

# aktiv.

Kvennhusveien 5, 1930 AURSKOG

**Enebolig med alt på en flate - stor stue, 3 soverom og eget vaskerom. Garasje og flott, solrik terrasse. Barnevennlig!**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

## Camilla Haugerudbråten

**Mobil** 930 22 875

**E-post** camilla@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

Bjørkeveien 18, 1940 Bjørkelangen.

TLF. 63 85 40 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 790 000,-

**Omkostn.:** Kr 96 140,-

**Total ink omk.:** Kr 3 886 140,-

**Selger:** Unni Røed

**Salgsobjekt:** Enebolig

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 1973

**BRA-i/BRA Total** 114/148 kvm

**Tomtstr.:** 1223.6 kvm

**Soverom:** 3

**Gnr./bnr.** Gnr. 186, bnr. 14

**Oppdragsnr.:** 1107260026

# Enebolig med alt på en flate

Velkommen til Kvennhusveien 5, en pen, praktisk og velholdt enebolig med alt på en flate. Planløsningen er god, med stor stue, eget vaskerom, romslig innebod og tre soverom samlet ved badet. Stuen forlenges av en flott terrasse, vendt mot vest med fine solforhold. Plassert inntil grønne friarealer, har boligen mye boltreplass i en hyggelig hage med fritt utsyn. Her bor man stille og rolig, i et barnevennlig område med nærhet til alle fasiliteter og servicetilbud.

I stuen får man det lunt og godt med både vedovn og nyere varmepumpe. Med åpen løsning mot stuen har boligen et pent kjøkken med god skapplass og integrerte hvitevarer. På badet er det dusjkabinett og varmekabler, og et av soverommene har stor garderobe. Parkeringen er god; i eller utenfor en dobbelgarasje ved inngangen.

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



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Megler .....	23
Tilstandsrapport .....	50
Egenerklæring .....	79
Midl. brukstillatelse .....	86
Kart fra kommunen .....	87
Nabolagsprofil .....	90
Våre samarbeidspartnere .....	93
Budskjema .....	100

# Om eiendommen

## Areal

BRA - i: 114 kvm

BRA - e: 34 kvm

BRA totalt: 148 kvm

TBA: 45 kvm

## Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-i: 114 kvm Entré, gang, bad/wc, vaskerom, bod, kjøkken, stue og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

45 kvm Terrasse- og balkongareal.

## Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-e: 34 kvm Garasje.

## Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig: Kryp kjelleren har adkomst via luke i gulvet i boden. Kryp kjelleren har ikke måleverdig bruksareal.

Terrasseareal (TBA) er inngangsparti med terrasse på stuesiden med ca. 35m<sup>2</sup>, terrasse på mark på inngangssiden med ca. 9m<sup>2</sup> og balkong med ca. 1,3m<sup>2</sup>.

## Tomtetype og tomtestørrelse

Eiet -1223.6 kvm

## Tomtebeskrivelse

Omgivelsene er fredfulle, i et trygt, solrikt og barnevennlig nabolag med flotte turmuligheter sommer som vinter. Eiendommen grenser til fine åkre og et lite skogholt, noe som gir en åpen og luftig følelse med fritt utsyn over alt det grønne. Tomten er over 1,2 mål, opparbeidet med trær, hekker og busker på en stor gressplen. Tomten er kun skylddelt - ved en evt oppmåling kan arealavvik forekomme, noe hverken selger eller megler står ansvarlig for.

Beplantningen suppleres av stedlig vegetasjon, og foran garasjen har eiendommen en gruslagt gårdsplass for parkering. Hagen innbyr til lek for de minste, med god plass til

trampoline, ballspill og diverse aktiviteter. Stuen har utgang til en vestvendt terrasse; et flott uterom med levegg og stor markise. Terrassen måler ca. 35 kvm og har trapp ned til hagen. Størrelsen gir flere soner til ulikt bruk, og uteplassen innbyr til stille stunder så vel som lange, sosiale kvelder.

De gode solforholdene gjør det mulig å virkelig nyte varme og late dager til fulle. På motsatt side ønskes man velkommen av en skjermet markterrasse på ca. 9 kvm. Siden uteplassene ligger på hver sin side kan man enkelt flytte seg etter solen gjennom dagen. Sommerdagene tilbringes også på en markterrasse i hagen, og utenfor vaskerommet har boligen en liten balkong med fin utsikt.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et landlig og barnevennlig boligområde på Aurskog i Aurskog-Høland kommune. Nærområdet har vakker natur og en rekke merkede turstier og skiløyper. Legg gjerne turen til Tævsjøen, Mangenskogen eller populære Killingmo gård. Sistnevnte med kunstutstilling, olabilløp, ponnyridning og stabburskafé.

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

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

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

### **Servicetilbud**

Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi, Rema 1000 og Coop XL, hvorav førstnevnte ligger på Aurskog Senter. Senteret har et fint utvalg med blant annet café, bank, apotek og frisør. Det er eget helsesenter i andre etasje med lege, tannlege, fysioterapeut, massør og fotterapeut. Strømmen og Lillestrøm ligger også godt innen rekkevidde med buss eller bil, og byr på shoppingsenter og bymessige fasiliteter.

Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Øia, ca. 5 min gange fra boligen. Med bil tar det ca. 10 min til Bjørkelangen, 20 min til Fetsund, 25 min til Lillestrøm, 30 min til Strømmen og 45 min til Oslo Lufthavn.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

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

### **Offentlig kommunikasjon**

Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er ca. 5 min gange fra boligen.

### **Bygningssakkyndig**

Petter Larsen Havnen AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Eneboligen er oppført i 1973. Byggegrunnen består av fjell, og det er synlig fjell i dagen i krypkjelleren. Terrassen er fundamentert på punktfundamentering.

Grunnmuren er konstruert av betong og betongblokker. Dreneringen stammer fra byggeåret.

Veggene har en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Utvendig er fasaden kledd med stående treborkledning, mens gavlene har liggende treborkledning.

Takkonstruksjonen er et saltak med W-takstoler i tre og et undertak av trebord.

Taktekkingen består av stål- eller aluminiumsplater fra 2005, som ligger over et eldre undertak av pappshingel fra byggeåret.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.

Etasjeskilleren i første etasje er et trebjelkelag, med en krypkjeller under som har stubbegulv.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ulike produksjonsår.

Hovedinngangen har en formpresset, hvitmalt entredør med 3-lags glass fra 2014.

Terrassedøren i stuen og balkongdøren på vaskerommet er begge malte trekonstruksjoner med 2-lags glass.

Eiendommen har en terrasse i trekonstruksjon med spaltegulv, rekkverk og en spilevegg. I tillegg finnes en frittstående balkong i trekonstruksjon med spaltegulv og rekkverk, samt en trapp i betong med rekkverk i trekonstruksjon.

Garasjen er en frittstående, uisolert bygning. Den er fundamentert med grunnmur og betongdekke på mark. Veggene er oppført i trebindingsverk og er utvendig kledd med stående trebordkledning. Takkonstruksjonen er et saltak av tre, teknet med pappshingel. Garasjen har en leddport i metall med motorisert åpner og en gangdør i trekonstruksjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

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

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Enkelte vinduer har værslitasje, malingsflass, tørkesprekker og vedlikeholdsbehov. Det ble ikke påvist noen punkterte vindusglass, dog kan dette ikke utelukkes på vinduer av denne alder.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det mangler utvendig terskelbeslag på balkongdøren på vaskerommet.

- Utvendig - Terrasse

Avvik: Konstruksjonene har skjevheter.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Rekkverket har skjevheter, slitasje med tørkesprekker og det er små råteskader stedvis.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er stedvis svelleskader/svelling og gliper i skjøter på laminatgulvet. Parkettgulvet har en del slitasje.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ingen drenering fra rørskapet på baderommet.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige

avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Avviket gjelder bare enkelte steder.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er glipe (manglende fuge) stedvis i nedre kant av baderomsplatene.

- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc - Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Fall mot sluk er målt til 0 (gulvet er flatt mellom gulv ved dør og topp slukrist under dusjkabinettet).

- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Det er ikke mulig å se membranen i sluket.

- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er sprekk i fugen mellom veggen og toalett. På grunn av svikt/dårlig innfesting av toalettet.

- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er løs laminat på benkeplaten mot vinduet. Det mangler lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Utvendige beslag har utettheter. Ved inspeksjon på loftet ble det påvist lekkasjer fra takgjennomføring/beslag.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fukt skjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er fukt skjolder og høye fuktverdier i undertaket og takkonstruksjonen rundt takgjennomføringer (ved pipe og lufting). Årsak er lekkasjer ved takgjennomføringer pga. utett taktekking og/eller beslag. Lufteør er uisolert og vil ha fare for kondensdannelse som igjen kan føre til skader. Det mangler vindsperre på gavlvegger som kan medføre at slagregn mm. vil trenge inn på loftet.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Ildfast plate under ovnen er for liten iht. krav.

- Innvendig - Kryp Kjeller

Avvik: Det er påvist synlig vann i kryp kjeller eller synlige tegn på innsig av vann i kryp kjeller. Det mangler asfaltplater (vindsperre) stedvis og dette vil medføre kald trekk inn i isolasjon som igjen vil føre til svekket isolasjonsevne. Det er stedvis stående vann i kryp kjelleren. Kryp kjeller har fjell i dagen og ved denne type konstruksjon er det fare for at vann følger fjellet inn i kryp kjelleren.

- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: Tapetskjøter er ikke tette Løs tapet i kjøter og avslutninger stedvis.

- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er registrert knirk i gulvet. Gulvet er flatt og mangler fall mot sluket.

- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er

passert på slukløsningen. Det er utett gulvbelegg ved døren.

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Lovlighet - enebolig: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Opprinnelig bad og toalettrom er ombygd til ett rom med bad/wc. Opprinnelig vegg mellom kjøkkenet og stue er delvis fjernet (det er laget stor åpning her). Terrasse, inngangsparti/trapp og balkong er ikke beskrevet på tegningen og dette er da ikke byggemeldt/godkjent.

Nyere håndverkstjenester: det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Kommentar: Arbeid på elektrisk anlegg i 2023 og 2024 iht. fremviste samsvarserklæringer fra Aurskog Elektriske AS. Installert varmepumpe i 2023 av Gan Maskin AS. Utført arbeid på avløpsrør av rørlegger Frank Korrell i 2026.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2014.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Firmanavn: Faglært arbeid: Snekkerservice Zalewski AS, 2014. Ufaglært arbeid: 2014.

Beskrivelse: Revet gammelt bad, støpt gulv, membran, varmekabler og flislagt.

Baderomspanel på vegg. Brukt membran. Vegghengt toalett. Listet bad. Malt lister.

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

Firmanavn: Ble utført av firma.

Beskrivelse: Det er brukt membran, tettesjikt og sluk.

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

Firmanavn: Ufaglært arbeid: 2025.

Beskrivelse: Takshingel på garasje.

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

Firmanavn: Ufaglært arbeid: Terrasse i 2023, platting i 2019, luftebalkong i 2026.

Beskrivelse: Ny terrasse. Ny platting foran i 2019. Ny luftballong i 2026.

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

Beskrivelse: Mus på loft. Ikke noe mus inne i boligen.

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

Firmanavn: Faglært arbeid: Gan Maskin AS, 2023.

Beskrivelse: Montert ny Toshiba varmepumpe.

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

Firmanavn: Faglært arbeid: Aurskog Elektriske AS, 2023.

Beskrivelse: Montert kontakt til varmepumpe. Samt utekontakt i oktober 2024. Montert jording kontakt på bad i 2023.

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

Beskrivelse: Ny terrasse.

Er tiltaket godkjent av kommunen? Nei.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja.

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

## **Innhold**

Kort fortalt

- Velholdt enebolig over ett plan.
- Dobbeltgarasje med fornyet tak.
- Flott terrasse på rundt 35 kvm.
- Vestvendt med gode solforhold.
- Markterrasse ved inngangen.
- 1,2-måls tomt med stor hage.
- Grenser til fine grøntområder.
- Pent kjøkken m/god skaplass.
- Kjøkkenøy m/smart barløsning.
- En tidløs kjøkkeninnredning fra 2014.

- Alle hvitevarene er integrerte.
- Stor stue med godt lysinnslipp.
- Både vedovn og varmpumpe.
- Varmepumpen installert i 2023.
- Badet er fra 2014.
- Dusjkabinett og varmekabler.
- Eget vaskerom med balkong.
- Stor bod tiliggende rommet.
- Tre soverom, ett med stort skap.
- Lagring på loft og i garasjen.

### Planløsning

1. etasje: Entré, gang, bad, stue, kjøkken, vaskerom, bod og 3 soverom.

Annet: Kryp kjeller med tilgang via gulvluke i boden og kaldloft som har adkomst via takluke med nedfellbar stige.

### Entré

Velkommen inn i et funksjonelt familiehjem med alt på en flate. Ytterdøren er overbygd og utstyrt med belysning. Vel inne har boligen en liten entré med 1-stavs laminatgulv og panelplater malt i en trendy jordtone. For et helhetlig uttrykk fortsetter gulvet inn i en gang med plass til å henge fra seg yttertøyet.

### Stue

Stuen er stor, åpen og luftig, der en rekke vinduer slipper inn godt med naturlig lys. Vinduene inkluderer en glassdør til den solrike terrassen, og sommerstid får man et stort ekstra areal i forlengelse av stuen. Atmosfæren i stuen er lun og god, med både vedovn og ny varmpumpe.

Parkett på gulvet kombineres med gråmalte panelplater, og utformingen gjør stuen enkel å møblere med flere sittegrupper i ulike soner. Nærmest kjøkkenet kan familien samles for hyggelige måltider rundt et langbord.

### Kjøkken

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen, og det er god kontakt mellom sonene. Gulvet er det samme som i entreen, og en tidløs innredning fra 2014 består av en funksjonell L-form og en hendig kjøkkenøy med barløsning. Baren er et fint samlingspunkt, perfekt for måltider, gode samtaler og lekselesning mens middagen tilberedes.

Innredningen har hvite, profilerte fronter, takhøye overskap med vitrinedører, sort benkeplate av laminat og et elegant armatur ved en dobbel oppvaskkum i porselen. Over benken er det røde plater i flismønster, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator med avtrekk. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av stekeovn, kjøleskap, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Fra kjøkkenet er det videre adkomst til et hendig vaskerom.

### Bad/wc/vaskerom

I tillegg til et bad fra 2014 har boligen et separat vaskerom for enklere hverdager. Badet er av god størrelse, innredet med store, sorte gulvfliser og lysegrå våtromsplater på veggene. Varme er lagt i gulvet, og badet har dusjkabinett og vegghengt toalett.

Baderomsinnredningen består av et sort servantskap i stilrent design, et dobbelt høyskap i samme stil og et stort, matchende speil over servanten. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler. Vaskerommet har balkong, utslagsvask og tilliggende bod med mye lagringsplass.

### Soverom og garderobe

Tre soverom ligger samlet med enkel tilgang til badet. Hovedsoverommet er et romslig tilholdssted, malt i en dus og delikat gråtone for et delikat uttrykk. Rommet har god plass til både dobbeltseng, garderobeskap og annet møblement. På et av de øvrige soverommene er det mye oppbevaring i et stort garderobeskap med hvite, profilerte fronter. Ekstra lagringsplass finnes på loftet, i garasjen og i den store boden tilknyttet vaskerommet.

### Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, parkett, gulvbelegg og fliser.

Vegger: Panelplater, trepanel, malte flater/tapet og baderomsplater.

Himling: Himlingsplater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret. Vannrør til bad er fra 2014 og består delvis av plastrør med rør-i-rør-system. Det er et fordelerskap for vannrør i veggen på baderommet.

- Avløpsrør: Avløpsrør er av plast og er fra byggeåret.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler. Det er naturlig avtrekk via himlingsventiler på baderom og vaskerom, og avtrekk via ventilator på kjøkkenet.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter med produksjonsår 2002, og er plassert på vaskerommet.

- Sikringsskapet har automatsikringer, og avvik ble utbedret etter el-tilsyn i januar 2022. El-anlegget ble også oppgradert i 2023 og 2024.

### Innbo og løsøre

Følgende medfølger ikke: Taklampene i stua, samt lampe i ett av soverommene (kuppel).

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.

### **TV / Internett / Bredbånd**

Boligen er tilknyttet fiber.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2026: Utført arbeid på avløpsrør av rørlegger Frank Korrell i 2026.

2025: Det ble lagt ny pappshingel på taket i 2025.

2024: Arbeid på elektrisk anlegg i 2023 og 2024 iht. fremviste samsvarserklæringer fra Aurskog Elektriske AS.

2023: Installert varmpumpe i 2023 av Gan Maskin AS. Arbeid på elektrisk anlegg i 2023 og 2024 iht. fremviste samsvarserklæringer fra Aurskog Elektriske AS.

2022: Det ble avholdt EI-tilsyn i boligen den 18.01.2022 og avvik som da ble avdekket er utbedret av Aurskog Elektriske AS og tilsynssaken er avsluttet iht. dokument fra Elvia datert 22.08.2022.

2015: Eier opplyser at det ble foretatt radonmåling i 2015 og at det ikke ble avdekket forhøyede verdier, men det finnes ikke noe dokumentasjon på dette.

2014: Kjøkkeninnredning fra 2014 og består av benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum av porselen. Ventilator med avtrekk. Integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Entredør i malt formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt med 3-lags glass, også fra 2014 iht. fremvist faktura. Baderommet ble bygget i 2014 iht. eier. Vannrør til bad er fra 2014 og deler av dette er vannrør av plast med rør i rør. Det er fordelerskap til vannrør i veggen på baderommet (bak servantskapet). Garasjeporten ble skiftet i 2014

2005: Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og er fra 2005.

### **Parkering**

Eiendommen har en frittstående dobbelgarasje med sidedør, elektrisk portåpner og et areal på ca. 34 kvm. Porten ble byttet ut i 2014, og i 2025 fikk garasjen ny pappshingel på taket. Foran garasjen har boligen en gruslagt gårdsplass for ytterligere parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser. 34 kvm.

### **Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eier opplyser at det ble foretatt radonmåling i 2015 og at det ikke ble avdekket forhøyede verdier, men det finnes ikke noe dokumentasjon på dette.

### **Diverse**

Det gjøres oppmerksom på at lyset på speilen på badet ikke fungerer.

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

El-verket opplyser at siste tilsyn ble avholdt i 2022, uten pålegg om utbedringer av det elektriske anlegget.

Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

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

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

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Eneboligen oppvarmes elektrisk med gulvvarme på badet og en varmepumpe fra 2023 i stuen. For vedfyring er det et ildsted i stuen.

### **Informasjon om strømforbruk**

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

### **Energimerke**

E

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning og omkostninger**

3 790 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

94 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

96 140 (Omkostninger totalt)

113 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

115 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 886 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 903 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 905 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 19 420 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

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

## **Eiendomsskatt**

Kr 2 623 for år 2025

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### **Informasjon om formuesverdi**

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2025: kr. 898 927.

Formuesverdi sekundærbolig 2025: kr. 3 595 706.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 186, bruksnummer 14 i Aurskog-Høland kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3226/186/14:

20.12.1972 - Dokumentnr: 7448 - Rettigheter iflg. skjøte

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

30.09.1972 - Dokumentnr: 5596 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:186 Bnr:7

01.01.2020 - Dokumentnr: 691016 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:186 Bnr:14

01.01.2024 - Dokumentnr: 162288 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3026 Gnr:186 Bnr:14

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg boligbygg, datert 12.02.74.

Daværende gjenstående arbeider var:

Utvendig:

- planeringsarbeide gjenstår
- yttertrapp mangler
- pipebeslag mangler
- takstige mangler

1. etasje:

- kjøkkenvifte ikke montert.
- avtrekkskanal fra bad og wc ikke ført over tak
- lufterledning fra wc ikke ført over tak

Det er utstedt ferdigattest for nybygg garasje, datert 22.12.81.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Opprinnelig bad og toalettrom er ombygd til ett rom med bad/wc. Opprinnelig vegg mellom kjøkkenet og stue er delvis fjernet (det er laget stor åpning her).

Terrasse, inngangsparti/trapp og balkong er ikke beskrevet på tegningen og dette er da ikke byggemeldt/godkjent.

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

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

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

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

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligkjøperforsikring**

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

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

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

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris pålydende kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 18 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 42 300,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon,

fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

Camilla Haugerudbråten  
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig  
camilla@aktiv.no  
Tlf: 930 22 875

**Oppdragstaker**

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen,  
organisasjonsnummer 981 129 792  
Bjørkeveien 18  
1941 Bjørkelangen

**Salgsoppgavedato**

09.03.2026

# aktiv.



## Drømmer om fremtiden?

Vi har dyktige meglere med lang erfaring og unik lokalkunnskap som gjør oss godt egnet til å til å hjelpe deg enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

**Ta kontakt med oss for en uforpliktende boligprat!**

Camilla Haugerudbråten, 930 22 875, [camilla@aktiv.no](mailto:camilla@aktiv.no)

[www.aktiv.no](http://www.aktiv.no)



Aktiv Eiendom v/Camilla Haugerudbråten har gleden av å presentere Kvennhusveien 5. Foto: Espen Edin i Image Day.



En pen, praktisk og velholdt enebolig med alt på en flate - beliggende i solrike og barnevennlige omgivelser.



Fra stuen er det utgang til en stor, vestvendt terrasse - med god plass til flere utegrupper og grill.  
Terrassen har bred markise for effektiv solskjerming de varmeste dagene.

**Velkommen inn!**

I forbindelse med det overbygde inngangspartiet ligger det en skjermet markterrasse - perfekt sted å trekke seg tilbake når du trenger litt skygge på sommeren.

Eller du kan nyte morgenkaffen her - i fred og ro!





Vel inne har boligen en liten entré med videre adkomst til en større gang. På gulvet er det 1-stavs laminat og veggene er malt i en trendy farge.



Gangen har åpen garderobeløsning - men plass til oppbevaringsmøblement som kommoder og lignende.



Stuen oppleves som luftig og romslig - med god plass til flere sittegrupper.



Veggene har en lys, behagelig fargetone som står godt til det gylne parkettgulvet.



Med både varmepumpe og vedovn er du sikret en jevn, behagelig temperatur året rundt.



I tillegg bidrar vedovnen til ekstra hygge i den kaldere årstiden.



Som en fin kontrast er muren bak vedovnen malt i en tøff kontrastfarge.



En rekke vinduer slipper inn rikelig med det gode, naturlige dagslyset.



Stue og kjøkken ligger i en åpen og sosial løsning - med spisebordsmøblement naturlig plassert nærmest kjøkkensonen.



Fra stuesonen er det utgang til den vestvendte terrassen.

Her kan du nyte gode måltider og hyggelige stunder sammen med familie og venner.

Velkommen til bords!





Kjøkkensonen ligger noe skjermet, men har god kontakt med stuearealet.



En praktisk kjøkkenøy med barløsning skaper det naturlige skillet mellom sonene.



Innredningen har en praktisk og arbeidseffektiv vinkelform.



Den takhøye innredningen har hvite, profilerte fronter og sort laminatbenkeplate med dobbel oppvaskkum i porselen.



Alle hvitevarer er integrerte - bestående av stekeovn, kjøleskap, induksjonstopp og oppvaskmaskin.



Kjøkkenet byr på godt med oppbevaringsplass.



Kjøkkenøyens praktiske barløsning er et perfekt samlingspunkt for måltider, gode samtaler eller lekselesing mens middagen forberedes.



Badet er av god størrelse og har en romslig innredning med fin plass til håndklær og hygieneartikler.



Innredningen består av et sort servantskap i et stilrent, tøft design, et dobbelt høyskap i samme stil og et stort, matchende speil over servanten.



Videre har badet vegghengt toalett, dusjabinett og lun varme i gulvet under sorte gulvfliser. På veggene er det lysegrå våtromsplater.



Fra kjøkkenet er det adgang til vaskerommet - her er det praktisk utslagvask og opplegg for vaskemaskin.



Fra vaskerommet er det videre adgang til en praktisk bod, samt utgang til en balkong.





Boligens tre soverom ligger alle praktisk samlet i den ene enden av boligen.



Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement som nattbord eller kommoder.



Alle soverommene har enkel tilgang til badet.



Soverom.



På ett av soverommene er det god oppbevaring i et stort garderobeskap med hvite, profilerte fronter.

# Kvennhusveien 5

## 1. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra bilgge

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

**takstpartner.no**  
Alt av taksering i Oslo og Akershus

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



Eiendommen ligger i et landlig, barnevennlig og veletablert boligområde på Aurskog.



Fra eiendommen er det gangavstand til alle sentrumsfasiliteter, men også til flotte, helårige turområder.

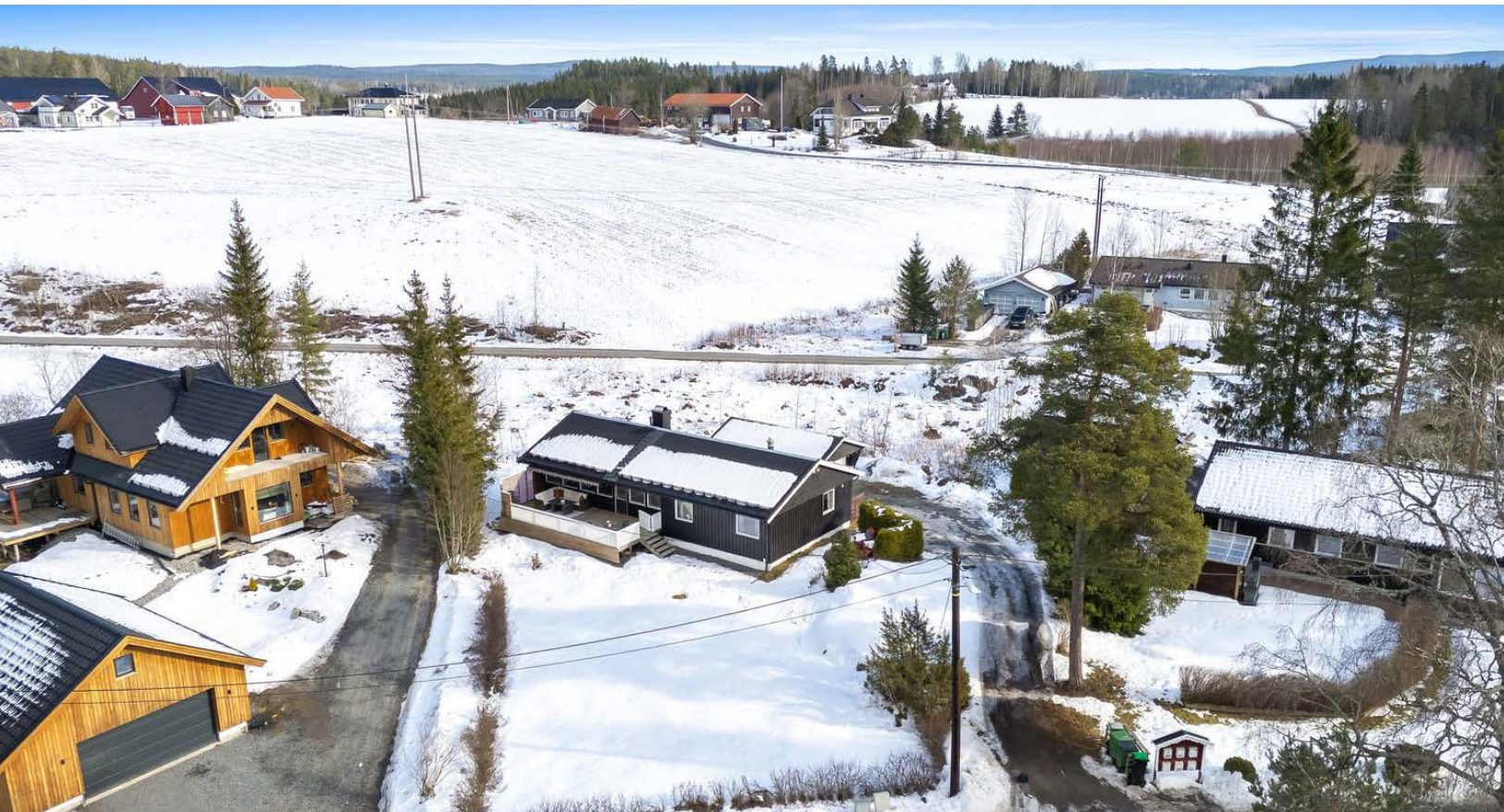
I tillegg til terrassene og balkongen ligger denne koselige uteplassen på eiendommen - perfekt for kos rundt bålpannen.

Plassen ligger fint skjermet for vær og vind av en vintergrønn tujahekk.





Parkering kan gjøres i den frittstående dobbelgarasjen eller på den gruslagte gårdsplassen. Garasjen har elektrisk portåpner og et areal på ca. 34 kvm.



Tomten er på over 1,2 mål og pent opparbeidet med plenareal, trær, hekker og busker.



Beplantningen suppleres av stedlig vegetasjon og store trær.



Nærområdet har vakker natur og en rekke merkede turstier og skiløyper.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Kvennhusveien 5, 1930 AURSKOG  
 AURSKOG-HØLAND kommune  
 # gnr. 186, bnr. 14

**Markedsverdi**

**3 900 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m<sup>2</sup> BRA-i: 114 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.03.2026

Rapportdato: 05.03.2026

Oppdragsnr.: 10816-26028

Referansenummer: YB6075

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



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

# Larsen Havnen AS

Takstingeniør



Rapportansvarlig



Petter Larsen Havnen

[larsen@takspartner.no](mailto:larsen@takspartner.no)

922 11 434

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig og garasje.

Eneboligen ble oppført i 1973.  
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 1980.  
Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1973

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre/saltakskonstruksjon av tre.  
Undertak av trebord.  
Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og er fra 2005.  
Undertaket er tekket med pappshingel fra byggeåret.  
Takrenner, nedløp og beslag av metall.  
Snøfangere på begge sider av taket.

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

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Det ble påvist vindusglass med produksjonsår 1973/1995/1996/2008.

Entredør i malt formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt med 3-lags glass, fra 2014 iht. fremvist faktura.  
Terrassedør i stue i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 1996.  
Balkongdør på vaskerom i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 1995.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.  
Spaltegulv av tre.  
Rekkverk og 1 spilevegg i trekonstruksjon.  
Trapp i trekonstruksjon.

Balkong i frittstående trekonstruksjon.  
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Trapp av betong med rekkverk i trekonstruksjon.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat, parkett, gulvbelegg og fliser.  
Vegger: Panelplater, trepanel, malte flater/tapet og baderomsplater.  
Himling: Himlingsplater.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innerdører: 4-speils formpressede dører.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i stue.  
Luft til luft varmepumpe i stue.  
Elektrisk gulvvarme på baderom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom:  
Vaskerommet har teknisk standard fra byggeåret.  
Vaskerommet består av: Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

Bad/wc:  
Baderommet ble bygget i 2014 iht. eier.  
Bad/wc består av: Veggmont. wc. Dusjkabinett. Servantskap, veggskap og speil.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.  
Laminat benkeplate med oppvaskkum av porselen.  
Ventilator med avtrekk.  
Integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.  
Innredningen er fra 2014 og har normalt god standard.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret.  
Vannrør til bad er fra 2014 og deler av dette er vannrør av plast med rør i rør. Det er fordelerskap til vannrør i veggen på baderommet (bak servantskapet).

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler.  
Det er naturlig avtrekk via himlingsventiler på baderom og vaskerom.  
Det er avtrekk via ventilator på kjøkkenet.

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue.  
Installert i 2023 iht. eier.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2002 og er plassert på vaskerommet.

Elektrisk anlegg fra byggeåret.  
Deler av anlegget er fra nyere tid i forbindelse med oppussing av rom.  
Det er fremvist Samsvarserklæring på utført arbeid i 2023 og 2024.  
Det er ikke fremvist Samsvarserklæring på utført arbeid på bad, kjøkken eller på soverom.  
Det ble avholdt EL-tilsyn i boligen den 18.01.2022 og avvik som da ble avdekket er utbedret av Aurskog Elektriske AS og tilsynssaken er avsluttet iht. dokument fra Elvia datert 22.08.2022.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.  
Det er synlig fjell i dagen i krypkjelleren.  
Dreneringen er fra 1973.  
Bygningen har grunnmur av betong og betongblokker.  
Tomten er flat og med fall fra grunnmuren hovedsaklig.  
Det er enkelte steder hvor det er dårlig fall fra grunnmuren og ut på terrenget.  
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av kobber, fra byggeåret.

# Beskrivelse av eiendommen

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	148 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	114 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 900 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 900 000

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Opprinnelig bad og toalettrom er ombygd til ett rom med bad/wc.

Opprinnelig vegg mellom kjøkkenet og stue er delvis fjernet (det er laget stor åpning her).

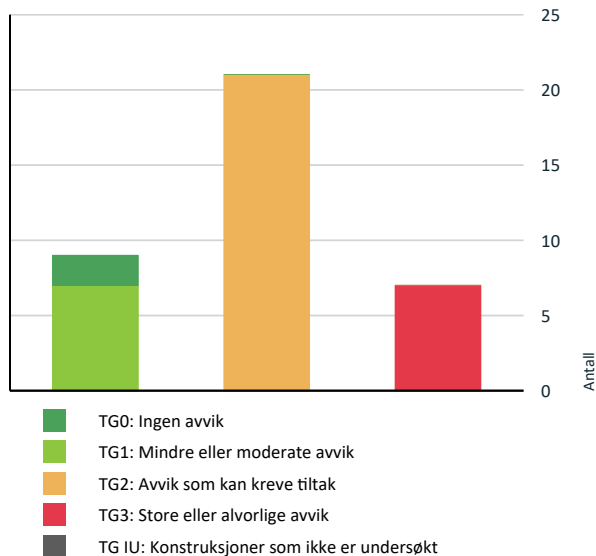
Terrasse, inngangsparti/trapp og balkong er ikke beskrevet på tegningen og dette er da ikke byggemeldt/godkjent.

## Garasje

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

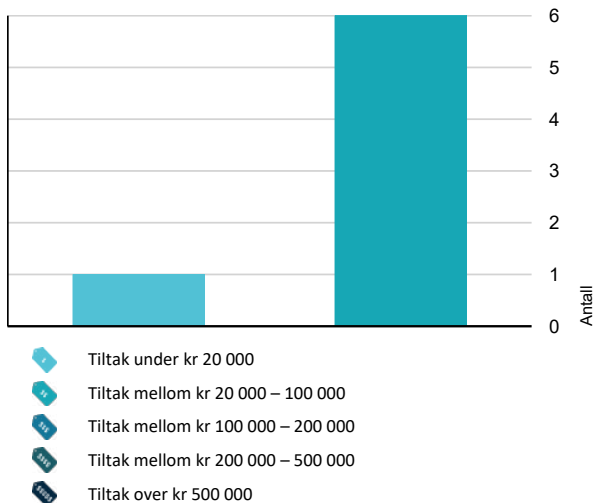
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tomten, tak mv. var snødekket ved befaringen og inspeksjonen ble begrenset pga. dette.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig







#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK






- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

-  **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Ventilasjon** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1973

**Kommentar**  
Byggeår iht. tidligere takst.

### Anvendelse

Boligen er bebodd.

### Standard

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

### Vedlikehold

Eneboligens mangler, tilstandsvekkelser og vedlikeholdsbehov er beskrevet i rapporten.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og er fra 2005. Undertaket er tekket med pappshingel fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå og var snødekket på befaringen.

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.  
Snøfangere på begge sider av taket.

#### Vurdering av avvik:

- Utvendige beslag har utettheter.

Ved inspeksjon på loftet ble det påvist lekkasjer fra takgjennomføring/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må utføres strakstiltak for å utbedre utettheter i beslag og takteking for å hindre lekkasjer og ytterligere skader på bygningens konstruksjon.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### TG 2 Veggkonstruksjon

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytte av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig. Det presiseres dog at uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp, noe som øker risikoen for fuktskader.



# Tilstandsrapport

## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre/saltakskonstruksjon av tre. Undertak av trebord. Loftet har adgang via loftsluke med nedfellbar stige.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er fuktskjolder og høye fuktverdier i undertaket og takkonstruksjonen rundt taggjennomføringer (ved pipe og lufting). Årsak er lekkasjer ved taggjennomføringer pga. utett takteking og/eller beslag.

Lufterør er uisolert og vil ha fare for kondensdannelse som igjen kan føre til skader.

Det mangler vindsperre på gavlvegger som kan medføre at slagregn mm. vil trenge inn på loftet.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

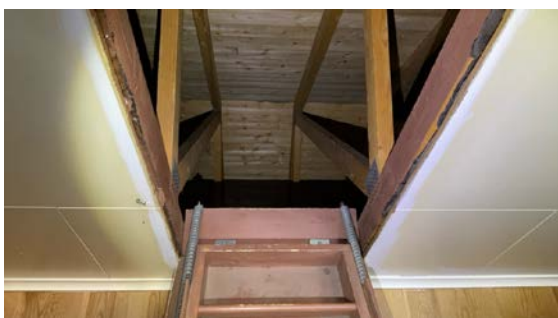
Det må utføres strakstiltak med utbedring av beslag og takteking for å stoppe lekkasjene og forhindre ytterligere skader på takkonstruksjonen.

Lufterør bør isoleres for å redusere risiko for kondens og påfølgende fuktskader.

Det bør etableres vindsperre på gavlvegger for å hindre inntrenging av slagregn og fukt på loftet.

Konsekvensen av manglende utbedring er risiko for ytterligere skader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Høye fuktverdier målt i undertaket/takkonstruksjonen rundt pipen.

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble påvist vindusglass med produksjonsår 1973/1995/1996/2008.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Enkelte vinduer har værslitasje, malingsflask, tørkesprekker og vedlikeholdsbehov.

Det ble ikke påvist noen punkterte vindusglass, dog kan dette ikke utelukkes på vinduer av denne alder.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres nødvendig vedlikehold som skraping, maling og utbedring av sprekker i treverket for å forlenge vinduenes levetid og hindre ytterligere forringelse.

Dersom vedlikehold ikke utføres, øker risikoen for råteskader, redusert isolasjonsevne og behov for utskifting av vinduer på sikt.

Det anbefales også å følge med på eventuell punktering av glass, da dette kan oppstå på eldre vinduer og medføre redusert funksjon og varmetap.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Dører

Entredør i malt formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt med 3-lags glass, fra 2014 iht. fremvist faktura.  
Terrassedør i stue i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 1996.  
Balkongdør på vaskerom i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 1995.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler utvendig terskelbeslag på balkongdøren på vaskerommet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terskelbeslag bør monteres for å hindre vanninntrengning mellom døren og veggen/kledningen.

Manglende beslag kan føre til fuktskader i terskel og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre råte og redusert levetid på bygningsdelen.

## TG 1 Balkong

Balkong i frittstående trekonstruksjon.  
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyde er ca. 86cm.



## TG 2 Terrasse

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.  
Spaltegulv av tre.  
Rekkverk og 1 spilevegg i trekonstruksjon. Rekkverkshøyde er ca. 90 cm.  
Trapp i trekonstruksjon (trappen mangler rekkverk).

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør vurderes utbedring av skjevhetene i konstruksjonen for å opprettholde god funksjonalitet og levetid for terrassen.



## TG 2 Utvendige trapper

Trapp av betong med rekkverk i trekonstruksjon.  
Rekkverkshøyde er ca. 85-87cm.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

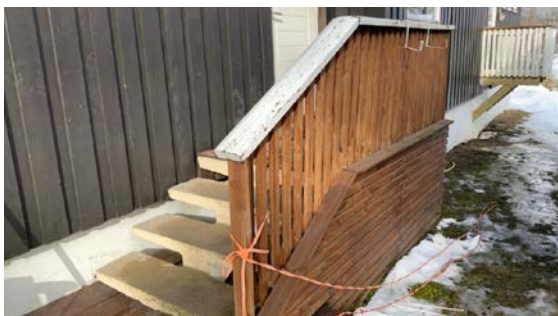
Rekkverket har skjevheter, slitasje med tørkesprekker og det er små råteskader stedvis.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverket bør skiftes ut for å sikre tilstrekkelig funksjon.  
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økt risiko for personskade ved fall, samt ytterligere forringelse av konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### ! TG 2 Overflater

Gulv: Laminat, parkett, gulvbelegg og fliser.  
Vegger: Panelplater, trepanel, malte flater/tapet og baderomsplater.  
Himling: Himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis svelleskader/svelling og gliper i skjøter på laminatgulvet. Parkettgulvet har en del slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres. Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak. Manglende tiltak vil føre til økt slitasje.

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

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.  
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue, kjøkken og 1 soverom.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da skjevheter i gulvet kan føre til problemer ved legging av nytt gulv, som oppsprekking i skjøter og knirk. Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

### ! TG 3 Pipe og ildsted

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

Det er påvist brennbart materiale nær sotluken, men det er montert sotlukestein iht. krav.

#### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Ildfast plate under ovnen er for liten iht. krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Andre tiltak:

Det må etableres en større ildfast plate foran ildstedet, slik at den oppfyller kravet om minimum 30 cm foran ildstedet.

Manglende eller for liten ildfast plate øker risikoen for brann ved at glør eller brennbart materiale kan falle ned på gulvet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Sotluken er plassert på vaskerommet.



### ! TG 3 Krypjkjeller

Bygningen har krypjkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist synlig vann i krypjkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypjkjeller.

Det mangler asfaltplater (vindsperre) stedvis og dette vil medføre kald trekk inn i isolasjon som igjen vil føre til svekket isolasjonsevne. Det er stedvis stående vann i krypjkjelleren. Krypjkjeller har fjell i dagen og ved denne type konstruksjon er det fare for at vann følger fjellet inn i krypjkjelleren.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør monteres asfaltplater (vindsperre) der dette mangler for å hindre kald trekk og redusert isolasjonsevne.

Stående vann i krypkjelleren må fjernes, og årsaken til vanninnslaget må utbedres for å unngå fuktig miljø og fare for skader. Det anbefales å etablere bedre drenering av krypkjelleren for å redusere risikoen for fremtidig vanninntrengning.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## 1 TG 1 Innvendige dører

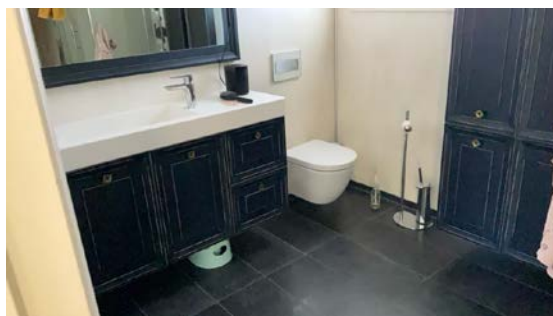
4-speils formpresede dører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### Generell

Baderommet ble bygget i 2014 iht. eier. Dokumentasjon er fremvist i form av fakturaer, men ingen dokumentasjon på utført arbeid.



### 1. ETASJE > BAD/WC

## 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er glippe (manglende fuge) stedvis i nedre kant av baderomsplatene.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres tetting eller fuging i nedre kant av baderomsplatene for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Manglende fuge kan føre til at vann trenger inn bak platene, noe som øker risikoen for skader.

# Tilstandsrapport



Utett fuge i rørgjennomføring.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 (gulvet er flatt mellom gulv ved dør og topp slukrist under dusjkabinettet).

Det er kun marginalt fall rundt sluket på deler av gulvet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall mot sluk er målt til 0 (gulvet er flatt mellom gulv ved dør og topp slukrist under dusjkabinettet).

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Fra 2014. Det er fremvist kvittering på innkjøpte materialer som viser både smøremembran og slukmansjett, men det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utført arbeid.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Det er avvik:

Det er ikke mulig å se membranen i sluket.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utført arbeid dersom dette er mulig.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om membranens utførelse og kvalitet, noe som gir økt risiko for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.



## 1. ETASJE > BAD/WC

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc består av: Veggmont. wc. Dusjkabinett. Servantskap, veggskap og speil.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er avvik:

Det er sprekke i fugen mellom vegg og toalett. På grunn av svikt/dårlig innfesting av toalettet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør utbedres sprekke i fugen mellom vegg og toalett, samt sikre korrekt innfesting av toalettet for å hindre videre bevegelser som igjen kan føre til skader.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD/WC

### ! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via himlingsventil.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å installere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig innelima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra gang mot dusjnise bad.

Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.

Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



Undersiden av baderommet.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerommet har teknisk standard fra byggeåret.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har malt/våtromstapet. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Tapetskjøter er ikke tette

Løs tapet i skjøter og avslutninger stedvis.

#### Konsekvens/tiltak

- Utette skjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.

Må utbedres for å hindre skader ved fuktbelastning.

**Kostnadsestimert: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0/gulvet er flatt og mangler fall.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er registrert knirk i gulvet.

Gulvet er flatt og mangler fall mot sluket.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Til tross for knirkelyder i gulvet, virker gulvets funksjonalitet ellers intakt, men tiltak kan ikke utelukkes.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at vann ledes effektivt bort fra gulvet.

Manglende fall øker risikoen for at vann blir stående på gulvet, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen og økt fare for lekkasjer til tilstøtende rom.

Knirk i gulvet bør utbedres for å hindre videre slitasje og sikre god brukskomfort.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er utett gulvbelegg ved døren.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



Utett gulvbelegg ved dør.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

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

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TO 2 Ventilasjon

Det er naturlig avtrekk via himlingsventil.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å installere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig innelima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i himlingen under vaskerommet (det var åpent i stubbloftsplatene der fra før).

Det ble foretatt fuktmålinger i treverk/gulvet under vaskerommet og det ble ikke påvist fuktighet eller fuktskader.



Sluket sett fra undersiden av vaskerommet.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TO 2 Overflater og innredning

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

Laminat benkeplate med oppvaskkum av porselen.

Ventilator med avtrekk.

Integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Innredningen er fra 2014 og har normalt god standard.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er løs laminat på benkeplaten mot vinduet.

Det mangler lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

#### Konsekvens/tiltak

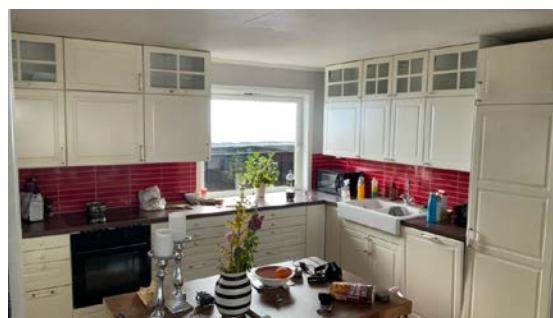
- Komfyrvakt må monteres.

Det bør utbedres løs laminat på benkeplaten mot vinduet for å hindre fuktopptak og påfølgende skade på benkeplaten.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Det må monteres komfyrvakt iht. krav for å ivareta brann sikkerheten og redusere risikoen for brann.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TO 1 Avtrekk

# Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret. Vannrør til bad er fra 2014 og deler av dette er vannrør av plast med rør i rør. Det er fordelerskap til vannrør i veggen på baderommet (bak servantskapet).

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensere løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er ingen drenering fra rørskapet på baderommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.

Det bør etableres drenering fra rørskapet på baderommet for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk eller annen sikker løsning, for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Vannrør av kobber fra byggeåret bør vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og vannskader.



### ! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskifting av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.

### ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler. Det er naturlig avtrekk via himlingsventiler på baderom og vaskerom. Det er avtrekk via ventilator på kjøkkenet.

### ! TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue. Installert i 2023 iht. eier.



### ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2002 og er plassert på vaskerommet.

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann. Varmtvannstankens alder tilsier at det er økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje, og det anbefales å vurdere utskifting.

# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Deler av anlegget er fra nyere tid i forbindelse med oppussing av rom. Det er fremvist Samsvarserklæring på utført arbeid i 2023 og 2024.

Det er ikke fremvist Samsvarserklæring på utført arbeid på bad, kjøkken eller på soverom.

Det ble avholdt El-tilsyn i boligen den 18.01.2022 og avvik som da ble avdekket er utbedret av Aurskog Elektriske AS og tilsynssaken er avsluttet iht. dokument fra Elvia datert 22.08.2022.

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

Ja

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger kun Samsvarserklæring på deler av utført arbeid.

### Inntak og sikringsskap

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

Nei



## TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

Det er synlig fjell i dagen i krypkjelleren.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1973.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong og betongblokker.

## TG 2 Terrengforhold

Tomten er flat og med fall fra grunnmuren hovedsaklig.

Det er enkelte steder hvor det er dårlig fall fra grunnmuren og ut på terrenget.

### Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder bare enkelte steder.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren der hvor dette mangler for å hindre vannansamlinger mot bygningen.

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur øker risikoen for fuktskader i bygningsmassen og kan føre til redusert levetid på konstruksjonen.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av kobber, fra byggeåret.

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved videre aldring kan være plutselige lekkasjer, driftsstans eller behov for omfattende reparasjoner, noe som kan medføre uforutsette kostnader.



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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

Helse, miljø og sikkerhet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Rekkverkshøyde på balkongen er ca. 86cm.

Rekkverkshøyde på utvendig trapp til inngangspartiet er ca. 85-87cm.

Rekkverkshøyde på terrasse er ca. 90cm.

Eier opplyser at det ble foretatt radonmåling i 2015 og at det ikke ble avdekket forhøyede verdier, men det finnes ikke noe dokumentasjon på dette.

Eiendommen ligger i hensynssone for flom i kommuneplanen.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverkene bør forhøyes til dagens forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker.

Det må monteres rekkverk på utvendig trapp til terrassen for å ivareta sikkerheten og hindre fall.

Det anbefales å gjennomføre nye radonmålinger eller fremskaffe dokumentasjon på utførte målinger, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonnivåene og øker risikoen for helseskadelige forhold.

Eiendommen ligger i hensynssone for flom, noe som medfører økt risiko for vannskader ved flomhendelser. Det bør vurderes tiltak for å redusere konsekvensene av eventuell flom.

## Konklusjon og markedsvurdering

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

114 m<sup>2</sup>/114 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Entré, Gang, Bad, 3 Soverom, Vaskerom, Bod, Kjøkken, Stue

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 34 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 3 900 000

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

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

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 900 000

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

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

### Markedsverdi

3 900 000

### Konklusjon markedsverdi

3 900 000

### Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag.

Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Sagtomtveien 9 ,1930 AURSKOG 128 m <sup>2</sup> 1986 3 sov	25-06-2024	4 800 000	<b>4 575 000</b>		4 575 000	<b>34 398</b>
2 Blåvingeveien 3 ,1930 AURSKOG 94 m <sup>2</sup> 1979 3 sov	22-06-2023	3 200 000	<b>3 160 000</b>		3 160 000	<b>33 617</b>
3 Blåvingeveien 9 ,1930 AURSKOG 94 m <sup>2</sup> 1978 3 sov	14-09-2022	3 050 000	<b>3 100 000</b>		3 100 000	<b>32 979</b>
4 Haugestadveien 6 ,1930 AURSKOG 171 m <sup>2</sup> 1978 3 sov	14-04-2024	3 950 000	<b>5 120 000</b>		5 120 000	<b>29 942</b>
5 Elvebakken 4 ,1930 AURSKOG 139 m <sup>2</sup> 1973 3 sov	09-07-2024	4 450 000	<b>4 350 000</b>		4 350 000	<b>29 000</b>
6 Haugestadveien 5 ,1930 AURSKOG 155 m <sup>2</sup> 1974 3 sov	05-06-2025	3 950 000	<b>4 000 000</b>		4 000 000	<b>24 845</b>
7 Øitunveien 3 ,1930 AURSKOG 173 m <sup>2</sup> 1975 3 sov	27-05-2025	3 590 000	<b>3 400 000</b>		3 400 000	<b>18 280</b>
8 Kvennhusveien 15 ,1930 AURSKOG 140 m <sup>2</sup> 1977 3 sov	10-10-2024	2 990 000	<b>2 700 000</b>		2 700 000	<b>15 976</b>

Kilde :  
 Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	19 500
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	3 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>52 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 950 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 300 000</b>

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	360 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>240 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 540 000**

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 350 000
-------------------	-----	-----------

#### Beregnet tomteverdi

**Kr. 1 350 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 900 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

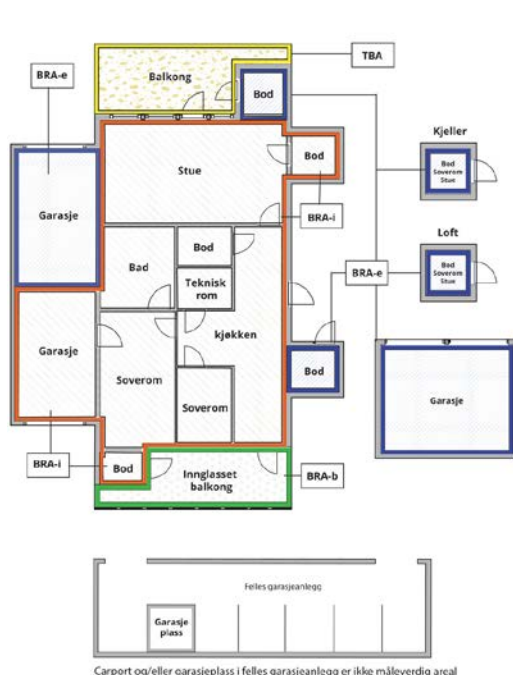
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert 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.



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	114			114	45
Krypkjeller					
<b>SUM</b>	<b>114</b>				<b>45</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>114</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang, bad/wc, soverom 1, soverom 2, soverom 3, vaskerom, bod, kjøkken, stue		
Krypkjeller			

#### Kommentar

Krypkjelleren har adkomst via luke i gulvet i boden.  
Krypkjelleren har ikke måleverdig bruksareal.

Terrasseareal (TBA) er inngangsparti med terrasse på stuesiden med ca. 35m<sup>2</sup>, terrasse på mark på inngangssiden med ca. 9m<sup>2</sup> og balkong med ca. 1,3m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Opprinnelig bad og toalettrom er ombygd til ett rom med bad/wc.  
Opprinnelig vegg mellom kjøkkenet og stue er delvis fjernet (det er laget stor åpning her).  
Terrasse, inngangsparti/trapp og balkong er ikke beskrevet på tegningen og dette er da ikke byggemeldt/godkjent.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Arbeid på elektrisk anlegg i 2023 og 2024 iht. fremviste samsvarserklæringer fra Aurskog Elektriske AS.  
Installert varmepumpe i 2023 av Gan Maskin AS.  
Utført arbeid på avløpsrør av rørlegger Frank Korrell i 2026.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		34		34	
<b>SUM</b>		<b>34</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>34</b>				

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Unni Røed	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	186	14		0	1223.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
<b>Adresse</b> Kvennhusveien 5							
<b>Hjemmelshaver</b> Unni Røed.							

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

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

Aursmoen har barnehager og skoler med 10 trinn. Aursmoen har et godt utvalg av forretninger og servicetilbud med bla. Aurskog senter.

Offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

#### Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

#### Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

#### Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.223,6m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med gruset adkomst og gårdsplass. Forøvrig er det naturtomt og plen. Gode lys- og solforhold.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass.

#### Byggeår

1980

#### Kommentar

Byggeår iht. tidligere takst.

#### Standard

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

Garasjeporten ble skiftet i 2014.

Det ble lagt ny pappshingel på taket i 2025.

Betonggulvet har stor slitasje.

#### Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

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

#### Beskrivelse

Frittstående garasje.

Uisolert konstrksjon.

Bygningen er fundamentert med grunnmur/betongdekke på mark.

Vegger er oppført med trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med stående treborkledning.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med pappshingel.

Leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner.

Gangdør i trekonstruksjon.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	09.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	03.03.2026		Gjennomgått	7	Nei
Statens Kartverk	09.02.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	20.01.2014	Verditakst.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	03.03.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Eier	03.03.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

Selgere

Unni Røed

---

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2014
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kvennhusveien 5

1930 Aurskog

3226-186/14/0/0



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Firmanavn:** Snekkerservice Zalewski AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Revet gammelt bad, støpt gulv, membran, varmekabler og flislagt. Baderomspanel på vegg. Brukt membran. Vegghengt toalett. Listet bad.

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Beskrivelse av arbeidet:** Malt lister.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ble utført av firma. Deter brukt membran, tettesjikt og sluk.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Takshingel på garasje.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**



#### Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Ny terrasse. Ny platting foran i 2019. Ny luftballong i 2026.

---

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

## Drenering, fukt og lekkasje

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

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

- Ja

Mus på loft. Ikke noe mus inne i boligen.

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

## Tekniske installasjoner

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til
-



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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Gan Maskin AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert ny Toshiba varmpumpe.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Aurskog Elektriske AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert kontakt til varmpumpe. Samt utekontakt i oktober 2024. Montert jording kontakt på bad i 2023.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Ny terrasse.

Er tiltaket godkjent av kommunen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Haugfeltet			186	14	14
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Boligbygg	22/11-72	dato 4/12-72	sak	217/72
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Egil Berntsen		1930 Aurskog			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Brødr. Hetland A/S		2101 Skarnes		1126	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Harald Tandberg		1930 Aurskog		75 33 52	

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

- for nevnte bygg  
 for følgende del av nevnte bygg:

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

**Utvendig: Planeringsarbeide gjenstår.**

Yttertrapp mangler.

Pipebeslag mangler.

Takstige mangler.

**1.etasje: Kjøkkenvifte ikke montert.**

Avtrekkskanal fra bad og wc ikke ført over tak.

Lufteledning fra wc ikke ført over tak.

Dette arbeid må være fullført innen

Løken den 12/2-74

Sendes:

- byggherren  
 anmelderen  
 ansvarshavende  
 byggeløyvemyndighet

for bygningsjef

Terje Johansen



# SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 186

Bnr: 14

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Kvennhusveien 5, 1930 AURSKOG

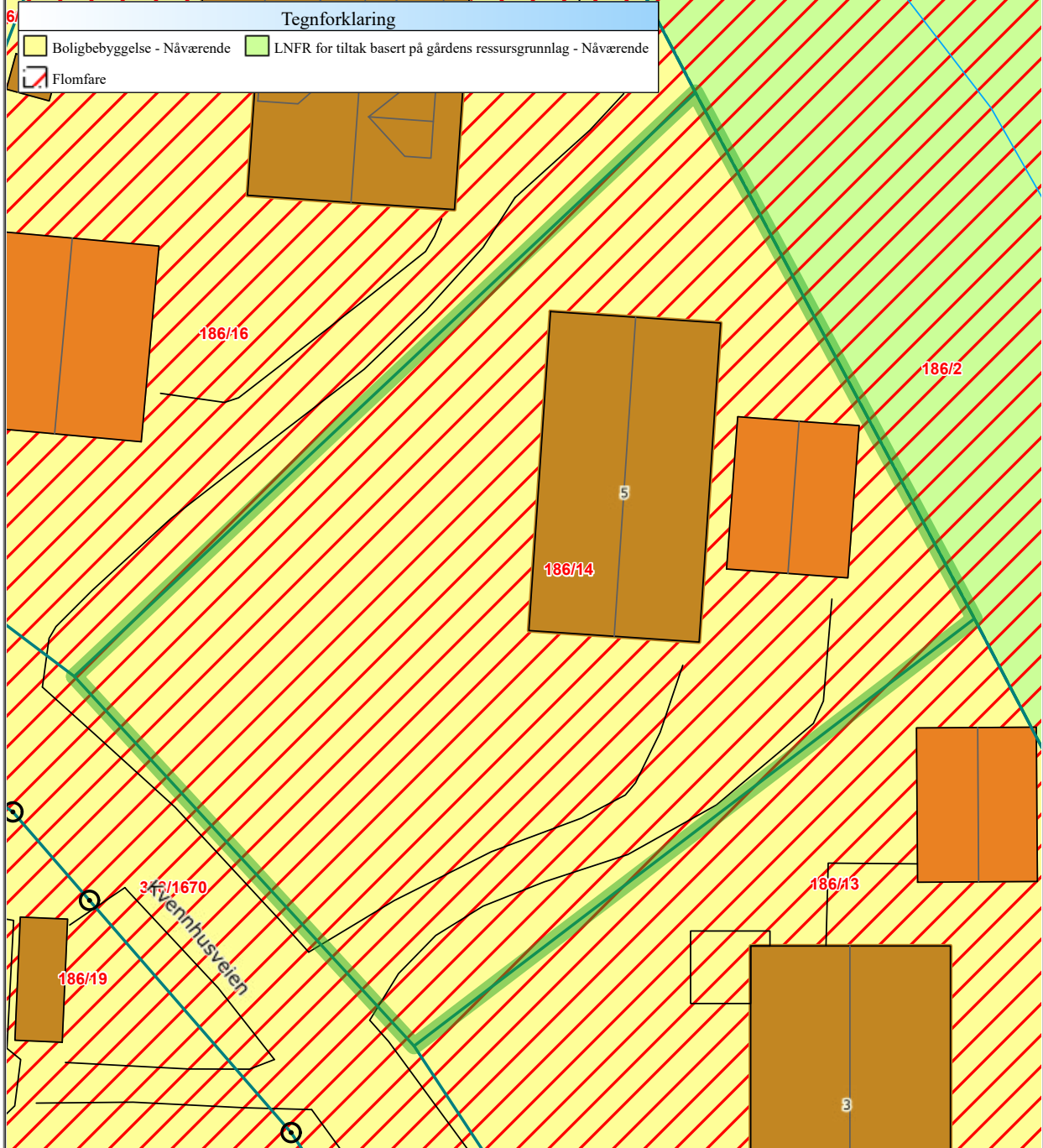
Hj.haver/Fester:



**AURSKOG-  
HØLAND  
KOMMUNE**

Dato: 10/2-2026 Sign:

Målestokk 1:300



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



I Aursmoen sentrum ligger Aurskog Senter med butikker, helsetjenester, bank og eiendomsmegling.



Det er et godt utvalg av dagligvarebutikker i sentrum av Aursmoen - med Coop Extra, Rema 1000 og Kiwi



I august 2025 åpnet en ny, flott 1-10 skole og barnehage.



Og er du en av de mange golfinteresserte - ja, da kan vi friste med en fin 18-hulls golfbane.



I området rundt Aurskog er det mange flotte turmuligheter - blant annet Mangenfjellet, som har utallige turer/løyper å tilby sommer som vinter.

# Nabolagsprofil

Kvennhusveien 5 - Nabolaget Bokstad - vurdert av 24 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Øia Linje 470, 470E	8 min	0.7 km
Blaker stasjon Linje R14	15 min	14.5 km
Oslo Gardermoen	46 min	

## Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	20 min	1.7 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	11 min	9.1 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	12 min	11 km

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



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

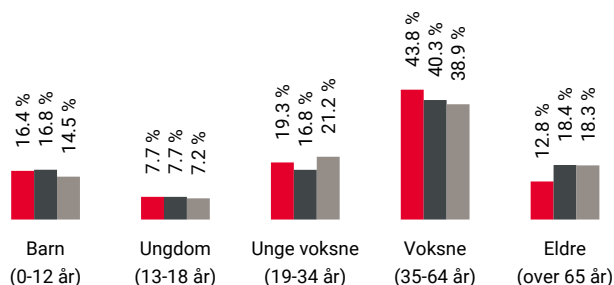
Bra 70/100



## Naboskapet

Høflige 64/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Ole Brumm barnehage Aurskog (0-5 år) 63 barn	10 min	0.9 km
Trampen barnehage (1-5 år) 33 barn	12 min	1 km
Aursmoen barnehage (0-5 år) 63 barn	20 min	1.7 km

## Dagligvare

Kiwi Aurskog	20 min	
Coop Extra Aurskog Post i butikk	21 min	1.8 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



### Støynivået

Lite støynivå 89/100



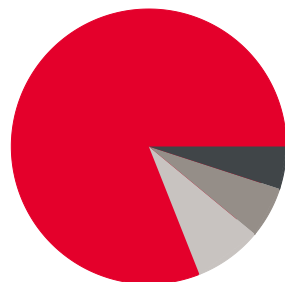
### Trafikk

Lite trafikk 82/100

## Sport

Haugerudfeltet - ballflate (MKN) Ballspill	17 min	1.4 km
Aursmoen idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	20 min	1.7 km
Aura Trening og Helse	20 min	
MOVA Bjørkelangen	9 min	

## Boligmasse

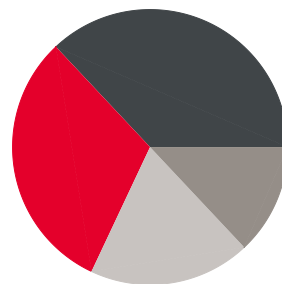


- 81% enebolig
- 5% rekkehus
- 6% blokk
- 8% annet

## Varer/Tjenester

Aurskog Senter	22 min
Aurskog apotek	22 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 31% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 13% 13-15 år
- 19% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

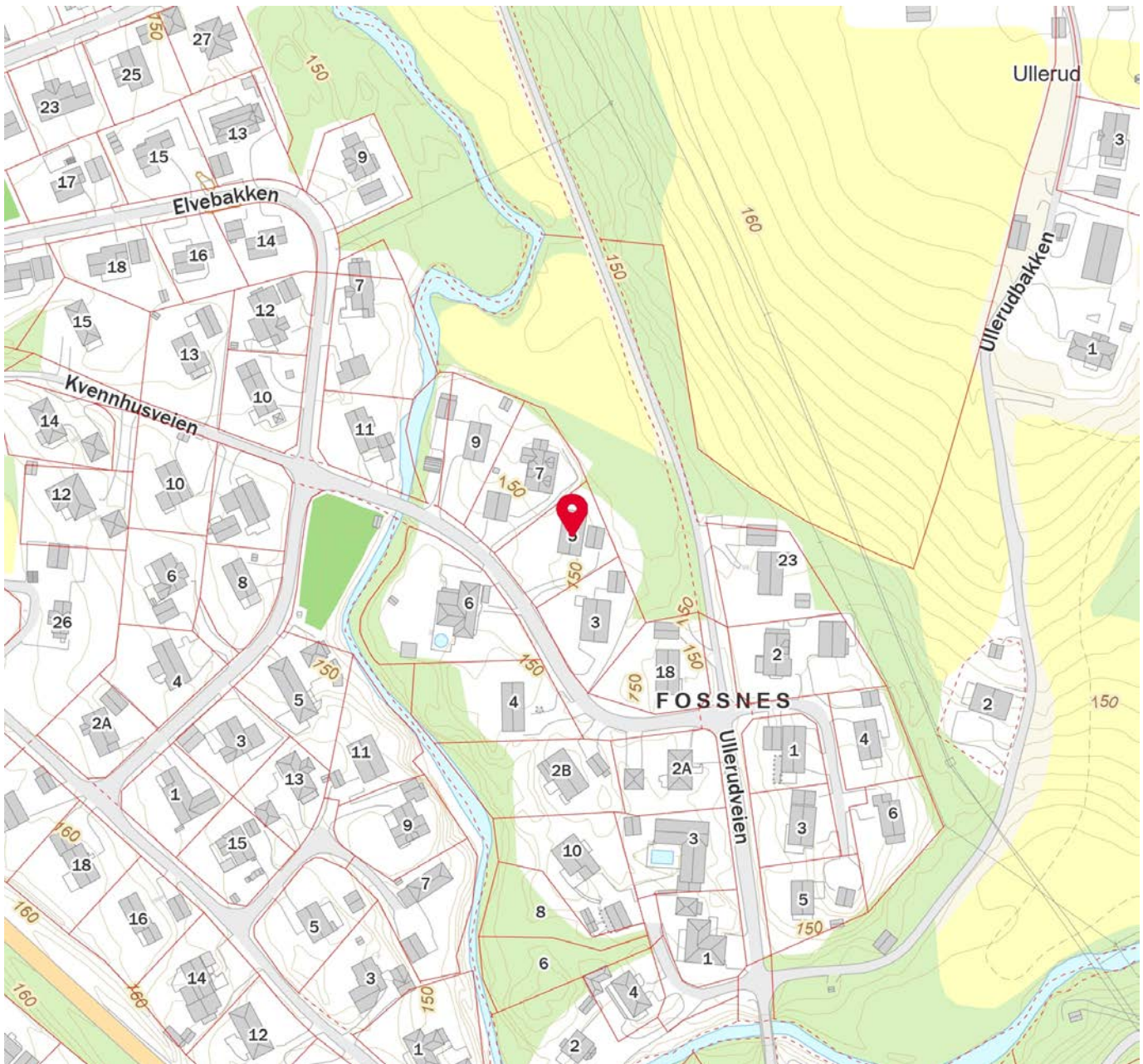
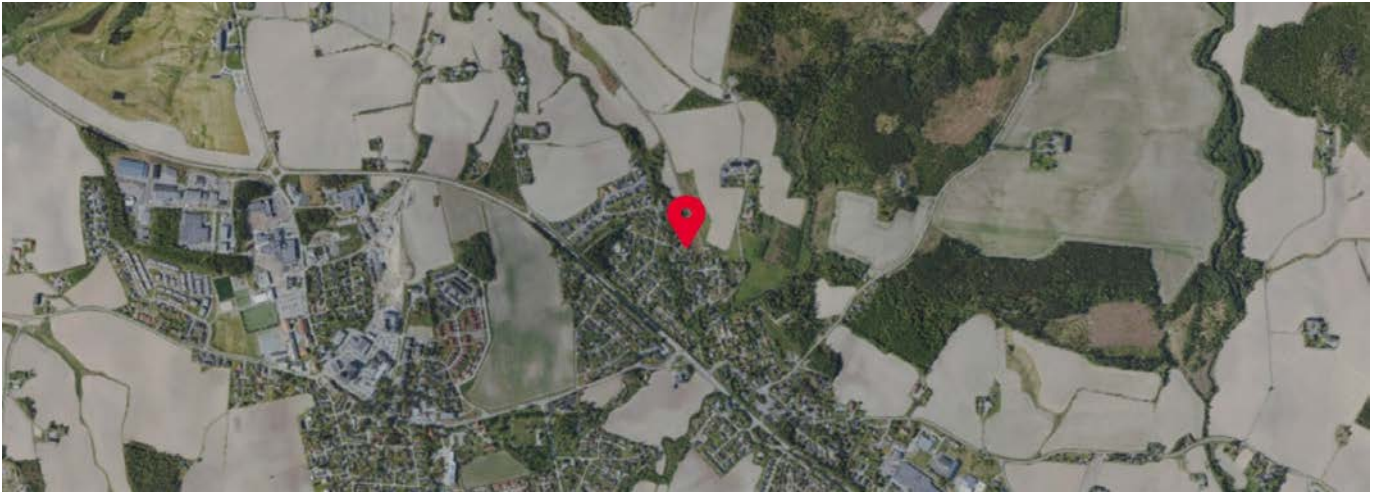


0% 43%

- Bokstad
- Aursmoen
- Norge

## Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



# Aurskog

## SPAREBANK



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

**Hos Trond, Trine, Lise, Geir og Lina  
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.**

Vi samarbeider med Aktiv Bjørkelangen og sammen gjør vi  
boligprosessen trygg og enkel for deg. Ta kontakt med oss for  
en hyggelig prat i Gågata på Bjørkelangen.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: [www.aurskog-sparebank.no](http://www.aurskog-sparebank.no)

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

# Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG  
SPAREBANK



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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/avgrenskingskabel 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



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

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

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

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

aktiv. +  SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Kvennhusveien 5  
1930 AURSKOG

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Camilla Haugerudbråten

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 930 22 875  
**E-post:** camilla.haugerudbraten@aktiv.no

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 viderefordlet til selger.*

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre