adresse	Aurvegen 104
Postnummer	2054
Sted	MOGREINA
Kommunenavn	Ullensaker
Gårdsnummer	198
Bruksnummer	5
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	151309305
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-182856
Dato	22.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Aurvegen 104 - Nabolaget Sessvollmoen - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Dal stasjon i Sessvollvegen Linje 432	4 min
Dal stasjon Linje R13	5 min
Oslo Gardermoen	15 min

Skoler

Mogreina skole (1-7 kl.) 241 elever, 15 klasser	6 min
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 14 klasser	14 min
Gystadmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 658 elever, 30 klasser	14 min
Hoppensprett Akademiet (8-10 kl.) 144 elever, 6 klasser	14 min
Nannestad videregående skole 950 elever	15 min
Hoppensprett vgs Jessheim	14 min

«Stedet er stille og rolig med nærhet til naturen, men likevel kort vei til alt!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

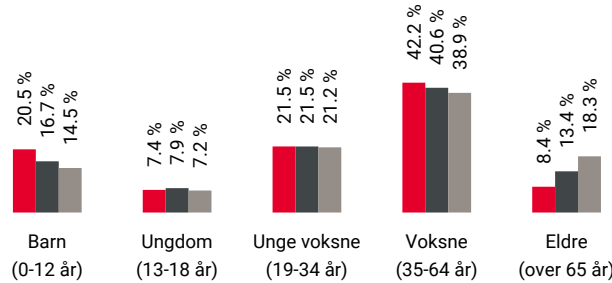
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sessvollmoen	1 482	570
Ullensaker kommune	41 565	17 593
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Mogreina barnehage (1-5 år) 98 barn	28 min
Ladderud barnehage (1-5 år) 26 barn	5 min
Bjørnsrud Skog barnehage (0-5 år) 78 barn	5 min

Dagligvare

Kiwi Dal PostNord	5 min
Coop Prix Dal Post i butikk, PostNord	5 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Gateparkering

Lett 86/100



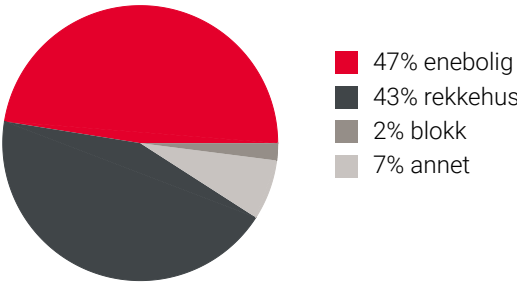
Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

Letohallen Aktivitetshall, squash	20 min
Østli ballplass Ballspill	22 min
Puls Letohallen	20 min
InterPadel Letohallen	20 min

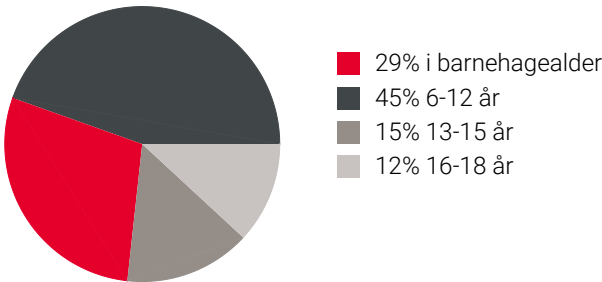
Boligmasse



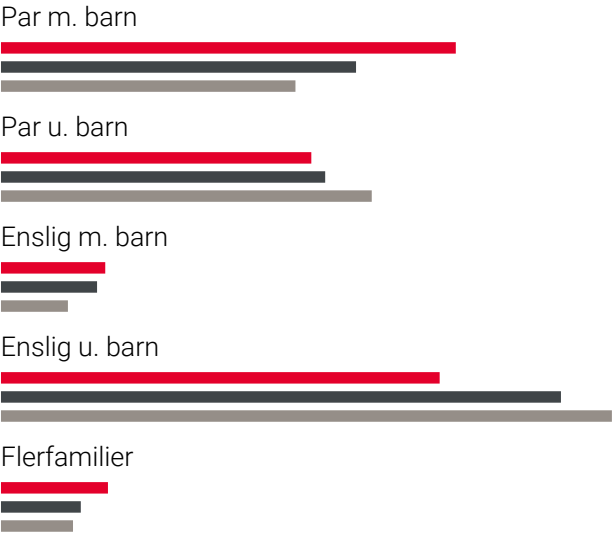
Varer/Tjenester

AMFI Eidsvoll	8 min
Boots apotek Råholt	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



0%

43%

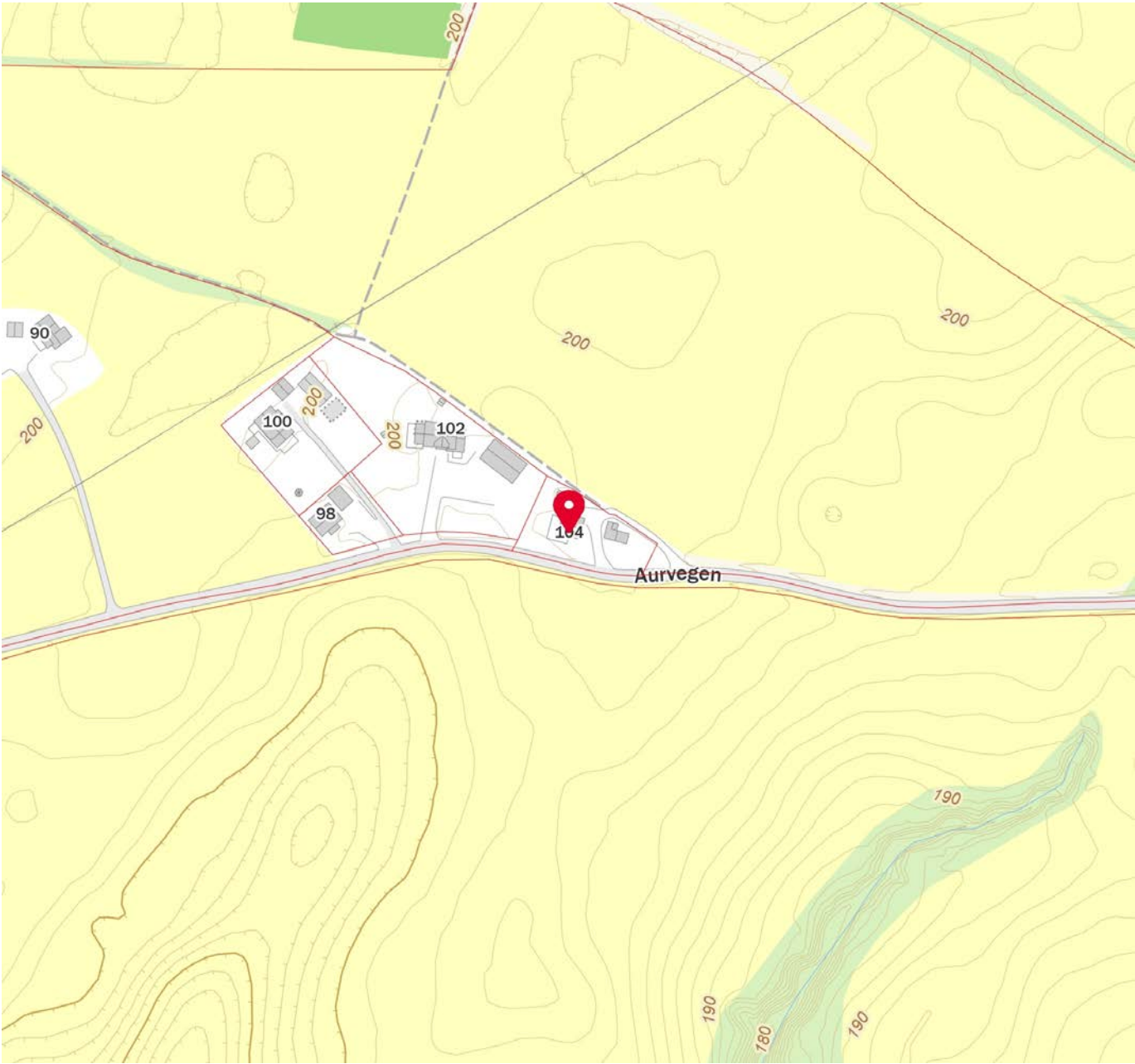
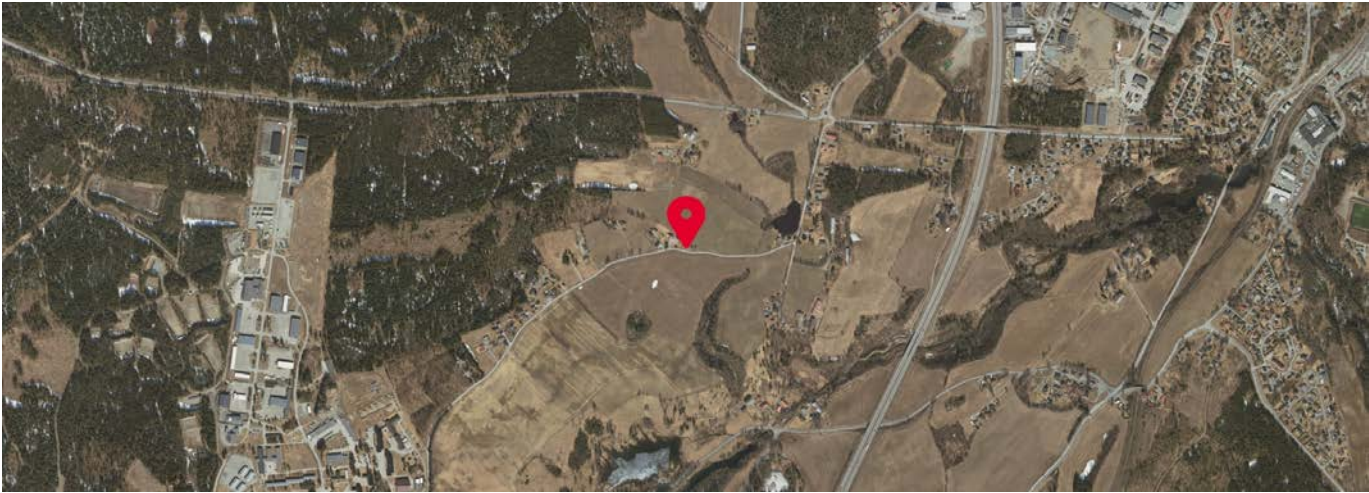
Sessvollmoen

Ullensaker kommune

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Aurvegen 104, 2054 MOGREINA
 ULLENSAKER kommune
 # gnr. 198, bnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 190 m² BRA-i: 158 m²



Befaringsdato: 15.10.2025

Rapportdato: 23.10.2025

Oppdragsnr.: 21739-1783

Referansenummer: OK2100

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Eirik Kalheim

Vår ref: Eirik Kalheim



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.



Rapportansvarlig



Eirik Kalheim

Uavhengig Takstingeniør

ek@th1.no

988 55 334



Aurvegen 104, 2054 MOGREINA
Gnr 198 - Bnr 5
3209 ULLENSAKER

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS



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, anneks, 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.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 2 plan over kjeller fra 1971. Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt. Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet. Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Renner, nedløp og beslag av sort lakkert metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Bygningen har malt ytterdør til kjeller. Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord. Den består av en platting og en opphøyd terrasse. Samlet terrasseareal er 66m2. Trerekkverket er målt til 100cm. Utvendig trapp av impregnerte materialer.

INNVEDIG [Gå til side](#)
Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betong i kjeller. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe. Det er tilkoblet ildsted i kjelleren. Det er muligheter for tilkobling i 1. etasje. Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og

det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23. Boligen har lakkerte tretrapper. Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: faktura.

Badet har belegg på gulv og fliser på innvendige vegger. Taket har malt overflate. Det er fliser på gulv i toalett del. Badet er utstyrt med toalett, badekar og servantinnredning. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er over 25mm. Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte og tiluft fra dør. Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse. På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking. Ved overflatesøk i våtrommet er det ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og vannstoppssystem. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM [Gå til side](#)

Badstue med fliser på gulv og trepanel på vegger og tak. Den er utstyrt med badstuovn og benker.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast rør i rør. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe. Det er utført jevnlig service iht. eier. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Elektrisk åpent anlegg med automatsikringer. Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Dreneringen er fra 1971. Det er utført utbedringer på 2 hushjørner i 2024 iht. eier og fremvist faktura. Bygningen har grunnmur i betongstein. Terrenget boligen er etablert i ernokså flatt. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1971. Det er offentlig avløp



Beskrivelse av eiendommen

via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1971. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er gjort endringer i planløsningen i kjelleren ut i fra fremviste tegner fra kommunen.

Tidligere planløsning i kjelleretasjen:

Disponibelt rom
Vaskerom
Brenselrom
Matbod
Gang
Trapperom

Garasje

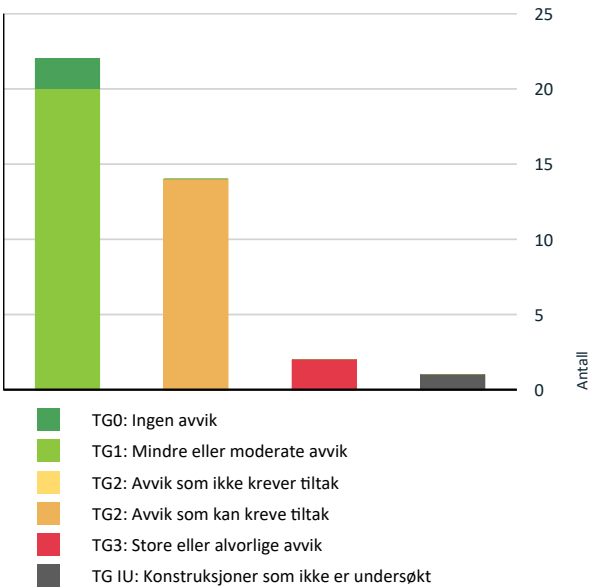
- Det foreligger ikke tegninger

Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.



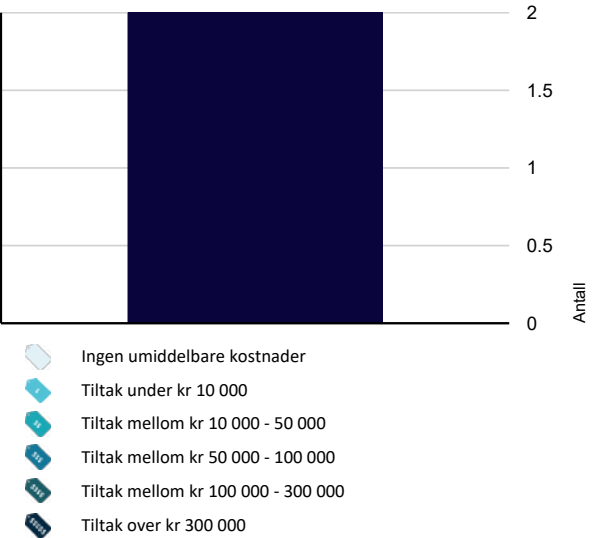
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG	
Byggeår 1971	Kommentar Eiendomsverdi.no
Anvendelse Bolig	
Standard Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.	
Vedlikehold Bygget er jevnlig vedlikeholdt.	
UTVENDIG	
TG 1 Taktekking	
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft	
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.	
Årstall: 2014	Kilde: Eier
TG 1 Nedløp og beslag	
Renner, nedløp og beslag av sort lakkert metall.	
Årstall: 2014	Kilde: Eier
TG 2 Veggkonstruksjon	
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.	
Det gjøres oppmerksom på at avvik registrert i dette punktet ikke gjelder for kledning som er skiftet i 2016.	
Vurdering av avvik: Det er avvik:	
Det er registrert stedvis værslitt kledning og manglende lufting bak kledningen. I henhold til NS3600 og forskrift til avhendingslova regnes værslitt kledning og manglende lufting som avvik, da dette kan føre til redusert levetid og økt risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen. Manglende lufting bak kledningen er et kjent problem i eldre bygg, og kan føre til opphopning av fukt og dårlig uttørkingsevne, noe som øker risikoen for råte og soppdannelse.	
Konsekvens/tiltak Tiltak:	
Konsekvens av avviket:	
Konsekvensen av værslitt kledning og manglende lufting er økt risiko for fuktskader, råte og sopp i veggkonstruksjonen. Dette kan over tid føre til omfattende skader på både kledning og underliggende konstruksjon, samt redusert isolasjonsevne og inneklima.	
Tiltak som bør iverksettes:	
I henhold til NS3600 bør det gjennomføres lokal utbedring eller utskifting av værslitt kledning. Det anbefales også å etablere korrekt lufting bak kledningen ved utskifting, for å sikre tilstrekkelig uttørking og redusere risiko for fuktskader.	
TG 2 Takkonstruksjon/Loft	
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking	
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.	

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftet er vurdert til tilstandsgrad 2 grunnet en konstruksjonsmessig risikofaktor og høy alder.

Det er registrert tegn til tidligere fuktgjennomtrengning på isolasjon og undertak. Taktekking er senere skiftet som følge av dette, og de observerte tegnene stammer fra tiden før taket ble utbedret. Det er ikke registrert aktive fuktskader eller sprekker etter utbedringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det gjennomføres en grundigere kontroll av loftskonstruksjonen når forholdene tillater dette. Dette vil sikre en mer nøyaktig vurdering av tilstanden og eventuelle nødvendige tiltak for å opprettholde konstruksjonens integritet.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder (over 10 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer som er eldre enn 10 år kan ha redusert funksjonalitet og energieffektivitet. Slitasje på tetningslister, beslag og glass kan føre til trekk, varmetap og økte oppvarmingskostnader. Eldre vinduer har ofte dårligere isolasjonsevne enn moderne vinduer, og kan bidra til et dårligere innneklima med kulderas og kondensproblemer.

For å lukke avviket må vinduer skiftes.

TG 1 Terrassedør

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdør

Bygningen har malt hovedytterdør.

Tilstandsrapport

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren har utvendig fuktsvelling og en innvendig skade på nederste hjørne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren må skiftes for å lukke avviket. Det er ikke umiddelbare behov for dette.

TG 2 Ytterdør - Kjeller

Bygningen har malt ytterdør til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren er værslitt og har nådd en høy alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskifting av denne døren i tiden som kommer.

TG 1 Terrasse

Terrasse bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord. Den består av en platting og en opphøyd terrasse. Samlet terrasseareal er 66m². Trerekverket er målt til 100cm.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp av impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler rekkverk på den ene siden av trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket for å hindre økt fare for personskaade.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betong i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis knirk og bevegelse i etasjeskillerne. Dette er et kjent avvik for trebjelkelag, spesielt i eldre bygg, og skyldes ofte at bjelkelaget har lav stivhet eller at det er bevegelse i tilfarergulv eller flytende gulv. Knirk kan også oppstå som følge av uttørking, svinn eller manglende fast innfesting mellom gulv og bjelker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens av avviket:

Knirk og bevegelse kan redusere bokomforten og oppleves som sjenerende for beboere. Det kan også indikere svakheter i konstruksjonen som over tid kan forverres, men det er normalt ikke et tegn på alvorlig strukturell svikt i denne typen bygg.

Tiltak som bør iverksettes:

Tiltak kan omfatte etterstramming av gulvbord, forsterkning av bjelkelag eller montering av ekstra innfesting mellom gulv og bjelker. Ved større bevegelse kan det være aktuelt å åpne gulvet for å kontrollere og eventuelt utbedre innfesting eller stivhet i bjelkelaget. Tiltak bør vurderes ut fra omfanget av knirk og bevegelse, og om det er til hinder for normal bruk

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Det er tilkoblet ildsted i kjelleren. Det er muligheter for tilkobling i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipen er over 50 år gammel, og det er sannsynlig at det kan være slitasje og skader på murverket, samt mulig svekkelse av fugene. Det er også viktig å vurdere om pipen har vært utsatt for fukt eller andre ytre påvirkninger som kan ha forårsaket skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket:

Avvikene kan føre til redusert funksjonalitet og sikkerhet. Skader på murverket eller svekkede fuger kan føre til lekkasjer av røyk og gasser, noe som kan være helsefarlig. I verste fall kan det også føre til brannfare.

Tiltak som bør iverksettes:

Det anbefales å gjennomføre en grundig inspeksjon av pipen for å vurdere omfanget av skadene. Eventuelle skader på murverket eller fugene bør utbedres i henhold til NS3600 og forskrift til avhendingslova. Det kan også være nødvendig å vurdere om pipen trenger en fullstendig rehabilitering.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking i stue viser en fuktkvotemåling på 23%. Dette indikerer et fuktproblem, da fuktkvoter over 20% i treverk eller platematerialer anses som kritisk og kan føre til mugg- og råteskader. Dreneringen er av eldre dato, noe som øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen. Ifølge NS3600 skal slike funn vurderes som et vesentlig avvik, spesielt når dreneringen er over 30 år gammel og det påvises forhøyede fuktverdier

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens av avviket:

Fukt i konstruksjonen kan føre til muggdannelse, forringelse av materialer, dårlig inneklima og i verste fall råteskader som kan svekke byggets bæreevne og verdi.

Tiltak som bør iverksettes:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget og årsaken til fuktproblemet. Dreneringen bør vurderes for utskifting eller utbedring.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkerte tretrapper.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: faktura.

Badet har belegg på gulv og fliser på innvendige vegger. Taket har malt overflate. Det er fliser på gulv i toalett del. Badet er utstyrt med toalett, badekar og servantinnredning.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder.

Konsekvens/tiltak

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

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.



KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er over 25mm.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tiluft fra dør.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse. På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking. Ved overflatesøk i våtrommet er det ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og vannstoppssystem.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreresstedvis fuktslitasje. Det er slitasje i laminering på benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling kan lukke avviket.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM



Tilstandsrapport

KJELLER > BADSTUE

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue med fliser på gulv og trepanel på vegger og tak.
Den er utstyrt med badstuovn og benker.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast rør i rør.

1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

1 TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe. Det er utført jevnlig service iht. eier.

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk åpent anlegg med automatsikringer.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Ukjent.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?



Tilstandsrapport

- Ja
- Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
 - Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
 - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- Generelt om anlegget
- 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
 - Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- Inntak og sikringsskap
- 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
 - Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
 - 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 Ved manglende dokumentasjon på elektriske arbeider utført etter 1999, og fravær av tilsynsrapport nyere enn fem år, anbefales det – i tråd med retningslinjer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) – å gjennomføre en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. DSB stiller krav til dokumentasjon og sikkerhetsvurdering av elektriske installasjoner, spesielt for arbeider utført etter innføringen av forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEU) i 1999.

1 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 forenklete 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.

Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

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



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringssystemet er fra 1971. Drenssystemets hovedfunksjon er å lede bort overflatevann og grunnvann fra bygningskroppen for å hindre fuktinntrengning i kjeller og grunnmur.
Det er utført utbedringer på 2 hushjørner i 2024 iht. eier og fremvist faktura.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert 23 vektprosent fukt i påforet vegg mot terreng, samt påvist fuktgjennomslag i synlig åpen mur. Dette indikerer at dreneringen ikke fungerer tilfredsstillende, og at det foreligger et vesentlig avvik fra kravene til fuktsikring av konstruksjoner mot grunnen. NS3600 og forskrift til avhendingslova stiller krav om at slike forhold skal dokumenteres og vurderes kritisk, spesielt når det er påvist forhøyede fuktverdier og synlig fuktgjennomslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensene av utilstrekkelig drenering og påvist fuktinntrenging kan være:

Økt risiko for mugg- og soppdannelse, som kan påvirke innneklima og helse.
Nedbrytning av organiske materialer i veggkonstruksjonen.
Redusert levetid og funksjon for bygningsdelen.
Potensielle følgeskader på tilstøtende konstruksjoner og overflater.

Tiltak som bør iverksettes:

I henhold til NS3600 og forskrift til avhendingslova skal det iverksettes tiltak for å utbedre dreneringen og sikre tilstrekkelig fuktsikring av vegg mot terreng. Dette kan innebære:

Kontroll og eventuell oppgradering av eksisterende dreneringssystem.
Utbedring av fuktsikring på utsiden av vegg mot terreng, for eksempel ved å etablere eller forbedre drenerende masser og fuktsperre.
Kontroll av tilstøtende konstruksjoner for eventuelle følgeskader.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlige tegn til fuktgjennomtrengning i grunnmuren. Synlige tegn som fuktmerker, muggvekst eller vond lukt indikerer at vann trenger inn gjennom konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Konsekvensene av fukt i grunnmuren kan inkludere sopp- og muggvekst, dårlig innneklima, helseplager, samt redusert levetid og bæreevne for konstruksjonen.

Tiltak:

Tiltak bør omfatte utbedring av drenering, kontroll og utbedring av fuktsperrer, samt utbedring av eventuelle skader på grunnmuren.

TG 2 Terrengforhold



Tilstandsrapport

Terrenget boligen er etablert i ernokså flatt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1971. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1971.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Vedlikehold

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

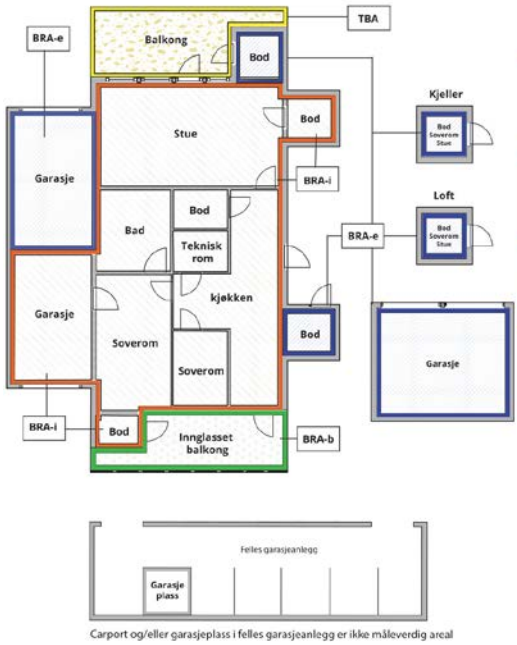
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)		
Loft	47			47	66
1. Etasje	57			57	
Kjeller	54			54	
SUM	158				66
SUM BRA	158				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, gang, bod		
1. Etasje	Gang, vindfang, soverom, kjøkken, stue		
Kjeller	Gang, trapperom, bad, badstue, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er gjort endringer i planløsningen i kjelleren ut i fra fremviste tegner fra kommunen.

Tidligere planløsning i kjelleretasjen:

Disponibelt rom
Vaskerom
Brenselrom
Matbod
Gang
Trapperom

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
Kommentar: Se nærmere omtale under opplysninger gitt av eier.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		32		32	
SUM		32			
SUM BRA	32				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, bod 1, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

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 tak høyde? ☐ 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	154	4
Garasje	0	32

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2025	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Knut Ronny Karlsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	198	5		0	1239.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Aurvegen 104							
Hjemmelshaver							
Prøven Geir							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Aurvegen 104 ligger i et etablert boligfelt på Mogreina, preget av eneboliger og naturtomter med god avstand mellom bebyggelsen. Området har et landlig preg med nærhet til skog og turterreng, samtidig som det ligger sentralt til med kort kjøreavstand til Gardermoen og Jessheim. Det er gangavstand til barnehage og skole, og området har bussforbindelse mot Kløfta, Jessheim og Oslo. Eiendommen har adkomst fra lokal vei og ligger i et trygt og familievennlig nærmiljø. Beliggenheten gir god tilgang til både lokale tjenester og regionale transportmuligheter
Adkomstvei
Offentlig vei med private stikkveier.
Tilknytning vann
Offentlig vannledning med private stikkledninger.
Tilknytning avløp
Offentlig avløp med private stikkledninger.
Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og landbruk.
Om tomten
Eiendommen har en relativt flat tomt.
Tinglyste/andre forhold
Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten. Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Opplysninger gitt av eier
2010:
· Diverse elektriske arbeid utført av Elektriker Bekkevold AS herunder bytte av innmat i sikringsskap og varmekabler i gang stue og kjøkken. For spesifikasjon se vedlegg 1 Elektro
· Bytte av parkett i kjøkken, stue, gang – Utført av Eidsvoll bygg og anlegg as
· Utskifting av ytterdør og balkongdør – Utført av Eidsvoll bygg og anlegg as
2011:
· Strøm til garasje og elektriske arbeid i badstue – utført av Elektriker Bekkevold AS
2014:
· Utskifting av tak – utført av Blikkenslagerservice
2015:
· Varmtvannsbereder –
2016:
· Ny panel på mesteparten av hus og all panel på garasje
· Bygd ny terrasse med innfelt ledlys
2017:
· Tre strøk maling på hus og garasje – Jotun Premium mur og Jotun Dragolyn plus
· Diverse elektrisk utbedring – utført av Elektriker Bekkevold AS – se samsværserklæringer samt rapport
2024:
· Graving og drenering rundt 2 hjørner av huset for å forsterke - utført av Alt i Asfalt
2025:
· Kjellerstue og kjellergang:
o Alle betongvegger pusset og malt
o Malt himling
o Utlekking av vegger
o Isolert og tettete alle yttervegger Glava 34 Proff Rull Lambda 34, 70x570x6500mm
o Ny smartpanel - Deco MDF Basic Bomull Sky ST11
o Satt inn nye dørkarmen og dører
o Nye utføring og listverk
Oppvarming av boligen
Boligen varmes opp med elektrisk varmemefolie i 1. etasje. Det er varmepumpe i 1. etasje. Det er vedovn i kjeller.

Byggemåte

Boligen er etablert med grunnmur av leca.
Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning.
Taket er et saltak tekket med metallplater.
Etasjeskiller av tre.
Vinduer med 2-lags glass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1976

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	17.10.2025		Ikke gjennomgått	1	Nei
Godkjente byggetegninger	23.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Midlertidig brukstillatelse - Bolig	17.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest Garasje - Bolig	23.10.2025	Garasjen er byggemeldt i 1972. Tilbygget er byggemeldt i 2006.	Eksisterer Ikke	1	Nei
Eier	17.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no			Ingen	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.10.2025	

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:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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 kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/OK2100>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jessheim	
Oppdragsnr.	
1208230213	
Selger 1 navn	
Knut Ronny Karlsen	
Gateadresse	
Aurvegen 104	
Poststed	Postnr
MOGREINA	2054
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Geir Prøven
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if
Polise/avtalenr.	1252689

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

Initialer selger: KRK

1

Document reference: 1208230213

2	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
	Svar	
	Beskrivelse	Total renovering bad i kjeller. Pigget opp hele badegulvet. Nye rør og nytt sluk i gulv. Lagt armeringsjern, støpt nytt gulv. Brukt primer på betongvegg og gulv, limt på våtromsplater, 3 lagssjikt med membran, frostsikrefliser på gulv og vegg. Lagt opp nye rør på hele badet, montert ny dusj, servantskap, vask og toalett. Nytt elektrisk opplegg.
	Arbeid utført av	MESTER-VVS NORBECK, Rør- og vedlikeholdsservice AS, RST Elektro AS
	Filer	4 vvs norbeck.pdf 5 vvs norbeck.pdf
2.1	Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyert?	
	☐ Nei ☒ Ja	
	Beskrivelse	Nye rør og nytt sluk i gulv, våtromsplater, 3 lagssjikt med membran,
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	
	Beskrivelse	Det har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk to ganger.
4	Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?	
	Svar	Ja, kun av faglært
	Beskrivelse	Høytrykksvakta har vært der to ganger og spylt gjennom rørene i tillegg til at de foretok en inspeksjon. Inspeksjon viste at det var behov for rensing og rørfornyning. HTV Rørfornyning fikk oppdraget. Det som er gjort er: - Rørfornyning med strømpe av bunnledning fra demontert vertikalt rør under huset og frem til overgang plastrør - Strømpeføring - Utfresing av gren - Rens og spyling av ledning før montering
	Arbeid utført av	Høytrykksvakta og HTV Rørfornyning
5	Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?	
	☐ Nei ☒ Ja	
	Beskrivelse	Litt fukt i fra hjørnet på huset i kjeller. Dette ble utbedret av Alt i Asfalt AS.
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	Nei
12	Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?	
	☐ Nei ☒ Ja	
	Beskrivelse	Siste kontroll av el-anlegget var i 2019. Dette ble utbedret samme år
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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nytt tak ble lagt i 2014. Ny terrasse bygd og ny panel på store deler av huset og ny panel på garasje lagt i 2016.
Arbeid utført av	Blikkenslagerservice

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Tilstandsrapport av takstmann Taksthuset 1 AS Eirik Kalheim
-------------	---

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Kjennskap til eiendom: I og med at dette er et dødsbo og jeg selv ikke har bodd i huset kan jeg ikke si at jeg har full kjennskap til eiendommen, kun delvis. På spørsmål om det er oljetank nedgravd på eiendom var det kun ja eller nei som svar mulighet. Dette vet jeg ikke noe om annet enn at i tidligere år var det oljefyring, men hva som ble gjort vet jeg ikke. Jeg vet at takstmann fikk utslag på noe fukt fra kjeller, men meg bekjent har det aldri vært et problem med fukt inntrenging, sopp eller råte i huset.

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 avhendigsloven § 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: 1208230213

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
knut Ronny Karlsen	e68eae674e3cef9a49d00370b622333a9ca5b262	21.10.2025 16:10:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1208230213

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developper>

Bankenes boligmegler AS

Unntatt offentlighet: offl § 13, jf
matrikkelova § 29 og § 30

Saksnr.:

Deres ref.:

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
29.09.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV
EIENDOMMEN GNR: 198 BNR: 5SNR:

Forespørsel datert: 26.09.2025.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 1239,7 m². ☐ Snr. har en andel på i sameie.

* Vær oppmerksom på at oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.

☐ Alle grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet. (Nøyaktighet +/- 10 cm.)

☒ En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet – Se matrikkelbrev for mer informasjon.

* Kommunen gjør dem oppmerksom på at eiendommer med dårlig nøyaktighet på grensepunkter krever oppmålingsforetning før eventuelle nye tiltak, jf. Pbl. § 21-4.

PLANSTATUS:

☐ Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «» m/best. vedtatt.

Endringer:

☒ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: landbruk, natur og friluftsområde – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for til:

Grenser inntil reguleringsplan for:

STØYFORHOLD:

☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.

☐ Er berørt av veg/jernbanestøy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

Formannskapet vedtok følgende den 6.3.18 (sak nr. 42/18):

1. Midlertidig bygge- og deleforbud vedtas ikke.
2. De midlertidige støysonekartene legges ikke til grunn ved behandling av plan- og byggesaker.

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. Formannskapets vedtak innebærer at de nye støykart som viser forventet støybilde med tre rullebaner ikke skal tas hensyn til. Dette fordi disse vurderes som foreløpige og usikre. Dermed legger kommunen til grunn det støybilde som dagens to rullebaner medfører. Det er i praksis ikke mulighet for å bygge / fradele til boligformål (støyfølsomme bruksformål) i rød støysone. I gul støysone kan det være muligheter, men det forutsetter at man kan dokumentere akseptable støynivåer inne og på utearealer. I byggesaker må tiltakshaver/byggherre benytte seg av konsulenter/foretak med støyfaglig kompetanse. Samferdselsdepartementet har i brev 28.3.17 besluttet at mulig ny 3. rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen. Kommunen er i en planprosess som baserer seg på departementets beslutning. Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

Veg, vann og avløp:

☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp.

☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp.

☐ Tilknyttet off. vann, men har septik.

☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp.

☐ Vannmåler er installert.

☒ Vannmåler er ikke installert.

☒ Eiendommen ligger til offentlig veg.

☐ Eiendommen ligger til privat veg.

Kommunale avgifter for 2025 er kr. 14586,-.
renovasjon må bestilles av ny eier.

Dette er uten renovasjon. Nye beholdere for
Restanser fra tidligere terminer er kr. 1236,-.

Fakturamottaker for kommunale eiendomsgebyrer er den som står registrert som eier av en eiendom ved faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må utfakturerert termin fordeles av de involverte parter.»

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 1968

☐ Har ferdigattest..

☒ Har midlertidig bruksattest.

Garasje byggemeldt 1972.
Tilbygg byggemeldt 2006.

☒ Har ikke ferdigattest.

☐ Har ikke midlertidig bruksattest.

1 stk. boenhet er ifølge bygningsarkivet godkjent i hht. PBL.

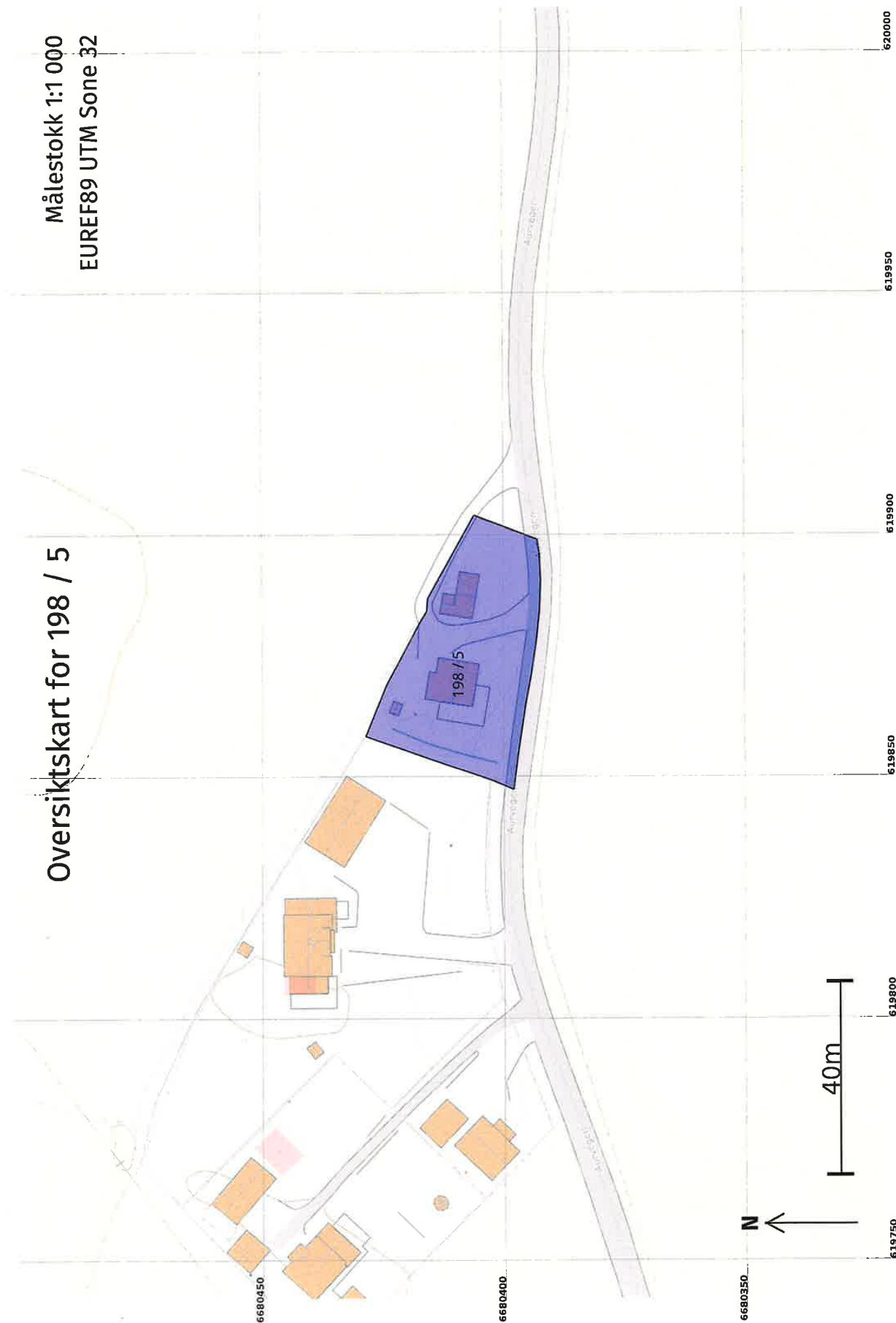
<https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas&layerTheme=null&scale=80000&basemap=¢er=295209.62934453855%2C6667332.225734331&layers=0E4UBx1TNN3b>

Nina Skoglund

☐	Reguleringsplan.
☐	Reguleringsbestemmelser.
☐	Bebyggelsesplan.
☐	Kommunedelplan.
☐	Kommuneplanbestemmelser.
☐	Matrikelbrev.
☐	Ferdigattest.
☐	Midlertidig bruksattest.
☐	Eiendomskart.
☐	VA-kart.
☐	Støykart.

Oversiktskart for 198 / 5

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Side 7 av 9

Matrikkelbrev for 3033 - 198 / 5

22.06.2023 14:15

0711130008ULL659661

Gjenpart sendes ansvarshavende,
Byggmester Hans Hansen,
2070 RÅHOLT.

13. januar 1971.

Fru Maghild Prøven,
Toppen,
2072 DAL.

Midlertidig bruksattest for enebolig oppført på eiendommen
"Toppen", gar. 198, bar. 5 i Ullensaker.

Etter befaring d.d. meddeles herved midlertidig bruksattest
for ovennevnte bolig.

Følgende arbeider gjenstår.

Kjeller.

1. Montering av trapp fra utv. kjellermedgang, her gjenstår også div. malerarbeid.
2. Montering av delevegger og dører.
3. Tetting av hull i tak i forbindelse med rørgjennomføring.
4. Behandling av tak i vaskeom.
5. Div. fuktighet i overgang gulv/vegg må undersøkes, evt. utbedres.
6. Montering av list over vindu, med div. etterdytting.

2.etg.

7. Montering av rist i sluk i bad.
8. Det må anordnes lufttilførsel til bad og w.c. med spalte i eller under dør.
9. Sveising av gulvbelegg (også i 1. etg.)

1.etg.

10. Fuging og rapping av pipe.

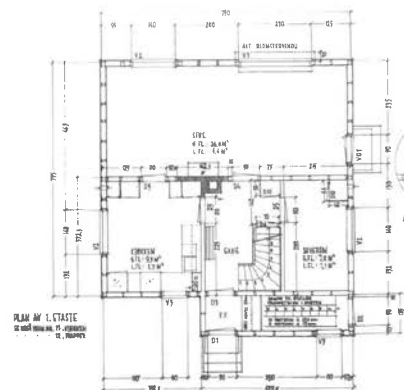
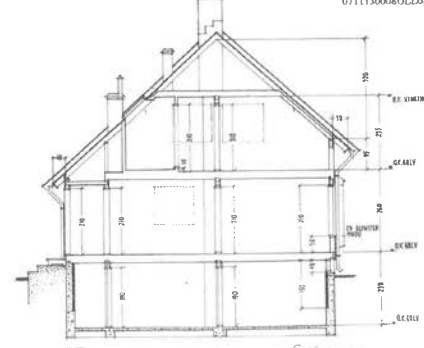
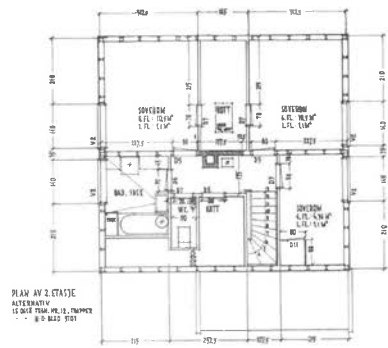
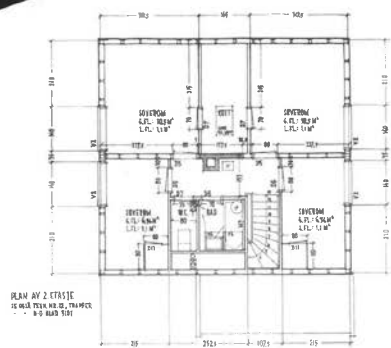
Utvendig.

11. Montering av takstige av brannfast materiale.
12. " " stuetrapp. (evt. terrasseanordning).

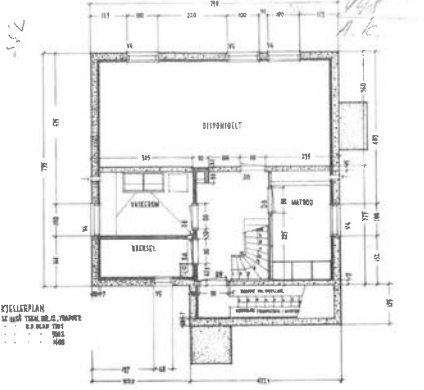
Når gjenstående arbeider er utført, vil ferdigattest bli meddelt.

For bygningssjefen

J. S. Grinderud
bygn.kontr.



J.nr. 530/68
FRU. MAGNILD. P. P. P.
STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR AKERSHUS 1/6-68
UNDERTEGNEDE TAKSTEMEN BEVITNER AT
HUSET ER OPPFØRT OVERENSTEMMENDE
MED DEN GODKJENTE TEGNING
STED: NAVN:
DATO: NAVN:



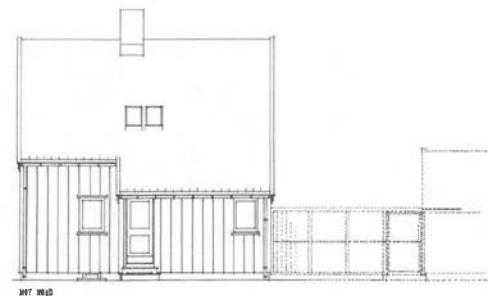
225+

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 14-6-1958 AK.

TEGNING NR. 1
PLANER, SNITT
MÅL 1:100



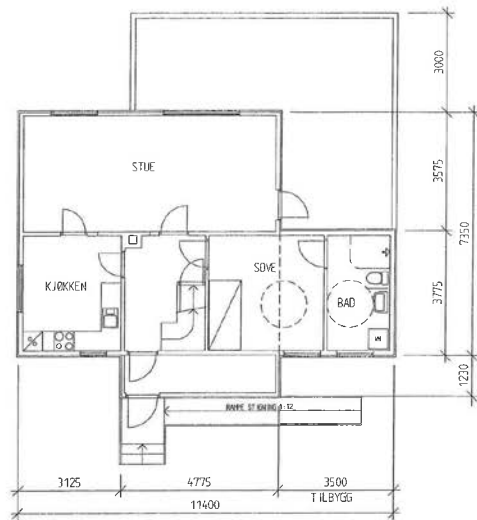
J.nr. 530/68
FRU. MAGNILD. P. P. P.
STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR AKERSHUS 1/6-68
UNDERTEGNEDE TAKSTEMEN BEVITNER AT
HUSET ER OPPFØRT OVERENSTEMMENDE
MED DEN GODKJENTE TEGNING
STED: NAVN:
DATO: NAVN:



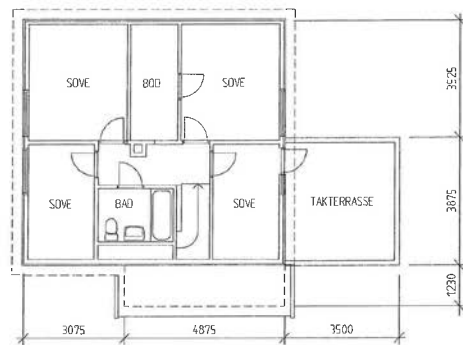
225+

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 14-6-1958 AK.

Godkjent av
Lille byråd bygningsråd
Sak nr. 2/68
TEGNING NR. 2
FASADER
MÅL 1:100

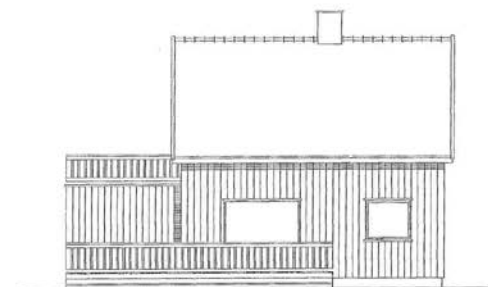


PLAN 1. ETASJE



PLAN 2. ETASJE

A		1	ILLUSTRASJON TILBYGG		FR	110206
REV. INDEX	ANT	ENDRINGEN GJELDER			SKH	DATE
Planer tilbygg bolig						
Dato	Kunde/Ansatt	disk	Målestokk	Ing Håkon Frostad		
140806	Frostad	994	1:100	Dattveien 23 2050 Jessheim		
Firma		Designat		Tlf./fax 63970396 mobil 91770215		
prøven						
Geir Prøven				Utskrift for:	Bystattet av:	
Aurvegen 104				60-06-10 A		
2054 Magreina						
Modifisering:	Index:	Beskrivelse:				



FASADE SYD



FASADE VEST

REV. INDEX	ANT	ENDRINGEN GJELDER		SKH	DATE
Fasader tilbygg bol.g					
Dato 140806	Kunde/Ansatt Frostad	disk 994	Målestokk 1:100	Ing Håkon Frostad Dattveien 23 2050 Jessheim Tlf./fax 63970396 mobil 91770215	
Firma prøven		Designat			
Geir Prøven Aurvegen 104 2054 Magreina				Utskrift for: Grunnet av: 60-06-20	
Modifisering	Index	Beskrivelse			

Ann Kristin Hoset



Stilling
Eiendomsmegler MNEF

Mobil
98 08 56 92

Mail
ann.kristin.hoset@aktiv.no

Relevant utdanning
BI Norwegian Business School

Antall år i bransjen
18 år

Områdeerfaring
Øvre Romerike

Boligtyper
Eneboliger, leiligheter, tomter, fritidsboliger, prosjekt, m.m.

Ved salg av eiendom er det viktig at du får tett og grundig oppfølging gjennom hele salgsprosessen. Ingen bolighandel er lik. Hver eiendom har sine særtrekk og det er meglers oppgave å få frem det beste ved din bolig.

Best resultat for kunden - hver gang

Jeg vil gjennom Aktiv Eiendomsmegling jobber for at du skal få høyest mulig pris ved at:

- Du benytter deg av et meglerfirma som i flere år har blitt kåret til å ha de mest fornøyde kundene.
- Vi har profesjonelle fotografer (Bilder er alfa omega i en salgsprosess).
- Flotte annonser og salgsoppgaver.
- Du får en lokalkjent megler (kan selge inn området godt - vi skal jo ikke bare selge boligene).
- Erfaren megler som selger mye i området og har interessenter å vinkle over til din bolig, samt god erfaring med annonsering og budrunder.
- Samarbeid med Aurskog Sparebank som kan bidra med finansiering til dine interessenter og igjen til flere budgivere og høyere pris på din bolig.

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 eiendom og samtidig bestrebe en best mulig salgsprosess.

aktiv.
Tar deg videre



Drømmer du om ny bolig? Vi kan hjelpe deg med å få drømmen til å bli virkelighet.

Hos oss i Aurskogbanken får du alltid god og personlig rådgivning som er tilpasset dine behov og økonomi. Vi finansierer dine boligdrømmer, tar vare på sparepengene dine og sørger for at du og flokken din er riktig forsikret. Kjøper du bolig med energiklasse A eller B får du vårt mest gunnstige boliglån. Vi gir også tilbake til lokalsamfunnet i form av gaver og sponsorstøtte. Vi er en bank du kan stole på – både nå og i fremtiden.

Hos oss får du også gratis bruk av konto og kort i hverdagen. Det eneste du betaler er et årsgebyr samt valutapåslag dersom du bruker kortet i utlandet.

Ta kontakt med oss for en hyggelig prat på kontoret vårt i Trondheimsvegen 84 på Jessheim, i Teiealleen på Nannestad, på Teams eller telefon.

www.aurskog-sparebank.no

Aurskog • Bjørkelangen • Årnes • Jessheim •
Sørumsand • Askim • Gjøvik • Nannestad •
Lillestrøm

Telefon: 63 85 44 40
E-post: post@aurskog-sparebank.no



Aurskog
SPAREBANK



Et trygt skritt videre

For oss i Aktiv Eiendomsmegling handler det om å ta deg videre i livet – om å dele gleder, fellesskap og seire med deg. Derfor er vi også hovedsamarbeidspartner til SOS Barnebyer.

Hver gang noen kjøper eller selger bolig gjennom oss bidrar det til at flere barn får et trygt og godt hjem gjennom SOS Barnebyer – et trygt skritt videre i livet.

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

Ønsker du også å være med å gi flere barn et trygt og godt hjem?
Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2260, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med



aktiv.
Tar deg videre



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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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 PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Aurvegen 104
2054 MOGREINA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Jessheim
Saksbehandler: Ann Kristin Hoset

Telefon: 980 85 692
E-post: ann.kristin.hoset@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: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre