

aktiv.



Myrfaret 1 A, 1930 AURSKOG

Koselig enebolig med flott hage og drivhus, 2 garasjer, solrike uteplasser og innglasset hagestue - barnevennlig!



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Elene Moseby Torre

Mobil 922 61 669

E-post elene.moseby@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aurskog

Aurskog senter, 1931 Aurskog. TLF. 63 85 40 10

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 140,-
Total ink omk.: Kr 4 091 140,-
Selger: Thale Lindstad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1921
BRA-i/BRA Total 112/206 kvm
Tomtstr.: 1152.5 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 187, bnr. 16
Oppdragsnr.: 1105250121

Koselig enebolig med flott hage med drivhus, 2 garasjer og hagestue!

Myrfaret 1 A er en sjarmerende enebolig over to plan og kjeller. Her bor man i landlige omgivelser, med nærhet til buss, barnehager og flotte turområder. Idyllen er komplett på en innbydende tomt, pent opparbeidet med koselig drivhus, fin beplantning og inngjerdet hage. Om ønskelig kan man etablere en grønnsakshage, og eiendommen byr på solrike uteplasser, innglasset utestue, frittstående garasjer og en stor, innredet bod for fleksibelt bruk.

Øverst finner man to soverom, og i 1. etasje har boligen et trivelig kjøkken, et helfliset bad med gulvvarme og to pene stuer i åpen løsning. Stuene er lune oppholdsrom med peisovn og varmepumpe, mens kjøkkenet har egen spise plass, mye oppbevaring og tidløs innredning fra 2017. Store deler av overflatene i huset ble byttet ut samme år. Velkommen!



Innhold

| | |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 21 |
| Tilstandsrapport | 42 |
| Egenerklæring | 75 |
| Energiattest | 82 |
| Nabolagsprofil | 83 |
| Budskjema | 100 |



Velkommen til Myrfaret 1 A - En innholdsrik eneboligeiendom med to garasjer og fin hage! (Fotograf: Svein Michaelsen)



Eiendommen ligger i et barnevennlig og sentralt boligområde på Aurskog, ca. 2 km fra Aursmoen i Aurskog-Høland kommune.



Det er også en romslig gruset gårdsplass som gjør at det er godt med biloppstillingsplass på eiendommen.



Fra spisestuen er det utgang til en herlig veranda med hvitmalt rekkverk og trapp til hagen.



Det er direkte adkomst til hage fra terrassen, og god plass til utemøblement.



Deler av verandaen er omgjort til en innglasset hagestue på ca. 15 kvm. Vinduene kan skyves til side for å slippe solen og sommeren helt inn.



Hagestuen har også god plass til sofagruppe med tilhørende salongbord.



Hagestue med stikkontakt og belysning.



I hagen er det en romantisk drivhus for dem med grønne fingre. Hagen er også gjerdet inn.



Drivhus med gode muligheter for å plante blomster og grønnsaker.



Uthus/garasje med innredede rom og adkomst fra hagen.



Innredet rom i garasjen med varmekabler og flere bruksmuligheter (ikke byggemeldt).

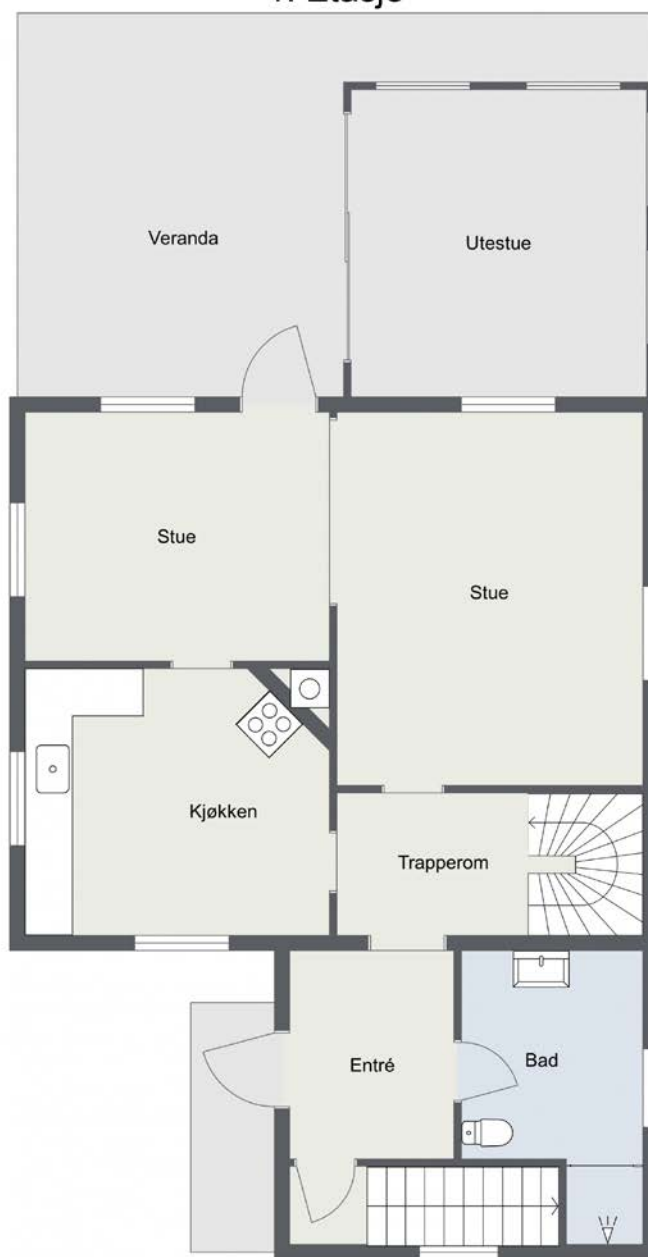


Det er fine parkeringsmuligheter i tilhørende dobbel garasje oppført i 2006.



Dobbelgarasjen har støpt dekke og elektrisk garasjeport.

Myrfaret 1A, Aurskog 1. Etasje



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



I 1. etasje har boligen to pene, tilstøtende stuer i direkte tilknytning, noe som gir ekstra fleksibilitet og god møbleringsfrihet.



Laminatgulv i 1-stavs design bidrar til en flytende overgang, mens panelvegger malt i ulike grånyanser gir et harmonisk uttrykk i stuen.



Det er utgang til terrasse fra stuen. Luft til luft varmepumpe er montert på veggen.



Stuen nærmest kjøkken passer perfekt brukes som en spisestue. Her er det god plass til spisebord med tilhørende stoler.



Pen kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og benkeplate av i sort granitt



På kjøkkenet er det god plass til frokostbord med tilhørende stoler. Det er også et flott vitrineskap som del av innredningen.



I kjøkkeninnredningen er avsatt plass til komfyr og kjøle-/fryseskap. Det er integrert oppvaskmaskin i innredningen.

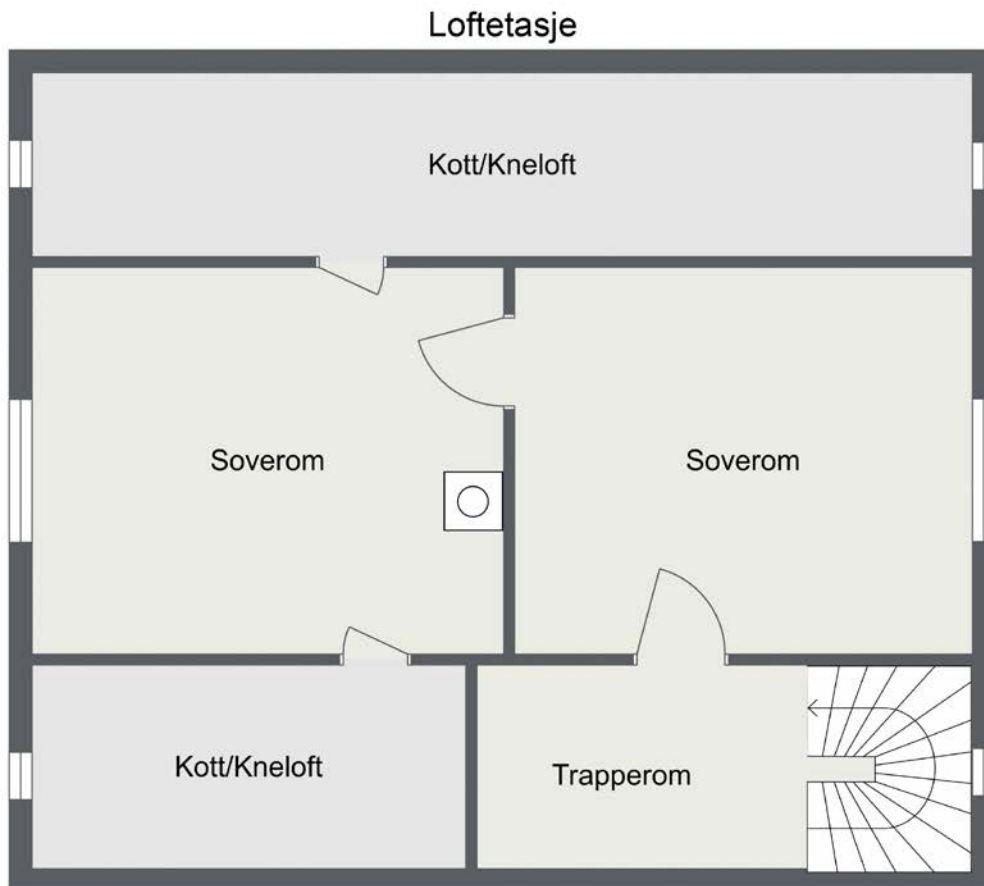


Stort flislagt baderom med gulvvarme.



Badet er utstyrt med toalett og dusjhjørne med innfellbar glassdør.

Myrfalet 1A, Aurskog



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



Boligen har to gode soverom i øvre etasje.



Soverom.

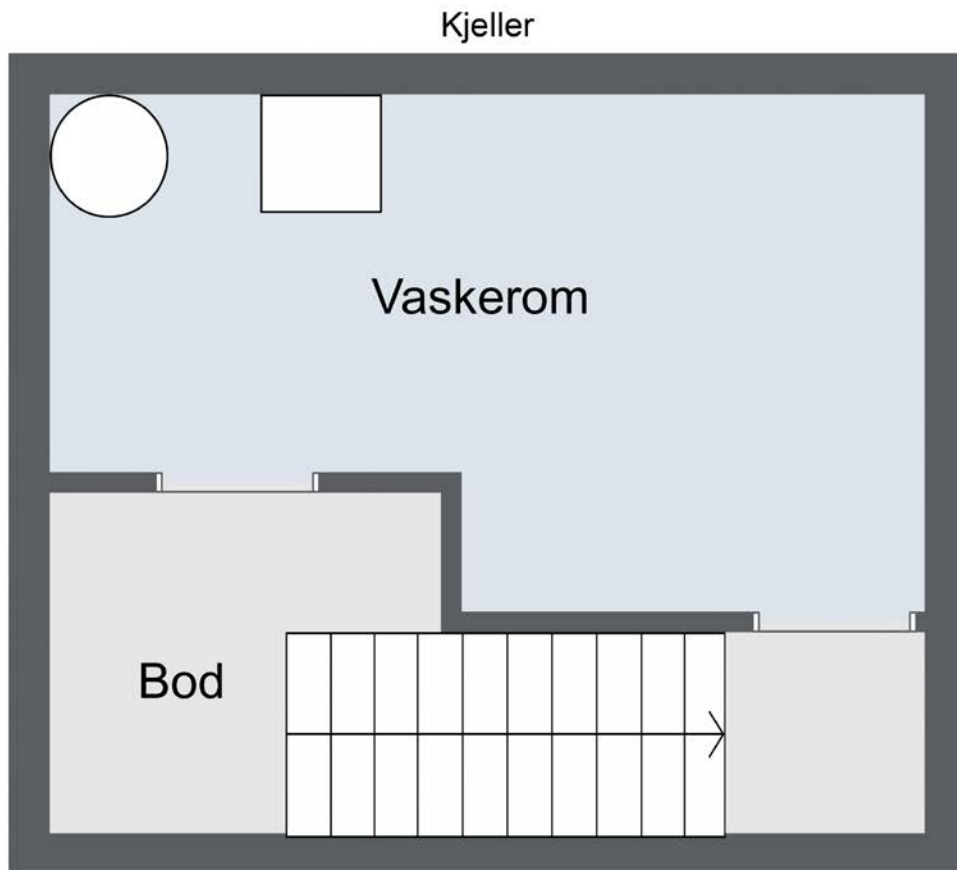


Soverom med garderobeskap.



Praktisk kneloft ved soverom brukes som walk-in closet.

Myrfalet 1A, Aurskog



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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 112 kvm

BRA - e: 94 kvm

BRA totalt: 206 kvm

TBA: 23 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 16 kvm Vaskerom.

1. etasje

BRA-i: 71 kvm Entré, bad, trapperom, kjøkken og 2 stuer.

BRA-e: 15 kvm Hagestue.

2. etasje

BRA-i: 25 kvm Trapperom, 2 soverom og 2 kott.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 kvm Terrasseareal.

Garasje 1

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 36 kvm Garasje. **Garasje 2/uthus**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 43 kvm Garasje og 2 boder/innredede rom. **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Enebolig

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. NS3940:2023. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Kott og trapperom i loftetasje har ikke målbart areal pga. takhøyde under 1,90m.

Innglasset utestue på terrasse er lagt til som BRA-e.

Takhøyder

1.etg: ca. 2,43 m

Løftetg: ca. 2,37 m med skråtak

Kjeller: ca. 2,02 m

Om areal er av stor betydning for kjøper, anbefales det å utføre en 3D-skanning av boligen for å oppnå størst nøyaktighet av arealet. Arealet av boligen er beregnet etter mål utført med laser.

Garasjer

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. NS3940:2023. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1152.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Bo barnvennlig i landlige omgivelser, med nærhet til flotte turmuligheter i skog og mark. Bussen stopper like ved, og nærområdet har barnehager og treningssenter. Tomten er over 1,1 mål, pent opparbeidet med fine bed, stor gressplen og diverse beplantning. Et drivhus understreker idyllen, og tomten omkranses av et gjerde for trygg leking ute.

Om ønskelig er det mulig å etablere en grønnsakshage, og tomten har god plass til trampoline, ballspill og andre aktiviteter. Dreneringen ble delvis oppgradert i 2024, og ved inngangen har eiendommen en gruslagt gårdsplass med gode muligheter for parkering. Fra spisestuen er det utgang til en herlig veranda med hvitmalt rekkverk og trapp til hagen.

Gode solforhold gjør det mulig å virkelig nyte varme og late dager til fulle. På motsatt side har boligen en trivelig terrasse ved inngangen, og sammen måler uteplassene ca. 23 kvm. Deler av verandaen er omgjort til en innglasset hagestue på ca. 15 kvm. Vinduene kan skyves til side for å slippe solen og sommeren helt inn. Hagestuen har stikkontakt, og innbyr til stille stunder så vel som lange, sosiale kvelder i godt lag.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnvennlig og sentralt boligområde på Aurskog, ca. 2 km fra Aursmoen i Aurskog-Høland kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager,

offentlig kommunikasjon, daglige servicetilbud og gode rekreasjonsområder. Legg gjerne turen til Speiderhytta, Mangenskogen, Tævsjøen eller populære Killingmo gård. Sistnevnte med kunstutstilling, olabilløp, ponnyridning og stabburscafe.

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 ved Rema 1000 eller Kiwi. Aurskog Senter har butikker, café, bank, apotek, frisør o.l. I tillegg har stedet egen ferskvarebutikk i Aurskog Kjøtt. Det er eget helsesenter i 2. etasje med lege, tannlege, fysioterapeut, massør og fotterapeut.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Aurskog stasjon og ligger ca. 300 meter unna. Med bil fra Aurskog tar det ca. 10 min til Bjørkelangen, 20 min til Fetsund, 25 min til Lillestrøm og 45 min til Oslo lufthavn.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsaklig av villa og småhusbebyggelse, og noe næringsdrift.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen har kort avstand 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

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Aurskog stasjon og ligger ca. 300 meter unna.

Bygningssakkyndig

Mathias Ottosson

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er opprinnelig fra 1921, med et tilbygg fra 1985. Bygningen er fundamentert på ukjent byggegrunn. Grunnmuren består av lettklinkerblokker og en ukjent type grunnmur på den opprinnelige delen. Dreneringen er delvis ny fra 2024, mens den resterende dreneringen har ukjent alder.

Veggkonstruksjonen er en trekonstruksjon av ukjent utførelse, med utvendig stående bordkledning. Takkonstruksjonen er en eldre plassbygget sperrekonstruksjon, teknet med betongtakstein og shingel. Taket har renner og nedløp i lakkert metall, og pipen har helbeslag. Etasjeskillerne er av trebjelkelag, med en krypkjeller under med stubbegulv. Vinduer er malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedytterdøren og balkongdøren er malte tredører, også med 2-lags glass.

Eiendommen har en veranda konstruert med bjelkelag og spaltegulv, fundamentert på et støpt stripefundament. En utestue i elementer er oppført på deler av verandaen.

Det er to garasjer på eiendommen. Den ene er en dobbelgarasje fra 2006, fundamentert på plate på mark, oppført i trekonstruksjon med stående kledning og saltak teknet med takstein. Den andre er en garasje/uthus fra 1999, også fundamentert på plate på mark og oppført i trekonstruksjon med stående kledning og saltak teknet med takstein.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Drypplekkasje fra endelokk på takrenner.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Flasket maling og råte i vindskier.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Konstruksjonene har skjevheter. Tekking rundt pipe har ikke to-trinns tetting. Ved skade på pipebeslag, vil vann her renne inn på loft og ikke stoppes av undertak. Det er påvist noe misfarget treverk rundt pipe, men ved fuktmåling ble det ikke påvist fukt i treverk på befaringsdagen. Det er påvist noe skjevheter på takkonstruksjonen, men dette er ikke uvanlige for eldre takkonstruksjoner.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Pga. alder har vinduene i tillegg dårlige isoleringsevne.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Balkongdør tar i karm.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik:

- Spaltegulv har misfarging.

- Løse tettelisten på utestue.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er skader på enkelte overflater, med løs tapet, ødelagte fuger og sprukket fliser.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt skjevheter i flere rom. Størst avvik er målt til 11mm innenfor 2 meter på kjøkken og 21mm for hele rommet på soverom.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Hovedsaklig i nederste del av vegger.

- Innvendig - Kryp Kjeller

Avvik: Det er ikke adkomst til store deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. På befaring ble det oppdaget borebille-angrep i kryp kjeller under

kjøkken. Etter befarings har eier hatt befarings av skadedyrfirma som bekrefter at dette er gammelt og at det ikke er aktivitet der i dag. Rapport kan fremvises av selger. Det påvist fukt i bunnsvill ved utvendig luke til krypkjeller. Her er det ikke påvist råte, men fuktighet ved fuktmåling. Det er gjort nye målinger ca. 4 uker etter første befarings og det er målt betydelig mindre fukt i bunnsvill på denne befarings enn ved forrige. Eier har opplyst at det i vinter har ligget snø foran og over luken, som kan være årsak til at det har kommet inn noe vann i luken ved smelting.

- Innvendig - Innvendige trapper
Avvik: Trapper har knirk og slitasje.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad - Overflater vegger og himling
Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. I tillegg er det endel missferging i fuger i dusjsone og noe sprekker i fuger. Det er også malingsflass i himling, hvor maling har løsnet/sprukket opp på mdf panel. (Uegnet materiale for våtrom)

- Våtrom - 1.Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er noe synlig eldre belegg ved dørterskel, men det er ukjent om det gamle belegget er benyttet videre som membran når badet ble renovert. Forholdet rundt membran kan ikke konstateres. Ved fuktsøk på overflater i dusjsone, ble det påvist forhøyede nivåer på gulv og vegger. Dette fukten kan komme av at dusjen er i daglig bruk og at fuktigheten ligger i fliser og flislim. Det poengteres i tillegg at det ikke ble påvist fukt i tiliggende konstruksjoner.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad - Ventilasjon
Avvik: Klaffer går ikke fritt og en klaff er ødelagt.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: TG2 er gitt iht. NS3600 på bakgrunn av feil utførelse med manglende membran på gulv.

- 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 ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er i tillegg påvist noe skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Kjøkken - 1.Etasje > Kjøkken - Avtrekk
Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/

mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Lufting av avløpsanlegg er ikke ført over tak. I tillegg er ikke røret isolert på kaldtloft, som kan føre til kondens på rør, som igjen kan føre til mindre vannansamlinger i isolasjon på loft.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Gjelder eldre drenering som ikke ble byttet i 2024.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Tilstandsgrad gis på bakgrunn av alder, da store deler av grunnmur ikke har mulighet for inspeksjon.

- 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.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - 1.Etasje > Bad - 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. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Generell

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

Manglende membran.

- Eldre sluk.

- Bom i fliser.

Vaskerom gis TG3 på bakgrunn av manglende membran iht. NS3600.

- Tomteforhold - Terrengeforhold

Avvik: Terrenget faller inn mot bygningen fra vei/innkjørsel. Dette vil føre økt

vannpåkjenning inn mot muren i dette området. TG3 gies iht. til NS3600 pga. fall mot grunnmur.

Lovlighet:

Byggetegninger enebolig: Det foreligger tegninger fra tilbygg datert 30.12.1983. Disse tegninger stemmer med dagens bruk. Det foreligger derimot ikke opprinnelige byggemeldte tegninger. Dette er dog ikke unormalt for boliger av denne alder. Det kan derfor ikke konstateres at alle soverom og oppholdsrom i denne boligen er godkjent for varig opphold.

Byggetegninger garasje 1: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det foreligger tegninger datert 17.01.2006 i kommunens arkiver.

Byggetegninger garasje 2: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det foreligger tegninger datert 08.10.1998 i kommunens arkiver. Opprinnelig tegninger har kun to garasjeporter. Det er i senere tid satt inn en glassdør i stedet for garasjeport og satt inn vindu. Det er ikke fremvist papirer på at fasadeendring er omsøkt. Må undersøkes ytterligere med kommune.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport av Mathias Ottosson, datert 06.03.2026. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 3 og 2 (TG 3 og TG2). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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?

Ja.

Firmanavn: Fossum Graveservice, 2024.

Beskrivelse: Knekk på dreneringsrør over innkjørselen og i hagen, samt på kommunens rør. Reparert i 2024.

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

Ja.

Firmanavn: Sveistrup, 2025 (faglært); Ufaglært, 2025.

Beskrivelse: Lagt elektrisitet (faglært), isolert og lagt panel og byttet ødelagt vindu (ufaglært).

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

Ja.

Firmanavn: Fossum Graveservice, 2024.

Beskrivelse: Ødelagte og derfor tette rør ble skiftet i 2024.

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

Ja.

Firmanavn: Fossum Graveservice, 2024.

Beskrivelse: Vann i vaskekjeller ved hardt regnfall på grunn av skadet dreneringsrør (skiftet i 2024).

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

Ja.

Firmanavn: ST Elektro, 2025.

Beskrivelse: Vedlikeholdsservice varmepumpe.

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

Ja.

Firmanavn: Nordic Pipe, 2025.

Beskrivelse: Pipens alder krevde oppdatering med stålrør, samt flytting av sotluke.

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

Ja.

Firmanavn: Sveistrup, 2025.

Beskrivelse: Justeringer for mer strøm ut til den ene garasjen.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til

fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).
Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger.

Innhold

1. etasje: Entré, bad, gang, kjøkken og 2 stuer.

Loftsetasje: Gang, 2 soverom og 2 kott.

Kjeller: Bod og vaskerom.

Kort fortalt

- Koselig enebolig over tre plan.
- Bod og vaskerom i kjelleren.
- To garasjer; enkel og dobbel.
- Stor, innredet bod med muligheter.
- Pen tomt m/inngjerdet hage.
- Drivhus og fin beplantning.
- Mulighet for grønnsakshage.
- Veranda og innglasset utestue.
- Gode solforhold på tomten.
- Kjøkken med egen spiseplass.
- Godt med oppbevaringsplass.
- Oppvaskmaskinen er integrert.
- To pene stuer i åpen løsning.
- Peisovn montert i hovedstuen.
- Spisestue med varmepumpe.
- Flislagt bad med varmekabler.
- To soverom, ett med to kott.
- God lagringsplass i garasjene.

Standard

Entré

Inngangen er overbygd, og har belysning, ringeklokke og plass til kafésett. Vel inne ønskes man velkommen av en innbydende entré med mørke gulvfliser som står godt til panelvegger malt i en dempet gråtone. Her er det god plass til å sette fra seg skoene og henge fra seg yttertøyet. Boligen er godt vedlikeholdt, og store deler av overflatene ble byttet ut i 2017.

Kjøkken

Boligen har et lyst, pent og trivelig kjøkken, med egen spiseplass, 1-stavs laminatgulv og gråmalte panelvegger. Innredningen ble satt inn i 2017, med hvite, profilerte fronter, mye oppbevaring, stort vitrineskap, benkeplate av granitt og dobbel oppvaskkum. Over benken er det lysgrå plater i flismønster, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator med kullfilter. Oppvaskmaskinen er integrert i innredningen.

Stuer

I 1. etasje har boligen to pene, tilstøtende stuer i direkte tilknytning, noe som gir ekstra fleksibilitet og god møbleringsfrihet. Laminatgulv i 1-stavs design bidrar til en flytende overgang, mens panelvegger malt i ulike grånyanser gir et harmonisk uttrykk i stuene. Den åpne løsningen sørger for fint gjennomlys, og hovedstuen har en koselig peisovn for ekstra hygge.

Her er det god plass til en stor sofagruppe for både rolige og sosiale kvelder. I den andre stuen er det glassdør til verandaen, en herlig romforlengelse i sommerhalvåret. Stuen ligger utenfor kjøkkenet, og passer utmerket som spisestue. En varmepumpe tilfører jevn og behagelig varme til rommet.

Bad/vaskerom

I tillegg til et bad i hovedetasjen har boligen et separat vaskerom i kjelleren. Badet ble pusset opp i 2006, innredet med hvite veggfliser og lysegrå gulvfliser. På badet er det toalett, downlights og varmekabler, og et dusjhjørne er utstyrt med regnfallsdusj og svingbar glassdør.

Baderomsinnredningen består av en stor servantbenk med hvite underskap, to matchende veggskap, to høyskap i samme stil og et speil med belysning over servanten. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler. Vaskerommet har utslagsvask og flislagt gulv.

Soverom og garderobe

Boligen har to pene soverom i loftsetasjen, holdt i lyse farger for en behagelig atmosfære. På det ene soverommet er det god oppbevaring i to knekott, hvor det ene er innredet som et walk-in closet med trådhyller. Godt med ekstra lagringsplass finnes i garasjene og i en kjellerbod ved vaskerommet.

Innbo og løsøre

Lampe over spisestue medfølger ikke. Det samme gjelder garderobeskap i entre og på det første soverommet i 2.etg.

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026: Nytt røykrør er montert i 2026.

2024:

- Boligen har delvis ny drenering fra 2024.
- Ny varmtvannstank.

2017:

- Store deler av overflater er byttet ut i 2017 iht. selger. Samme år ble boligen etterisolert.
- Ny kjøkkeninnredning. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein med nedfelt dobbel kjøkkenkum. Det er integrert oppvaskmaskin. I tillegg er det opplegg for frittstående komfyr og kjøleskap.
- Montert Luft til luft varmepumpe.
- Utskifting av sikringskap og lagt opp skjultanlegg.

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner eget abonnement for tv og bredbånd på eiendommen.

Parkering

Boligen har to frittstående garasjer. Begge garasjene er fundamentert på plate på mark og har saltak tekket med takstein.

Dobbel garasjen er oppmålt til ca. 36 kvm, og passer utmerket til hobbyer eller diverse prosjekter. Foran den doble garasjen er det ytterligere parkeringsmuligheter på en gruslagt gårdsplass.

Den andre garasjen ligger innenfor hagen og har to boder og et samlet areal på ca. 43 kvm.

Radonmåling

Boligen har ikke radonsperre og det er heller ikke utført radonmålinger.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket

mottar betaling for tilleggstjenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes elektrisk med gulvvarme på badet og en varmepumpe fra 2017 i spisestuen. For vedfyring har hovedstuen en peisovn, og pipen er oppgradert med nytt røykrør i 2026. Ventilasjonen er naturlig, kombinert med avtrekk fra badet og en kullfilterventilator på kjøkkenet. Varmtvannstanken er fra 2024, rommer ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet. Sikringsskapet ble skiftet i 2017, har automatsikringer og er montert i gangen. Samtidig ble det lagt opp et skjult el-anlegg i huset.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 990 000

Omkostninger kjøper

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (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))

101 140 (Omkostninger totalt)
118 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
120 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 091 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 108 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 110 840 (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

De kommunale avgiftene inkl. vann, avløp, renovasjon og feiing. Eiendomsskatt kommer i tillegg.

Kommunale avgifter vil variere årlig og etter forbruk.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er pt. eiendomsskatt i Aurskog-Høland kommune på 3 promille.

Denne faktureres fra kommunen.

Formuesverdi primærbolig

Kr 888 980 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 555 918 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og

innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunale avgifter, strømforbruk, forsikringer, tv/internett, m.m.

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 187, bruksnummer 16 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:

3226/187/16:

07.01.1922 - Dokumentnr: 900158 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde

12.03.1970 - Dokumentnr: 1317 - Erklæring/avtale
LIVSVARIG BRUKS- OG / ELLER DISPOSISJONSRETT
RETTIGHETSHAVER: ARNESEN OLAF

18.10.1921 - Dokumentnr: 900119 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3226 Gnr:187 Bnr:12

01.01.2020 - Dokumentnr: 191136 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:187 Bnr:16

01.01.2024 - Dokumentnr: 163514 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:187 Bnr:16

Heftelsene omhandler:

- Bestemmelser om veirett og gjerdehold på eiendommen. 07.01.1922.
- Disposisjonsrett for Olaf Arnesen over eiendommen for sin livstid. 12.03.1970. Denne vil bli slettet ifm. salget.
- Registrering av grunn/opprettelse av eiendom. 18.10.1921.

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes opprinnelige tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Det foreligger godkjent byggetegning for tilbygg til enebolig, datert 16.03.1984.

Det er godkjent byggetegning for frittliggende dobbel garasje på eiendommen, datert 08.03.1999. Det foreligger ferdigattest for denne garasjen, datert 27.12.1999.

Det er byggetegning for frittliggende dobbel garasje på eiendommen, datert 17.01.2006.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Tilknyttet privat stikkvei.

Tilknytning vann: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan for Bogstad Nordre. Stadfestet 27.10.1982.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Adgang til utleie

Hele boligen kan leies ut.

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Tilstandsrapport, datert 06.03.2026

Egenerklærings skjema, datert 09.03.2026

Kommunal info, datert 10.03.2026

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 27.900,- og visninger kr 3.000,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 48.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11.045,-. Utleggene omfatter foto, kommunale opplysninger og tinglysningsgebyr. Dersom handel ikke kommer i stand

eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker





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

Salgsoppgavedato

10.04.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Myrfaret 1 A, 1930 AURSKOG
 AURSKOG-HØLAND kommune
 # gnr. 187, bnr. 16

Markedsverdi

3 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 206 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 06.03.2026

Rapportdato: 08.04.2026

Oppdragsnr.: 21555-1109

Eiendomsverdi ref nr: AX7899

Autorisert foretak: Mathias Ottosson

Sertifisert Takstingeniør: Mathias Ottosson



Medlem av

Norsk takst

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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstingeniør Mathias Ottosson har ca. 12 års erfaring fra byggebransjen som tømrersvenn og mester, samt utdanning fra teknisk fagskole innen bygg. Ottosson er utdannet gjennom Norsk Takst og er sertifisert for tilstandsrapport for bolig og verditaksering av bolig.

Rapportansvarlig

Mathias Ottosson

Mathias Ottosson
Uavhengig Takstingeniør
ottosson-
snekkerservice@hotmail.com
472 31 036



Sertifiserer:
• Tilstandsrapport av bolig



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 byggeplaner

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



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

Eldre enebolig fra 1922 med tilbygg fra 1985. Boligen har avvik på blant annet fall og membran på våtrom, manglende sikring av trapper og eldre skader på bjelkelag. Viser til rapporten for nærmere beskrivelser og vurdering av tilstand.

Enebolig - Byggeår: 1921

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein og shingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Nedløp og beslag i lakkert metall. Pipe med helbeslag.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har eldre plassbygget sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Veranda er konstruert med bjelkelag og spaltegulv, fundamentert på støpt stripefundament. I tillegg er det satt opp en utestue i elementer på deler av verandaen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv består i hovedsak av laminat og flis.
Vegger består i hovedsak av malte plater.
Himling består i hovedsak av malte plater og mdf panel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.
Gulvet er av betong/flis. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp til loft, og enkel ubehandlet trapp ned til kjeller.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har mdt panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm fra topp flis ved dør til topp sluk.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk og tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trapp til kjeller.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom i kjeller med murvegger og støpt gulv med flis. Rommet er innredet med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein med nedfelt dobbel kjøkkenkum. Det er integrert oppvaskmaskin. I tillegg er det opplegg for frittstående komfyr og kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Luft til luft varmepumpe plassert i stue.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringskap med automatsikringer plassert i trapperom. Boligen består i hovedsak av skjult elektrisk anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Boligen har delvis ny drenering fra 2024. Resterende drenering har ukjent alder.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og noe ukjent grunnmur på opprinnelig bygning.
Terreng rundt boligen er opparbeidet med plenarealer og gruset gårds plass.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Helse, miljø og sikkerhets relaterte avvik.

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal | 206 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 127 m ² |
| Totalpris | 3 950 000 |

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger tegninger fra tilbygg datert 30.12.1983. Disse tegninger stemmer med dagens bruk. Det foreligger derimot ikke opprinnelige byggemeldte tegninger. Dette er dog ikke unormalt for boliger av denne alder. Det kan derfor ikke konstateres at alle soverom og oppholdsrom i denne boligen er godkjent for varig opphold.

Garasje

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

Det foreligger tegninger datert 17.01.2006 i kommunens arkiver.

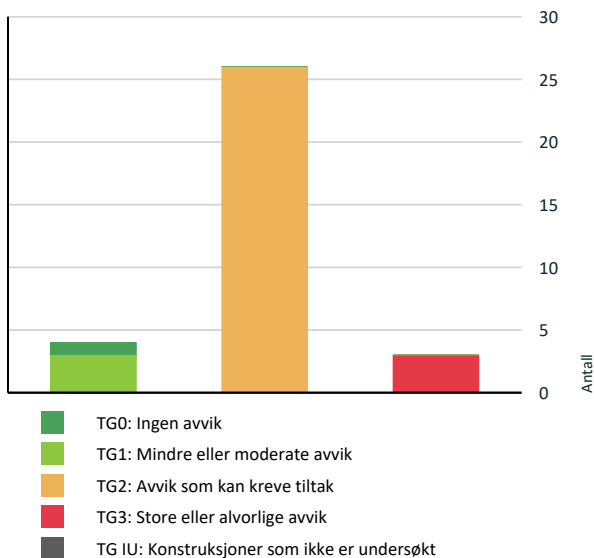
Garasje

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

Det foreligger tegninger datert 08.10.1998 i kommunens arkiver. Opprinnelig tegninger har kun to garasjeport. Det er i senere tid satt inn en glassdør i stedet for garasjeport og satt inn vindu. Det er ikke fremvist papirer på at fasadeendring er omsøkt. Må undersøkes ytterligere med kommune.

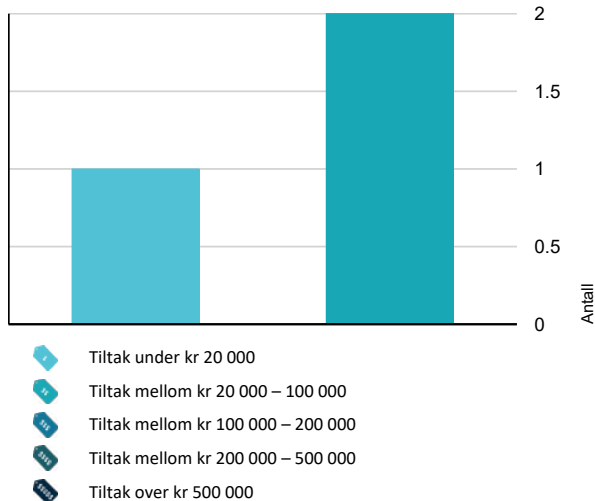
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport med teknisk verdi og markedsverdi.

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

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

Store deler av kjrypkjeller mangler tilgang, og undertegnede påtar seg derfor ikke ansvar for evt. skader som ikke er mulig å inspisere/kontrollere.

Enkelte rom var delvis overfylt på befaring, det kan derfor være skader på overflater som ikke har vært synlig på befaring.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1921

Kommentar
Kilde: Matrikkel

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------|---|
| 1985 | Tilbygg | Tilbygget inngangsparti, bad og kjellerrom. |
|------|---------|---|

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- 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.

På bakgrunn av alder, kan det ikke utelukkes at utskifting av takteking og undertak nærmer seg.

Taktekking bør vaskes med egnede rengjøringsmidler. Mose på taktekkingen kan redusere levetiden på taktekkingen.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag i lakkert metall. Pipe med helbeslag.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Drypplekkasje fra endelokk på takrenner.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Endelokk på takrenner må utbedres.

Tilstandsrapport



Manglende bortledning av vann.



Drypplekkasje. Feilmontert endelokk.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Flasset maling og råte i vindskier.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det bør påregnes husvask pga. svertestopp på overflate, samt noe overflatebehandling.

Vet bytte av kledning må det etableres lufting bak kledningen.

Dårlig vedlikehold av kledning vil forringe kledningens levealder.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har eldre plassbygget sperrekonstruksjon.

Takkonstruksjonen har begrenset mulighet for inspeksjon pga. manglende tilfredsstillende stige på eiendommen. Loft er derfor kun inspisert fra loftluke med trappestige. Dette begrenser mulighetene for å finne evt. lekkasjer og det oppfordres til å lage tilfredsstillende tilgang for mulig inspeksjon i fremtiden.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Tekking rundt pipe har ikke to-trinns tetting. Ved skade på pipebeslag, vil vann her renne inn på loft og ikke stoppes av undertak.

Det er påvist noe misfarget treverk rundt pipe, men ved fuktmåling ble det ikke påvist fukt i treverk på befaringdagen.

Det er påvist noe skjevheter på takkonstruksjonen, men dette er ikke uvanlige for eldre takkonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved etablering av ny takteking i fremtiden, bør det vurderes å etablere lufting for hele takflaten. Det er begrenset mulighet for å utbedre dette uten betydelige tiltak.

Det bør etableres to-trinns tetting rundt pipe. Slik at gjennomføringen også er tett under pipebeslag, for evt. inndriv av regn/snø.

Tilstandsrapport



Begrenset mulighet for inspeksjon.



Misfarget treverk rundt pipe, men med normale verdier ved fuktmåling.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1985

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Pga. alder har vinduene i tillegg dårlige isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer må påregnes byttes i relativt nær fremtid.



TG 2 Dører

Beskrivelse

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

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Balkongdør tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Balkongdør må justeres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda er konstruert med bjelkelag og spaltegulv, fundamentert på støpt stripefundament. I tillegg er det satt opp en utestue i elementer på deler av

Tilstandsrapport

verandaen.

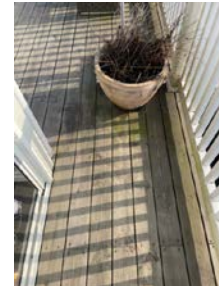
Se avvik ang. rekkverk under punktet "Helse, miljø og sikkerhet".

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Spaltegulv har misfarging.
 - Løse tettelister på utestue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Spaltegulv bør rengjøres.
 - Løse tettelister må festes.



Misfarging på spaltegulv.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv består i hovedsak av laminat og flis.
Vegger består i hovedsak av malte plater.
Himling består i hovedsak av malte plater og mdf panel.

Store deler av overflater er byttet ut i 2017 iht. selger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er skader på enkelte overflater, med løs tapet, ødelagte fuger og sprukket fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater handler i stor grad om estetikk og tiltak må vurderes av den enkelte.



Eksempel på skader.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt skjevheter i flere rom. Størst avvik er målt til 11mm innenfor 2 meter på kjøkken og 21mm for hele rommet på soverom.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.

Nytt røykrør er montert i 2026.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong/flis. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Hovedsaklig i nederste del av vegger.

Konsekvens/tiltak

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

Vegger bør ikke kles igjen med organiske materialer.



Indikasjoner på fuktgjennomtrenging i nedre del av kjellervegg.

TG 2 Kryp kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Begrenset tilgang på store deler av krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke adgang til store deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler.

På befaring ble det oppdaget borebille-angrep i krypkjeller under kjøkken. Etter befaring har eier hatt befaring av skadedyrfirma som bekrefter at dette er gammelt og at det ikke er aktivitet der i dag. Rapport kan fremvises av selger.

Det påvist fukt i bunnsvill ved utvendig luke til krypkjeller. Her er det ikke påvist råte, men fuktighet ved fuktmåling. Det er gjort nye målinger ca. 4 uker etter første befaring og det er målt betydelig mindre fukt i bunnsvill på denne befaringen enn ved forrige. Eier har opplyst at det i vinter har ligget snø foran og over luken, som kan være årsak til at det har kommet inn noe vann i luken ved smelting.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Skadet treverk etter borebille angrep må byttes ut.
- Gjør nye målinger av bunnsvill på sommerhalvår for å bekrefte at bunnsvill tørker opp. Unngå å måke snø mot luke i fremtiden.
- Krypkjeller med manglende tilgang ansees å være en risikokonstruksjon, da det vil være vanskeligere å oppdage evt. skader i et tidlig stadium.



Bunnsvill det er utført fuktmåling i.



Begrenset tilgang for inspeksjon av krypkjeller.



Tidligere borebille-angrep.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp til loft, og enkel ubehandlet trapp ned til kjeller.

Se avvik ang. rekkverk og åpninger under punktet "Helse, miljø og sikkerhet".

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapper har knirk og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trapper har behov for vedlikehold.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Dører er vurdert til å ha normal slitasje. Vurdert som mindre avvik.

Unormalt lave dører i loftetasje.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har mdt panel.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

I tillegg er det endel missferging i fuger i dusjsone og noe sprekker i fuger.

Det er også malingsflass i himling, hvor maling har løsnet/sprukket opp på mdf panel. (Uegnet materiale for våtrom)

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Ved renovering av våtrom må vindu i våtsonen beskyttes iht. preaksepterte løsninger.

Himling bør slipes og males med våtromsmaling. Skal himling byttes, anbefales det å unngå bruk av mdf på våtrom.

Fuger bør rengjøres med egnede vaskemidler og sprukket fuger refuges.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm fra topp flis ved dør til topp sluk.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

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.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Tilstandsrapport

Konsekvens av motfall og manglende fall til sluk vil være at vann kan bli liggende på enkelte steder av gulvet ved lekkasje på utstyr, og således ikke føres til sluk.

Kostnadsestimat for kun utbedring av fall, utført på eksisterende flis.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Motfall på badromsgulv.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er noe synlig eldre belegg ved dørterskel, men det er ukjent om det gamle belegget er benyttet videre som membran når badet ble renovert. Forholdet rundt membran kan ikke konstateres.

Ved fuktsøk på overflater i dusjsone, ble det påvist forhøyede nivåer på gulv og vegger. Dette fukten kan komme av at dusjen er i daglig bruk og at fuktigheten ligger i fliser og flislim. Det poengteres i tillegg at det ikke ble påvist fukt i tilliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det 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.

Det bør utføres en test ved å ikke dusje på noen dager og sette på varmekabler for å tørke opp evt. fukt i fliser og flislim, for så å utføre nye målinger.

For å begrense vannpåkjenning på vegger og gulv, kan dusjkabinett monteres.



Eldre plastsluk og ukjent membran.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er observert noe svelling på innredning, men dette er vurdert som mindre avvik.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft via spalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Klaffer går ikke fritt og en klaff er ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk må rengjøres og repareres om mulig. En avtrekksvifte må fungere optimalt for å unngå unødvendig fuktpåkjenning i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trapp til kjeller.



Ved vektprosent under 7,8 vises ikke verdi i displayet.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom i kjeller med murvegger og støpt gulv med flis. Rommet er innredet med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:

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

- Manglende membran.
- Eldre sluk.
- Bom i fliser.

Vaskerom gis TG3 på bakgrunn av manglende membran iht. NS3600.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

For å tilfredsstillere dagens krav til våtrom, må membran etableres.

Kostnadsestimat for etablering av membran på gulv og nytt sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eldre sluk og ingen synlig membran i sluk.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 er gitt iht. NS3600 på bakgrunn av feil utførelse med manglende membran på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres membran på gulv iht. forskrift.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein med nedfelt dobbel kjøkkenkum. Det er integrert oppvaskmaskin. I tillegg er det opplegg for frittstående komfyr og kjøleskap.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er i tillegg påvist noe skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Slitasje og skader handler i stor grad om estetikk og må vurderes av den enkelte.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tilstandsrapport

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Lufting av avløpsanlegg er ikke ført over tak. I tillegg er ikke røret isolert på kaldtloft, som kan føre til kondens på rør, som igjen kan føre til mindre vannansamlinger i isolasjon på loft.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

I tillegg må rør isoleres.



Lufting avsluttet på loft.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

📌 TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe plassert i stue.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

📌 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer plassert i trapperom. Boligen består i hovedsak av skjult elektrisk anlegg.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2017 Utskifting av sikringskap og lagt opp skjultanlegg.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarerklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske

Tilstandsrapport

anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja På bakgrunn av manglende dokumentasjon på anlegget, anbefales det å utføre en utvidet el-kontroll på anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har delvis ny drenering fra 2024. Resterende drenering har ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Gjelder eldre drenering som ikke ble byttet i 2024.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og noe ukjent grunnmur på opprinnelig bygning.

Grunnmuren har en noe uoversiktlig situasjon, der store deler av grunnmur er skjult av andre konstruksjoner eller plater som er montert utenpå eldre grunnmur. I tillegg er det ikke mulighet for inspeksjon fra innsiden da krypkjeller er for lav til å kunne komme seg inn der.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad gis på bakgrunn av alder, da store deler av grunnmur ikke har mulighet for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnmur må overvåkes over tid. Det er ikke påvist avvik eller betydelig skjevheter på bjelkelag som gir grunnlag for tiltak per dags dato.

Tilstandsrapport

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen er opparbeidet med plenarealer og gruset gårdsplass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrengen faller inn mot bygningen fra vei/innkjørsel. Dette vil føre økt vannpåkjenning inn mot muren i dette området. TG3 gies iht. til NS3600 pga. fall mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Iht. eier er det gjort drenerende tiltak på denne siden av huset som virker til å ha god effekt, med tanke på de målinger som er gjort under punktet "rom under terreng". Pga. høyde på vei/innkjørsel, er det ikke mulig å etablere anbefalt fall på terreng ut fra grunnmur. Det understrekes derfor at eier har gjort de tiltakene som er mulig for å bedre situasjonen med tanke på høydeforskjellene i terrenget.

Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).

Kostnadsestimat kan sees bort i fra, da det ansees at eier har gjort de tiltak som er mulig på den aktuelle tomten.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Terreng faller inn mot bygning.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder. Det er offentlig vannforsyning 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.

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 bygningsakknydige 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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhets relaterte avvik.

Tilstandsrapport

Boligen har ikke radonsperre og det er heller ikke utført radonmålinger.

Utvendig trapper i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverk må monteres der dette mangler for å unngå fallskader.



Manglende rekkverk på trapp.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2006

Kommentar

Kilde: Godkjente byggetegninger.

Standard

Dobbelt garasje fundamentert på plate på mark. Garasjen er oppført i trekonstruksjon med stående kledning og saltak tekket med takstein. Garasje er uisolert. Nedløp og beslag i lakkert metall. Garasjen har dobbelport og separat inngang på siden.

Vedlikehold

Garasje har behov for noe vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1999

Kommentar

Kilde: Godkjente byggetegninger.

Standard

Garasje/Uthus fundamentert på plate på mark. Garasjen er oppført i trekonstruksjon med stående kledning og saltak tekket med takstein. Garasje er delvis isolert. Nedløp og beslag i lakkert metall.

Det er pågående arbeid på deler av uthus, som ikke var ferdigstilt på befaring.

Vedlikehold

Uthus har behov for noe vedlikehold og ferdigstilles av påbegynt arbeid.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

127 m²/112 m²

Enebolig: Entré, Bad, 2 Trapperom, Kjøkken, 2 Stuer, Utestue, 2 Soverom, 2 Kott, Vaskerom

Andre bygg: Garasje, Garasje
Bruksareal andre bygg: 79 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 950 000

Konklusjon markedsverdi

3 950 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene, samt vurderinger av avvik i forbindelse med tilstandsrapport.

Sammenlignbare salg

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|--|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Gystadveien 1 ,1930 AURSKOG 141 m ² 1987 3 sov | 19-05-2025 | 3 850 000 | 3 750 000 | | 3 750 000 | 25 685 |
| 2 Myrfalet 9B ,1930 AURSKOG 159 m ² 1977 2 sov | 23-01-2024 | 4 150 000 | 3 950 000 | | 3 950 000 | 24 843 |
| 3 Myrfalet 5 ,1930 AURSKOG 153 m ² 1950 3 sov | 11-03-2025 | 3 790 000 | 3 850 000 | | 3 850 000 | 24 062 |

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 korrigerert for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

| | | |
|--|------------|---------------|
| Kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt. (ca. beløp) | Kr. | 25 000 |
| I tillegg må det påregnes kostnader til egne forsikringer, strøm, vedlikehold m.m. | Kr. | 1 |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet) | Kr. | 25 000 |

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

| | | |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 5 100 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 2 770 000 |
| Sum teknisk verdi - Enebolig | Kr. | 2 350 000 |

Garasje

| | | |
|--|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 360 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 80 000 |
| Sum teknisk verdi - Garasje | Kr. | 280 000 |

Garasje

| | | |
|--|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 430 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 70 000 |
| Sum teknisk verdi - Garasje | Kr. | 360 000 |

| | | |
|------------------------------------|------------|------------------|
| Sum teknisk verdi bygninger | Kr. | 2 990 000 |
|------------------------------------|------------|------------------|

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. | 500 000 |
| Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet | Kr. | + 500 000 |

| | | |
|----------------------------|------------|------------------|
| Beregnet tomteverdi | Kr. | 1 000 000 |
|----------------------------|------------|------------------|

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|--|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 4 000 000 |
|--|------------|------------------|

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

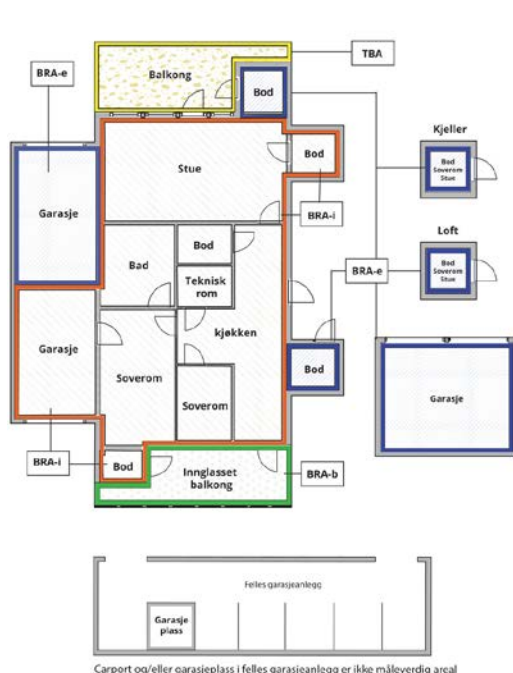
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er |
| 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 ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1.Etasje | 71 | 15 | | 86 | 23 |
| Loftetasje | 25 | | | 25 | |
| Kjeller | 16 | | | 16 | |
| SUM | 112 | 15 | | | 23 |
| SUM BRA | 127 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje | Entré, bad, trapperom, kjøkken, stue, stue 2 | Utestue | |
| Loftetasje | Trapperom, soverom, soverom 2, kott, kott 2 | | |
| Kjeller | Vaskerom | | |

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. NS3940:2023. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Kott og trapperom i loftetasje har ikke målbart areal pga. takhøyde under 1,90m.

Innglasset utestue på terrasse er lagt til som BRA-e.

Takhøyder

1.etg: ca. 2,43m

Loftetg: ca. 2,37m med skråtak

Kjeller: ca. 2,02m

Om areal er av stor betydning for kjøper, anbefales det å utføre en 3D-skanning av boligen for å oppnå størst nøyaktighet av arealet. Arealet av boligen er beregnet etter mål utført med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger tegninger fra tilbygg datert 30.12.1983. Disse tegninger stemmer med dagens bruk. Det foreligger derimot ikke opprinnelige byggemeldte tegninger. Dette er dog ikke unormalt for boliger av denne alder. Det kan derfor ikke konstateres at alle soverom og oppholdsrom i denne boligen er godkjent for varig opphold.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: I forbindelse med drenering.

Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | | 36 | | 36 | |
| SUM | | 36 | | | |

| | |
|----------------|-----------|
| SUM BRA | 36 |
|----------------|-----------|

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. NS3940:2023. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger datert 17.01.2006 i kommunens arkiver.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | | 43 | | 43 | |
| SUM | | 43 | | | |
| SUM BRA | 43 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | | Garasje, bod, bod 2 | |

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. NS3940:2023. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger datert 08.10.1998 i kommunens arkiver. Opprinnelig tegninger har kun to garasjeporter. Det er i senere tid satt inn en glassdør i stedet for garasjeport og satt inn vindu. Det er ikke fremvist papirer på at fasadeendring er omsøkt. Må undersøkes ytterligere med kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Påbegynt arbeid med å legge inn ny strøm.

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Kommentar: Se kommentar om fasadeendring. Må undersøkes med kommunen.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|------------------|---------------|
| 06.3.2026 | Mathias Ottosson | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---------------------|------|------|------|------|---------------------|------------------|------------|
| 3226 AURSKOG-HØLAND | 187 | 16 | | 0 | 1153 m ² | Eiendomsverdi.no | Eiet |

Adresse
Myrfaret 1 A

Hjemmelshaver
Lindstad Thale Gustum

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Myrfaret 1A ligger på Aurskog i Aurskog-Høland kommune

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det er ukjent om det foreligger avtaler om vegadkomsten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren er ikke kjent om det foreligger tinglyste forhold på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-------------------------------|------------|---|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 09.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Ordrebekreftelse | 23.02.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. bolig | 20.03.2026 | | Eksisterer Ikke | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 06.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 06.03.2026 | Representert ved samboer som ga opplysninger på befaring. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Megler | 10.03.2026 | Meglerpakke med kommunale opplysninger. (8 vedlegg) | Innhentet | | Nei |
| Tegninger garasje 1999 | 08.10.1998 | | Innhentet | | Nei |
| Tegninger garasje 2006 | 17.01.2006 | | Innhentet | | Nei |
| Tegninger tilbygg bolig | 30.12.1983 | | Innhentet | | Nei |
| Tegninger opprinnelig bolig | 20.03.2026 | | Eksisterer Ikke | | Nei |
| PELIAS skadedyrkontroll. | 30.03.2026 | Utdrag av rapport med konklusjon mottatt fra megler. | Innhentet | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 08.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AX7899>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



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

Thale Lindstad

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Myrfaret 1A

1930 Aurskog

3226-187/16/0/0



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Knekk på dreneringsrør over innkjørselen og i hagen, samt på kommunens rør. Reparert i 2024.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Fossum Graveservice

Beskrivelse av arbeidet: Redrenering / skifte av rør samt lagt vortepapp rundt huset. Samt at kommunen også fornyet hele sitt ledningsnett tilknyttet eiendommen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Sveistrup

Beskrivelse av arbeidet: Lagt elektrisitet

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Isolert og lagt panel og byttet ødelagt vindu.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

Ødelagte og derfor tette rør ble skiftet i 2024

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Fossum Graveservice

Beskrivelse av arbeidet: Redrenering

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

♦ **Ja**

Vann i vaskekjeller ved hardt regnfall på grunn av skadet dreneringsrør (skiftet i 2024).

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Fossum Graveservice

Beskrivelse av arbeidet: Redrenering

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?

♦ **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?:** 2025

Firmanavn: ST Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Vedlikeholds service varmpumpe.

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

♦ **Ja**

Pipens alder krevde oppdatering med stålrør, samt flytting av sotluke.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Nordic Pipe

Beskrivelse av arbeidet: Stålrør lagt i pipen, samt sotluke flyttet.

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?: 2025

Firmanavn: Sveistrup

Beskrivelse av arbeidet: Justeringer for mer strøm ut til den ene garasjen.

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?

♦ **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. 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.

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.

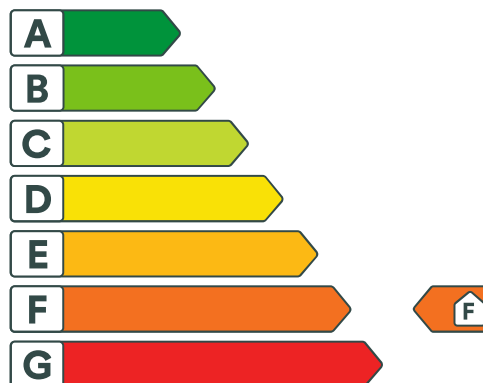
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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.



| | |
|---|--|
| Adresse Myrfaret 1A, 1930 AURSKOG | |
| Dato for energimerking 01.04.2026 | Merkenummer Energiattest-2026-277370 |
| Bygningskategori Småhus | Bygningsnummer 6780687 |
| Gårdsnummer 187 | Bruksnummer 16 |
| Seksjonsnummer — | Bruksenhetsnummer H0101 |



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

| | |
|--|--|
| Byggeår 1922 | Bygningstype Enebolig |
| Bruksareal 112,0 m² | Oppvarmet bruksareal 112,0 m² |
| Oppvarmet etasje 3 | Bygningsmateriale Tre |
| Oppvarming Varmepumpe | |
| Ventilasjon Naturlig ventilasjon | |



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkel tall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
344,18 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
403,97 kWh/m²

Totalt levert pr. år
45 244 kWh

Nabolagsprofil

Myrfalet 1A - Nabolaget Bokstad - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| Aurskog stasjon Linje 470, 470E | 4 min 0.4 km |
| Blaker stasjon Linje R14 | 15 min 14.9 km |
| Oslo Gardermoen | 46 min |

Skoler

| | |
|---|-----------------|
| Aursmoen skole (1-10 kl.) 668 elever, 40 klasser | 4 min 2.5 km |
| Haneborg skole (1-7 kl.) 84 elever, 7 klasser | 4 min 4 km |
| Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser | 9 min 8.2 km |
| Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser | 10 min 10 km |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|------------------|-------|
| EVBox Myrfalet 6 | 4 min |
|------------------|-------|

«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

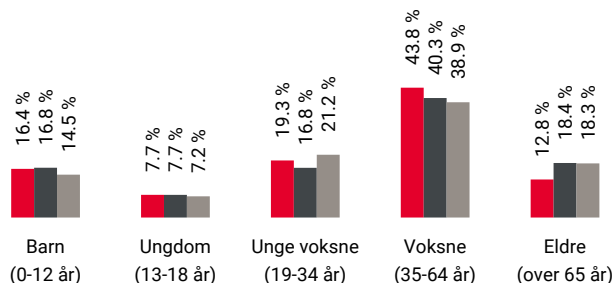
Bra 70/100



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) 57 barn | 3 min 0.3 km |
| Trampen barnehage (1-5 år) 33 barn | 9 min 0.8 km |
| Flatebyjordet barnehage (1-5 år) 69 barn | 12 min 1.1 km |

Dagligvare

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Kiwi Aurskog | 4 min |
| Coop Extra Aurskog Post i butikk | 4 min 2 km |



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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



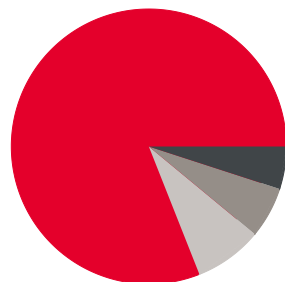
Trafikk

Lite trafikk 82/100

Sport

| | |
|---|------------------|
| Haugerudfeltet - ballflate (MKN) Ballspill | 19 min 1.6 km |
| Aursmoen idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... | 4 min 2.4 km |
| Aura Trening og Helse | 9 min |
| MOVA Bjørkelangen | 8 min |

Boligmasse



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

Varer/Tjenester

| | |
|----------------|-------|
| Aurskog Senter | 4 min |
| Aurskog apotek | 4 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

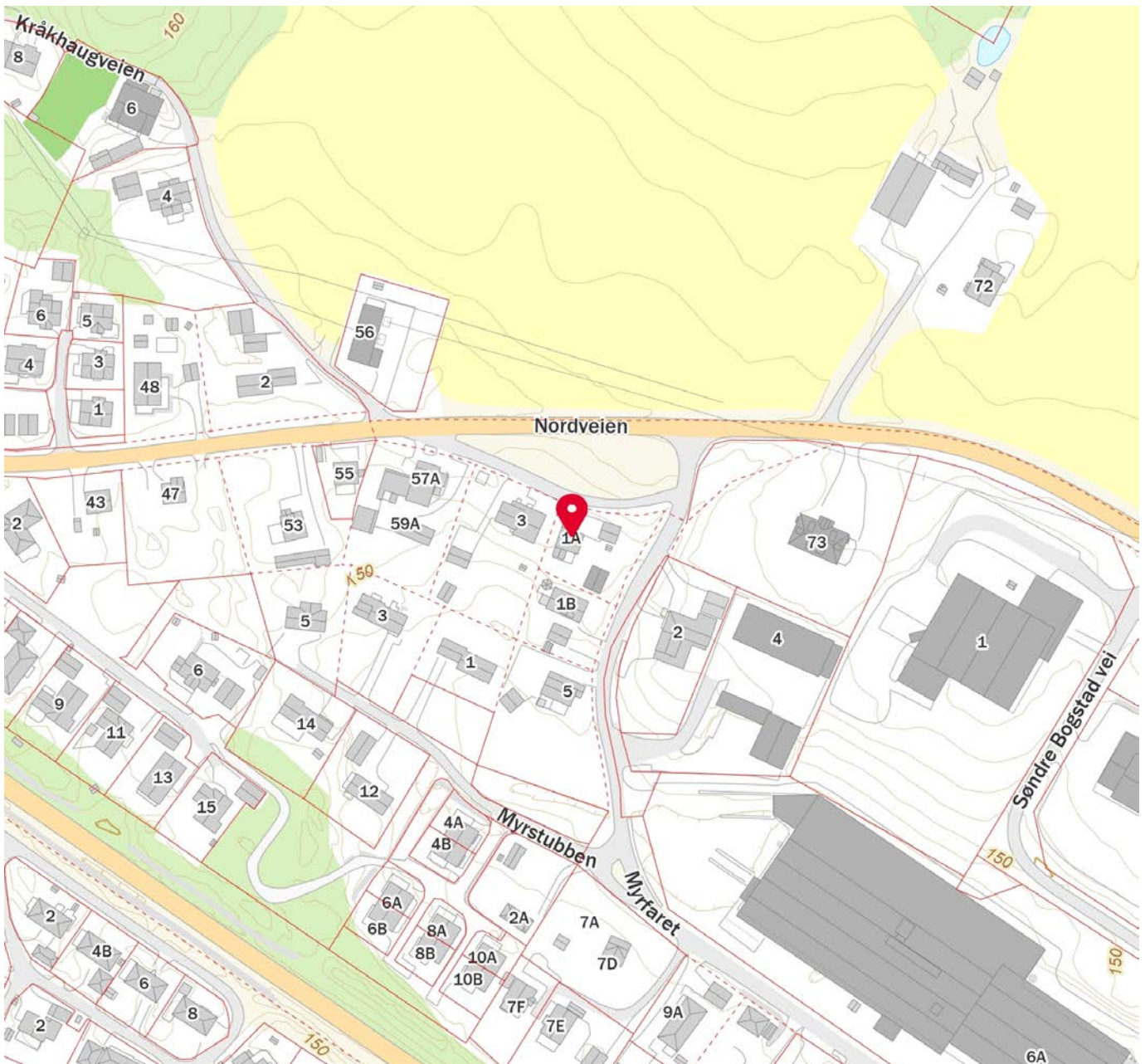
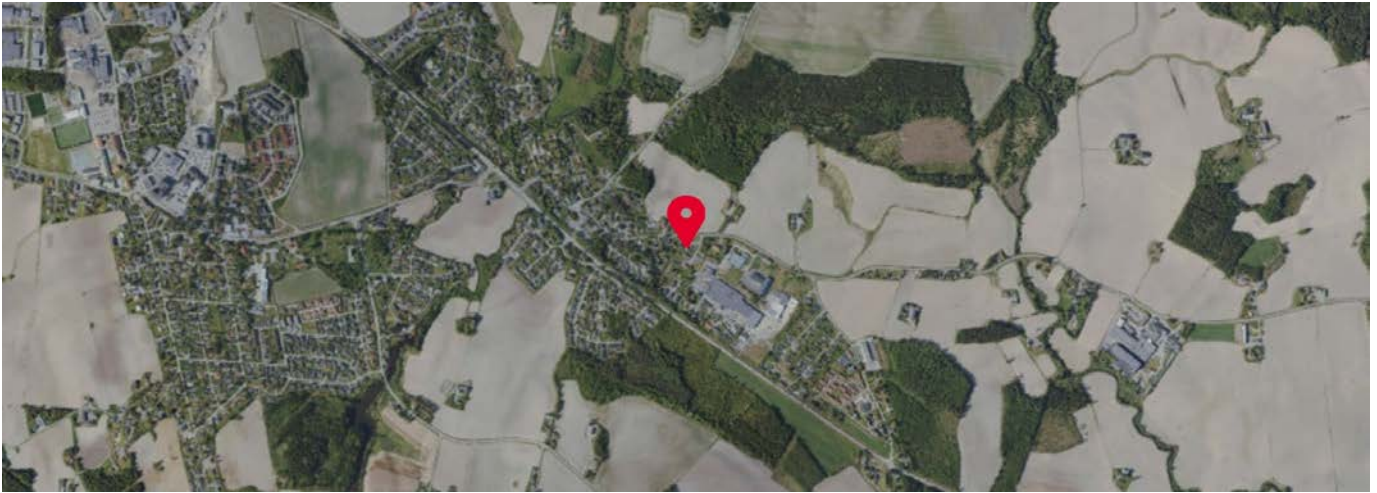


0% 43%

- 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 187

Bnr: 16

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Myrfaret 1A, 1930 AURSKOG

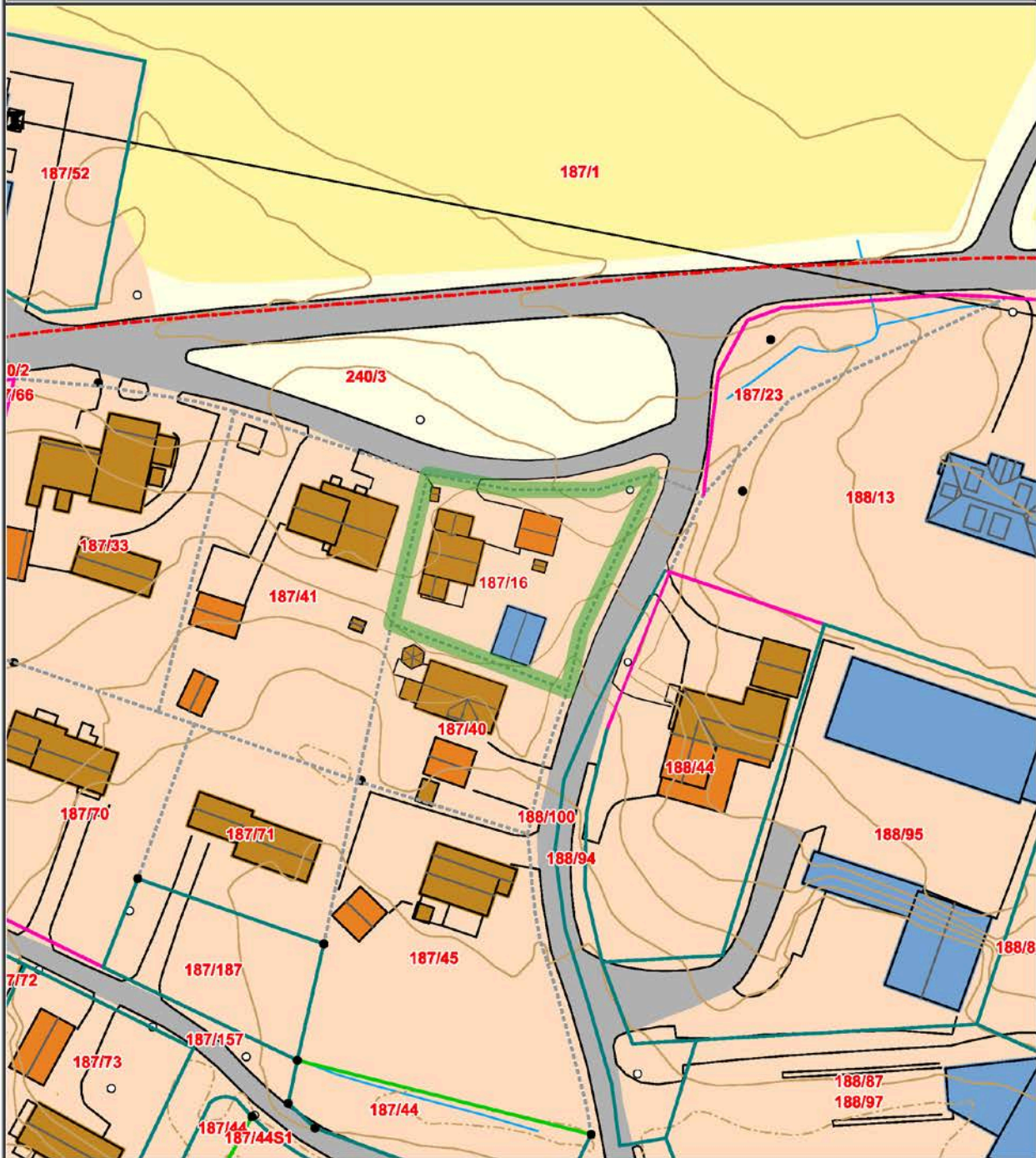
Hj.haver/Fester:

LINDSTAD THALE GUSTUM, Myrfaret 1A, 1930 AURSKOG

**AURSKOG-
HØLAND
KOMMUNE**

Dato: 10/3-2026 Sign:

Målestokk
1:1000



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.



SITUASJONSKART



Eiendom:

Gnr: 187

Bnr: 16

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Myrfaret 1A, 1930 AURSKOG

Hj.haver/Fester:

**AURSKOG-
HØLAND
KOMMUNE**

Dato: 9/3-2026 Sign:

Målestokk 1:250

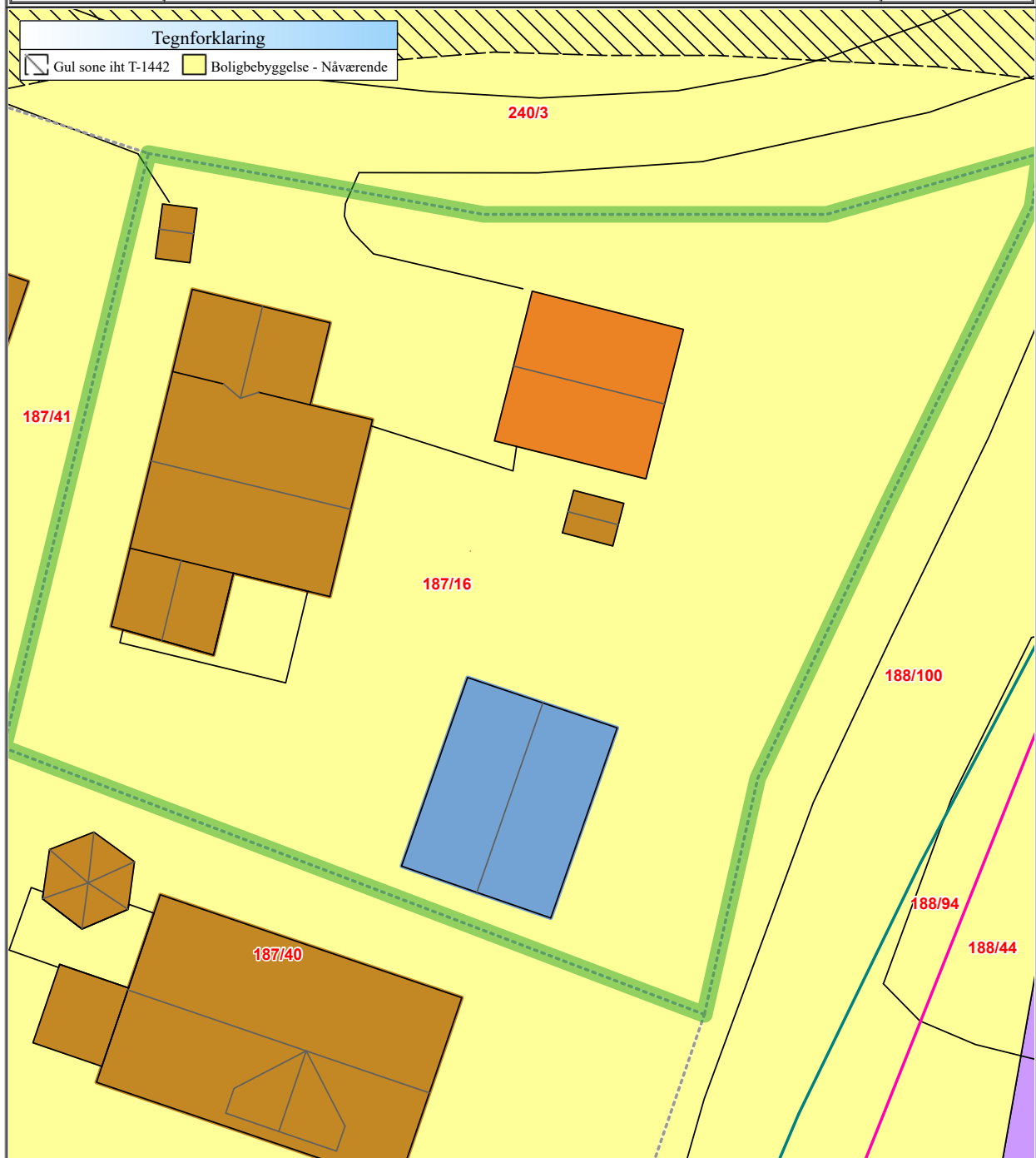
Tegnforklaring



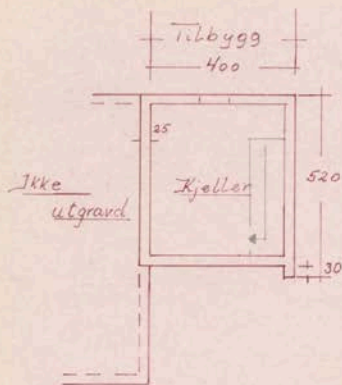
Gul sone iht T-1442



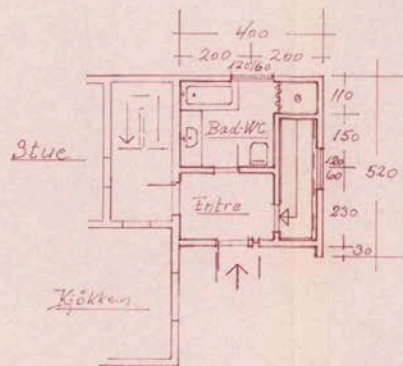
Boligbebyggelse - Nåværende



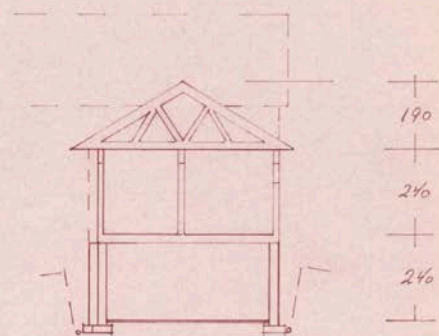
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



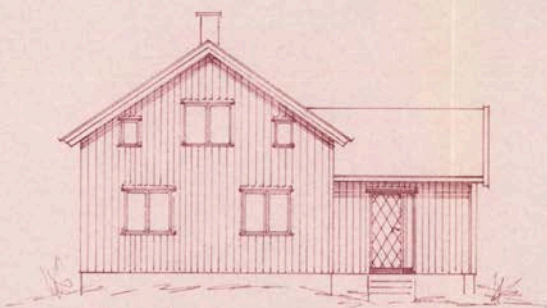
Plan



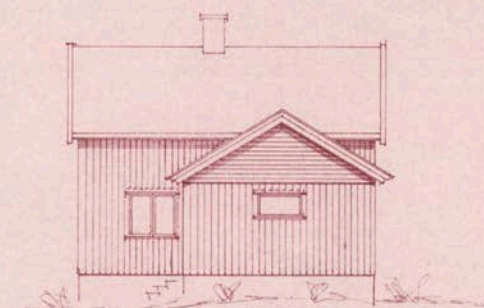
1 etg



Snitt



Fasade øst



Fasade nord

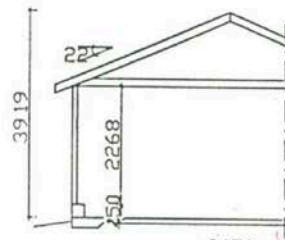
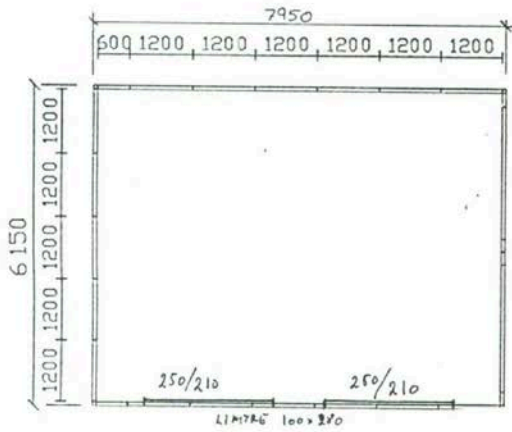
GODKJENT AV BYGNINGSJEFEN
I AUNSKOG-BELÅST
16.3.84 for Nr. 52 784

[Handwritten signature]

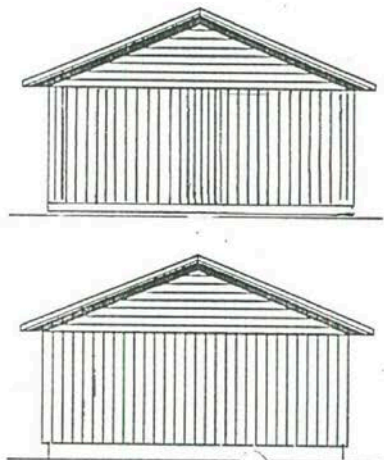
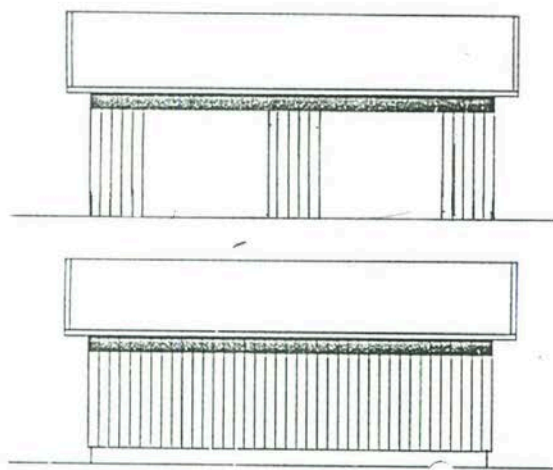
Tilbygg på
Grønli, g.nr. 187, b.nr. 16
Jenny Rasmussen,
1930 Aunskog

| | |
|-----------------|--------------------|
| Målestokk | Tegn |
| 1:100 | Trac. |
| | Kir. |
| Erstatning for: | |
| 30.12.83 | <i>[Signature]</i> |
| Erstattet av: | |

17-4



GODKJENT ANBYGNINGSSJEFFEN
 I AUFSKOG-HOLLAND KOMMUNE
 8399 / SAK NR. 2897
Hill Robert

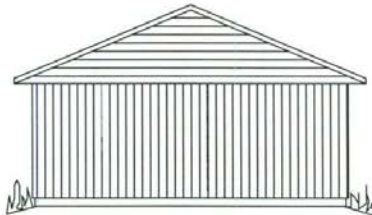
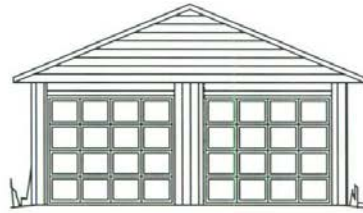
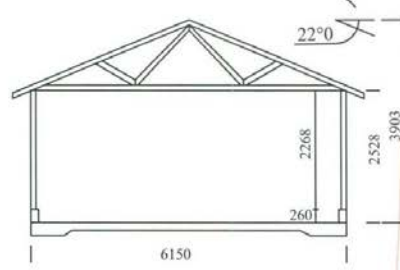
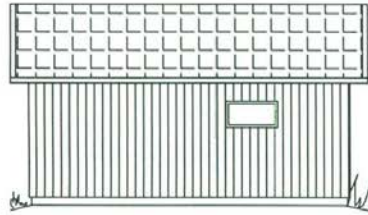
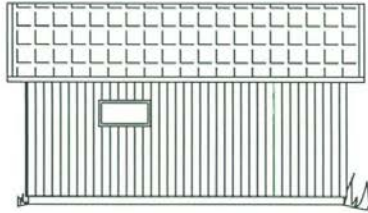
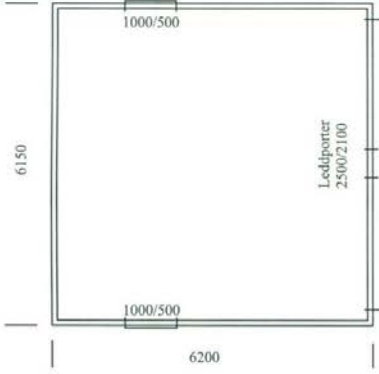


| | | | | |
|---------------------|------------|----------|--------------|------|
| REV | REVISJONEN | GJELDER | SIGN | DATO |
| SAK | | | | |
| Garasje 6150 x 7950 | | | | |
| MALESTOKK | | ARKIV NR | HOVEDVARE NR | |
| 1:100 | | | | |
| TEGNING NR | | M220007 | | |
| DATE | 08/10/98 | TEGN | VIST | |
| KONTR | | SIGN | | |
| REVISJON | | | | |

Roy Brudtorn
Myrdal 1B
1930 Hurstveg.

Hurdalgarasjen AS
 2080 HURDAL
 TEL 63 98 79 55 FAX 63 98 77 81

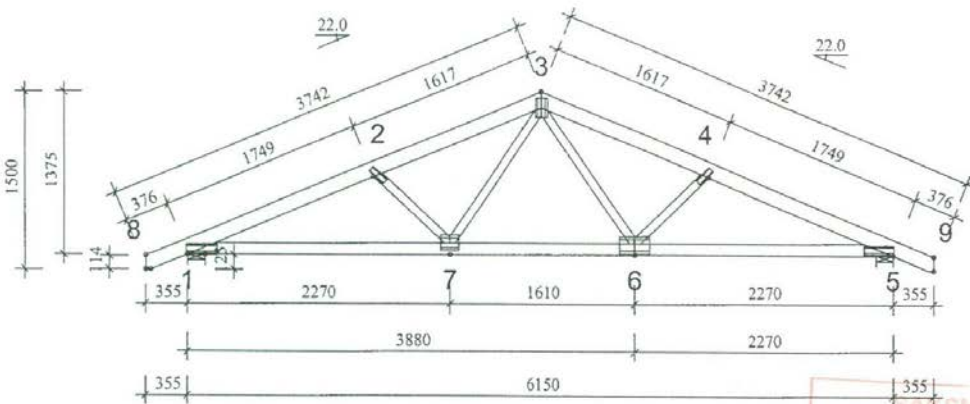
D - I



SAKSNR
057/2006

| | | | | | |
|--|----------|----------------|-----------------------------------|-----------|---------------------|
| Dato : | Gnr./Bnr | Konstr./Tegnet | Godkjent | Målestokk | Tegning nr. : |
| 17-01-06 | | AaP | | 1:100 | Garasje 6.15 x 6.20 |
| Roy Bredeesen Myfaret 1B 1930 Aurskog. | | | Hurdalgarasjen A/S 2090 Hurdal | | |
| Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved byggeskand eller utførelse av arbeider som Hurdalgarasjen AS ikke medvirker i. | | | | | |

T1 - 1 stk



GENERELLE ANVISNINGER:

TAKSTOLEN ER KONSTRUERT MED DATAPROGRAM "TRUSSCON" SOM ER GODKJENT BRUKT AV TAKSTOLKONTROLLEN. GODKJ.NR.: 05/TG/352161. LIS.NR.: 8537. DIM. NORM VIRKE: NS 3470, 5 u/g. FORBINDELSER: I TILLEGG NTI TS nr.24 UTFØRELSESKONTROLL I HHT. NS 3470, 7.1 FORMFAKTOR FOR SNØ I HHT. NS 3491-3

GENERELLE FORUTSETNINGER:

VIRKESBREDE: (mm) 36
 LASTBREDE MAX: (mm) 600
 KLIMAKLASSE: 2
 FÅLTTELIGHETSKLASSE: 1
 LASTFORDELINGSFAKTOR: 1.10
 SENTRAL GODKJ. FOR ANSVARSRETT. GODKJ.NR.: 199804
 KONSTRUKSJON MED NS-MERKEDE MATERIALER + EKSTERN KONTROLLORDNING

BELASTNINGER (N/m²):

SNØLAST (PÅ MARK, 500 m.o.h.): 5500
 VINDLAST (HASTIGHETSTRYKK): 850
 NYTTELAST: NR FRI
 1 500

EGENLASTER: SE VIRKESTABELLEN
 ØVRIGE LASTER I HHT. BEREGN.UTSKR.

OPPLEGGSREAKSJONER BRUDDGR. (N):

| KNUTE NR | RETN. | LK P/A MAX | LK B'/C MAX | LK B'/C MIN | OPPL. MM |
|----------|-------|------------|-------------|-------------|----------|
| 1 | Hori | 0 | 229 | 229 | |
| 1 | Vert | 3494 | 16664 | -148 | 87 |
| 5 | Vert | 3494 | 16664 | -148 | 87 |

TOLERANSE FORBINDELSESPLASERING: 10 mm

| VIRKE: BREDE 38 MM | | | | | |
|--------------------|----------|-------|-------------|-----------|--------|
| VIRKESDEL | HØYDE MM | KVAL. | AVS. MM(ST) | LAST N/m² | UGR. % |
| 3-8 | 123 | C24 | 370 | 950 | 80 |
| 3-9 | 123 | C24 | 370 | 950 | 80 |
| 5-6 | 98 | C24 | Ja | 260 | 56 |
| 6-1 | 98 | C24 | Ja | 260 | 57 |
| 3-4 | 73 | C18 | Nei | 28 | 28 |
| 3-7 | 73 | C18 | Nei | 28 | 34 |
| 2-7 | 73 | C18 | Nei | 28 | 34 |
| 4-6 | 73 | C18 | Nei | 28 | 34 |

| SPIKERPLATER: EKS. SKJØTER | | | | |
|----------------------------|------------|----------|-----------|--------|
| KNUTE NR | PLATE TYPE | BREDE MM | LENGDE MM | UGR. % |
| 1 | GNT100S | 76 | 258 | 82 |
| 2 | GNT100S | 55 | 159 | 56 |
| 3 | GNT100S | 103 | 159 | 92 |
| 4 | GNT100S | 55 | 159 | 56 |
| 5 | GNT100S | 76 | 258 | 82 |
| 6 | GNT100S | 152 | 258 | 80 |
| 7 | GNT100S | 130 | 159 | 67 |

| SPIKERPLATER - SKJØTER: | | | | |
|-------------------------|------------|----------|-----------|--------|
| KNUTE NR | PLATE TYPE | BREDE MM | LENGDE MM | UGR. % |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |



TEGNET KONSTR. AV GOOK. ARBEIDSNR. 041825
 A.P.
 KAPP. 01.09.2004

DEFORMASJONER I BRUKSGRENSE:

| KNUTE NR | VERT. | HORIS. | LK NR. |
|----------|-------|--------|--------|
| 2-3 | 10.5 | 3.1 | 14 |
| 6-7 | 10.7 | 1.5 | 14 |
| 3-4 | 10.5 | -0.1 | 14 |

FOR DEFORMASJON I FLERE PUNKTER - SE BER.UTSKRIFT

Hurdalgarasjen as
 Mrk: Std. 6150
 W 22 6150 stk

SKALA 1:45(A4)

| | | |
|-------------|----------------|-----|
| KOD TYP POS | TEGNINGSNUMMER | REG |
| T1 | | |

26-JAN-2005

10:37

FRA

TAKSTOL-FABRIKKEN, KAPP

TIL HURDALGARASJEN

5.05.08



AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

Telefon 63 85 62 22 - Telefax 63 85 62 66

Bygningssjefen i
Aurskog-Høland kommune

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 99 nr. 1

| |
|---|
| Tiltakshaver Roy Bredeesen Myrfaret 1B 1930 Aurskog |
|---|

| |
|--|
| Ansvarlig søker Hurdalsgarasjen Ruud 2090 Hurdal |
|--|

| | | | |
|--|--|-------------------------------|---|
| Ferdigattest er gitt for | | | |
| Eiendom/byggested Myrfaret 1A, Aurskog | Gnr. 187 | B.nr. 16 | Feste/Seksjons nr |
| Spesifikasjon | | | |
| Søknadsdato 4.3.99 | Arbeidets art Nybygg | Byggets art Garasje | |
| Behandling/vedtak Bygningssjefen | | Vedtaks dato 8.3.99 | Saksnr. 28/99 |
| Merknader | <p>Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med plan- og bygningslovens § 99</p> <p>Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen</p> <p>Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93 forutsetter. Bruksendring kreves særskilt tillatelse jfr. jfr. § 93.)</p> <p>Evt. merknader:</p> | | |
| Gjenstående mangler ved befaringen | | | |
| Underskrift | | | |
| Sted Bjørkelangen | Stempel/underskrift | | |
| Dato 27.12.1999 | <i>Kjell Kristiansen</i> Kjell Kristiansen Bygningssjef | | <i>Marianne Bekkerhus</i> Marianne Bekkerhus Saksbehandler |
| Kopi sendt til | | | |
| <input type="checkbox"/> | Ansvars- havende | Navn | Adresse |
| <input type="checkbox"/> | andre | Navn | Adresse |
| <input type="checkbox"/> | | Navn | Adresse |
| <input type="checkbox"/> | | Navn | Adresse |



Aurskog

SPAREBANK



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

**Hos Ola, Therese, Kristine, Eva, Trine, Per Kristian og Ketil
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.**

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Arnes



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

| Boligtype/Eierform | Beskrivelse | Pris | Minimumspris | Maksimalpris |
|--|---|-------|--------------|--------------|
| Andels- og aksjeboliger | Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig. | 2,5 ‰ | 4 200 kr | 31 000 kr |
| Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig | 4,3 ‰ | 6 500 kr | 37 000 kr |
| Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr. | 5,6 ‰ | 12 000 kr | 62 000 kr |
| Hytte | Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr. | 6,2 ‰ | 9 600 kr | 62 000 kr |
| Tomt | Alle typer tomt | 5,6 ‰ | 10 000 kr | 62 000 kr |

Fremtind

www.fremtind.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: Myrfalet 1 A
1930 AURSKOGMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Elene Moseby TorreTelefon: 922 61 669
E-post: elene.moseby@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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