

# aktiv.



Myrfalet 5, 1930 AURSKOG

**Koselig enebolig med stor tomt på 2,1 mål, sydvestvendt terrasse. 2 stuer og 2 bad. Landlig og idyllisk.**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

## Elene Moseby Torre

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

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 790 000,-  
**Omkostn.:** Kr 96 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 886 100,-  
**Selger:** Aina Melby Fallet  
Marcus-André Sund Fallet

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1950  
**BRA-i/BRA Total** 160/198 kvm  
**Tomtstr.:** 2142 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 187, bnr. 45  
**Oppdragsnr.:** 1105250018

# Din nye bolig!

Myrfaret 5 er en koselig enebolig med hovedplan, loft og delvis innredet kjeller. Tomten er på hele 2154 kvm, opparbeidet med solrik hage, samt sydvestvendt terrasse og pergola fra senere år. I 2008 ble boligen tilbygd med stue og to soverom, samt oppgradert med ny drenering, takteking og automatsikringer. Ny isolasjon, kledning, vinduer og veranda er fra 2003.

Den fine stuen i påbygget har ekstra takhøyde og nyere varmepumpe fra 2023. Kjøkkenet har en klassisk og tidløs stil og ligger et nivå høyere enn stuen, tilknyttet en egen stuesone med peisovn og utgang til terrasse. Videre er det tre soverom og en loftstue oppe, samt en innredet bod med gulvvarme og to andre boder i kjelleren. Boligen har et eldre bad i kjelleren og et stort, moderne familiebad fra 2015 i første etasje. Velkommen!

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



# Innhold

Velkommen .....	2
Bilder .....	4
Plantegning .....	22
Om eiendommen .....	25
Egenerklæring .....	70
Situasjonskart .....	75
Midl. brukstillatelse .....	78
Nabolagsprofil .....	80
Megler .....	83
Våre samarbeidspartnere .....	84
Forbrukerinformasjon .....	90
Budskjema .....	91



Myrfalet 5 - en tiltalende enebolig over tre plan på stor, solrikt tomt.

## Kort fortalt

- Koselig enebolig over tre plan
- Velholdt, opprinnelig fra 1950
- Stor, solrikt tomt på 2154 kvm
- Nyere sydvestvendt terrasse
- Pergola med transparent tak
- Godt med boltreplass i hagen

- Veranda fra 2003 ved inngangen
- Drenering og takteking fra 2008
- Kledning, vinduer og isolasjon fra 2003
- Påbygg med stue og to soverom fra 2008
- Nytt sikringsskap fra 2008
- Varmepumpe fra 2023 i stuen

- Entré med skyvedørgarderobe
- Trappegang med teppe på gulvet
- Stuesone med hygge fra peisovn
- Klassisk, tidløst kjøkken
- Dels integrerte hvitevarer
- Pent familiebad fra 2015 i 1. etasje

- Kjellerbad med moderniseringsbehov
- Tre soverom og en romslig gang oppe
- Innredet bod med fliser og gulvvarme
- Lagringsplass i to kjellerboder
- Uthus/garasje på eiendommen



## Velkommen inn!

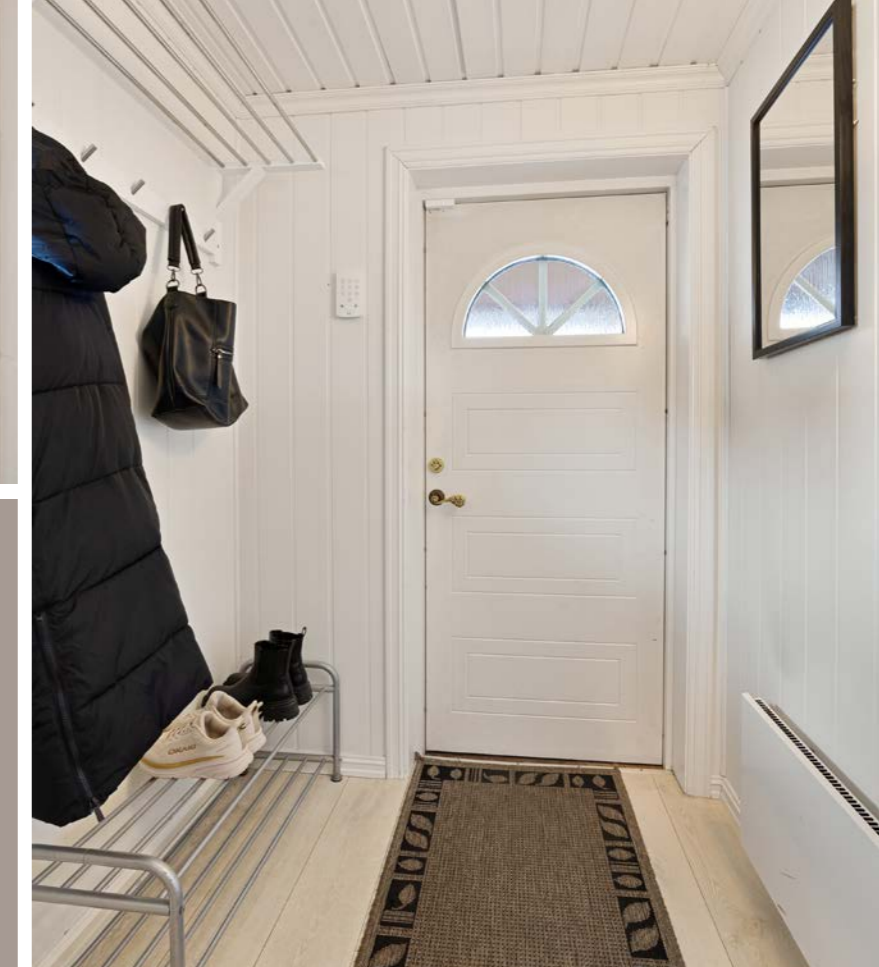
Boligen har adkomst fra en koselig, overbygd veranda - med plass til enkelt utemøblement.

Entréen er lys og tiltalende med trehvitt gulv og lysmalte overflater av panelplater på vegger og i tak.



En skyvedørsgarderobe sørger for praktisk oppbevaring av ytterklær og sko - i tillegg er det også knaggrekke og skohylle.

Videre inn er det en mellomgang med plass til ytterligere oppbevaringsmøblement.





Kjøkkenet ligger i eget rom og har en romslig innredning med god skap- og benkeplass.

Innredningen har hvite, profilerte fronter og laminatbenkeplate med nedfelt vaskeikum.

Stekeovn og platetopp er integrert i innredningen og det er opplegg for oppvaskmaskin.



Fra kjøkkenet er det adkomst til en hyggelig mellomstue, hvor en peisovn sørger for ekstra hygge og varme.

Bildene til høyre viser den lune, gode kveldstemningen.



Fra mellomstuen fører en totrinns trapp ned til den romslige hovedstuen..

Det er god plass til flere sittegrupper i stuen.

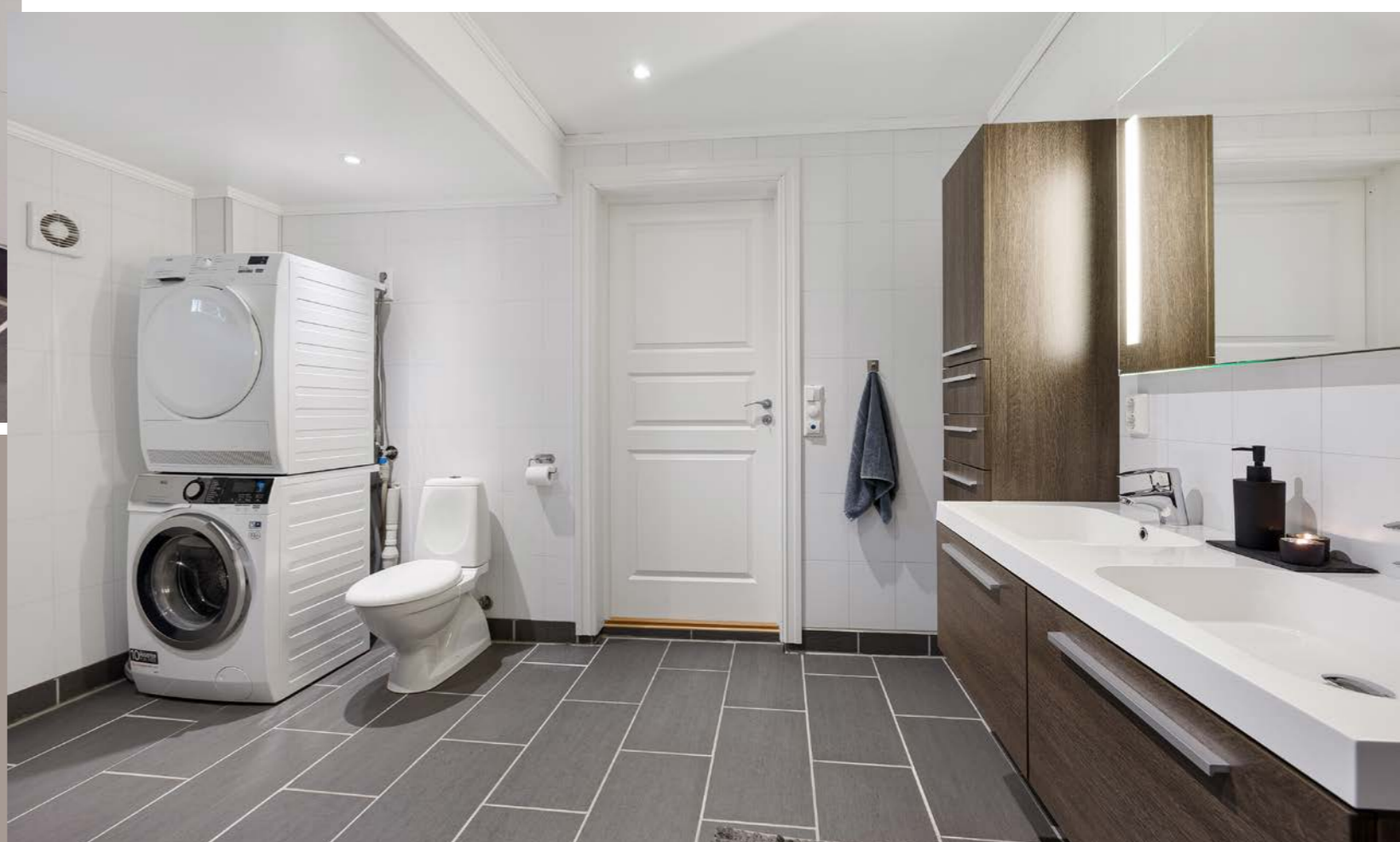
På gulvet er det skipsgulvlaminat og på veggene er det malte panelplater.



Denne stuen har takhøyde på rundt 2,83 meter, bortsett fra i innerste del som har senket himling med downlights.

Bildene under viser hovedstuen i lun kveldsstemming.





Boligen har to bad – hvorav dette store og moderne badet fra 2015 ligger i første etasje.

Innredningen er familievennlig med heldekkende dobbelservant på brun skuffeseksjon i trestruktur, to matchende høyskap og speil med integrert belysning. Videre har badet lun gulvvarme, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskesøyle.



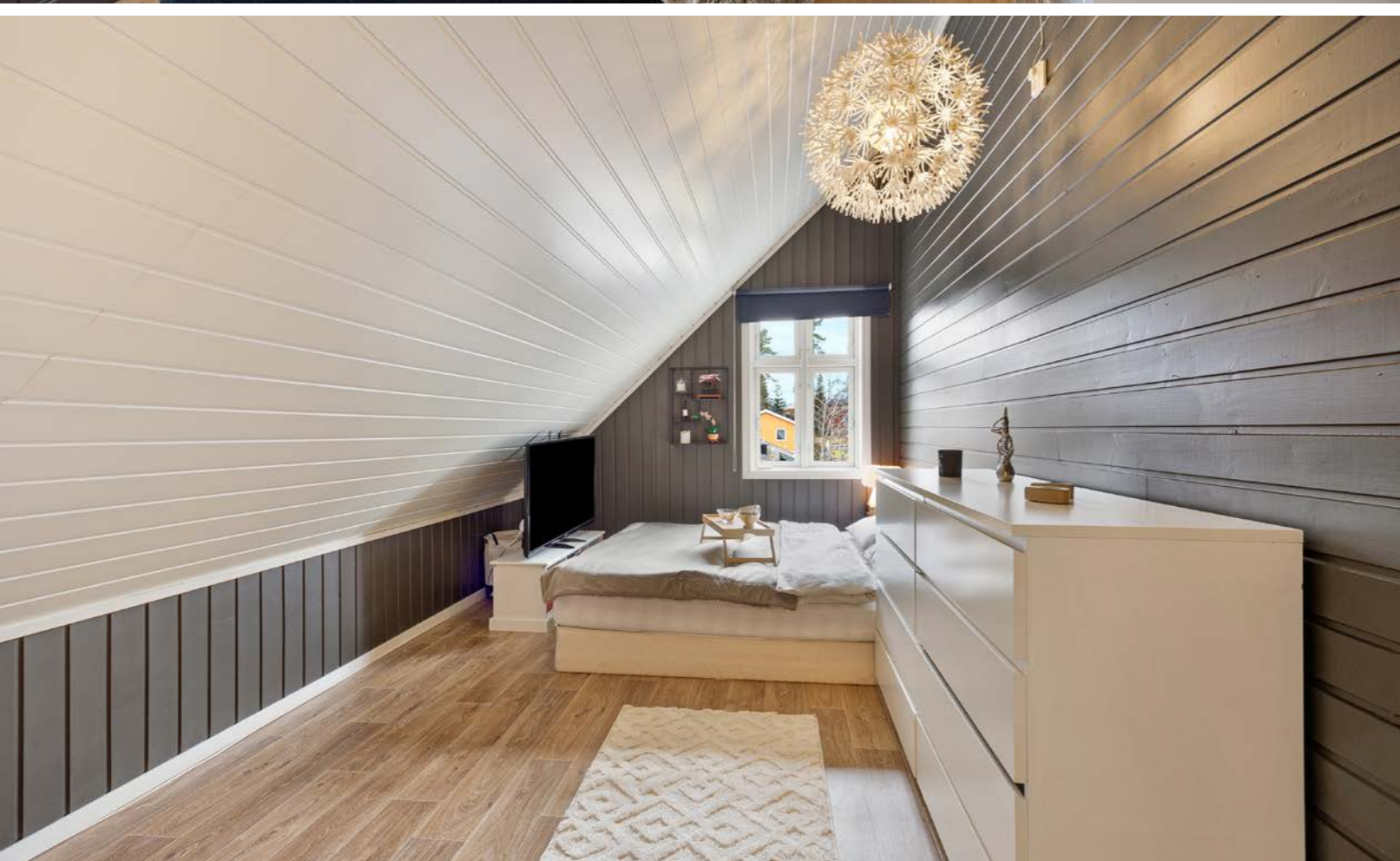
I andre etasje er det trapperom, innredet rom/gang og tre soverom.



Den romslige gangen er av god størrelse med plass til ønsket møblement som sofa eller garderobe - eller kanskje som hjemmekontor eller gamingrom.



Alle tre soverommene har malte veggflater i panel. Himlingene er hvitmalt. Og på gulvet har to av soverommene belegg.



Boligen har store bodarealer i kjelleren, der den ene boden er innredet med flislagt gulv, gulvvarme og overflater i lysmalt mdf-panel.



Badet i kjelleren er i behov av modernisering. Rommet har marmorerte baderomsplater på veggene, oransje gulvbelegg, et vindu og et åpent dusjhjørne. Innredningen består av et toalett og servant.

# Plantegning

## 1. etasje

### Myrfalet 5, Aurskog

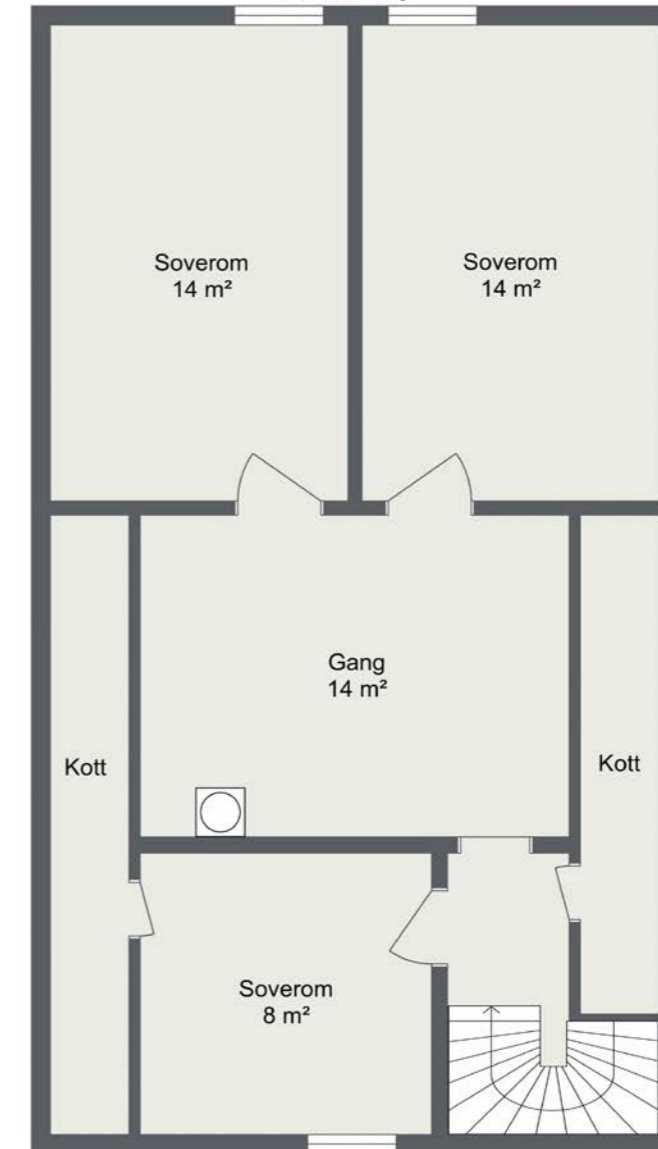


Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindene. Oppgitt areal er Nettoareal (rom for rom) gulvareal og vil avvike fra Bruksarealet (BRA).

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

## Loftetasje

### Myrfalet 5, Aurskog Loftetasje



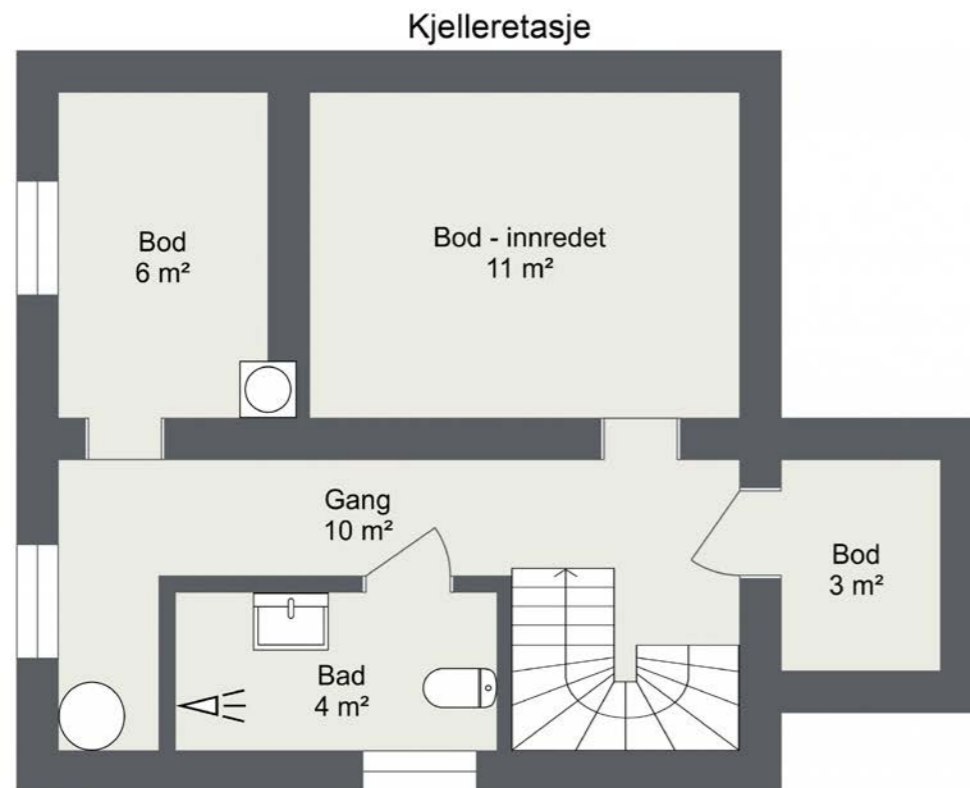
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindene. Oppgitt areal er Nettoareal (rom for rom) gulvareal og vil avvike fra Bruksarealet (BRA).

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

# Plantegning

Kjeller

Myrfalet 5, Aurskog



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

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

# Om eiendommen

## Areal

BRA - i: 160 m<sup>2</sup>  
BRA - e: 38 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 198 m<sup>2</sup>  
TBA: 60 m<sup>2</sup>

## Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 21 m<sup>2</sup> Gang med trapp, bad, bod (innredet), 2 boder.

1. etasje

BRA-i: 89 m<sup>2</sup> Entré, trapperom, stue/kjøkken, stue, bad/vaskerom.

2. etasje

BRA-i: 50 m<sup>2</sup> Trapperom/gang, innredet rom/gang, 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

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

## Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 38 m<sup>2</sup> Bod.

## Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolig: I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA. En bod og innredet bod i kjeller har lavere takhøyde enn 1,90 m og er ikke måleverdig, totale gulvareal i kjeller ca. 38 m<sup>2</sup>. Terrasse/platting er definert som Åpent areal (TBA) .

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,10 m til ca. 2,83 m. Målt takhøyder i loftetasje: Varierende

fra ca. 0,65 m under skråtak til ca. 3,44 m ved høy himling. Målt takhøyder kjelleretasje: Varierende fra ca. 1,86 m til ca. 2,00 m.

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

Uthus: Frittstående uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e). Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

## Tomtetype

Eiet

## Tomtestørrelse

2142 m<sup>2</sup>

## Tomtebeskrivelse

Boligen ligger i utkanten av et etablert boligfelt ca. 3 km øst for Aursmoen, med nærhet til skog, mark og industriområde. Tomten er på hele 2154 kvm med stort hageareal mot syd, øst og vest, samt gruset gårds plass på nordsiden av boligen. Tomta rammes inn av hvitmalt stakitt mot nabo i nord, nettinggjerd langs hagen og et vell av busker og trær i tomtegrensen.

Utenfor husveggen i sydvest er det bygd en stor terrasse over to nivåer med markise over den øverste delen og en pergola på den nederste delen. Pergolaen og den nederste delen ble bygd i 2021 og den øverste delen fikk nytt dekke i 2023 og rekkverk i 2019. Det er god plass til utemøbler både på den åpne delen og under pergolaen, som dels er utstyrt med transparente takplater og skjermende leegger.

Ved inngangspartiet på motsatt side er det en overbygd veranda fra 2003 med fin plass til kafésett og blomsterkrukker. Det samlede terrassearealet utenfor boligen utgjør ca. 60 kvm. Boligen er opprinnelig fra 1950, men er jevnlig oppgradert gjennom årene. I 2003 ble det byttet ytterkledning, vinduer og isolasjon, og i 2008 ble boligen tilbygd og fikk ny takteking og drenering.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et barnevennlig og sentralt boligområde på Aurskog, ca. 3 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 stabburscafé.

På Aursmoen er det barne- og ungdomsskole. Det bygges for øyeblikket en helt ny 1-10 skole, flerbrukshall og svømmebasseng som skal stå ferdig i 2025. På dagtid vil svømmebassenget, flerbrukshallen og barnehage- og skolebygget bli brukt til undervisning, og på ettermiddagene, kveldene og i helgene kommer det til å være ulike aktiviteter og tilgjengelighet for innbyggerne på Aurskog. Her blir det nye, gode møteplasser, sentralt plassert på Aursmoen med god tilknytning til idrettsanlegget og til sentrum med butikker og servicetilbud.

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

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

### **Servicetilbud**

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Coop Extra, Rema 1000 eller Kiwi. Aurskog Senter har butikker, café, bank, apotek, frisør o.l. Det er eget helsesenter i 2. etasje med lege, tannlege, fysioterapeut, massasje 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**

Henning Fagersand

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Grunn og fundamenter: Bygningen har støpt grunnmur etter det som kan observeres i kjeller. Takkonstruksjon/taktekking: Saltak med A-takstoler og forlenget sperretak over tilbygg, møneloft (loft over loftetasje) og kneloft (rom mot yttervegger under skråtak), med innvendig tilgang. Taktekking av betongtakstein med undertak av forenklet undertaksplater.

Veggkonstruksjon: Yttervegger i trekonstruksjon med liggende trekledning.

Etasjeskiller: Etasjeskille av trebjelkelag på opprinnelig del og støpt plate på tilbygg og i kjeller.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskrivelse: Sprekke i belegget på gulv- baderom i kjelleren. Skjevt gulv.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Bad i 1.etg.er pusset opp etter dagens standard, av ufaglært.  
2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja. Beskrivelse: Lagt nytt på bad i 1 etg.da badet ble pusset opp i 2015.  
2.2. Er arbeidet byggemeldt? Nei.

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

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Byttet tilbakeslagsventil. Forrige eier. Arbeid utført av Aurskog- Høland kommune.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: Vann i kjeller i juli 2024 på grunn av store nedbørmengder. Kommunale kummer klarte ikke å ta unna vannet. Drenering fra takrenner ble koblet fra slik at alt vann fra taket kunne renne ut på bakken. Vannet har fryst ved 2 anledninger pga.mangelfull isolasjon på vannrør i kum. Det er isolert på nytt vinteren 2024.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: Byttet sikringssskap I 2008 av forrige eier.

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)? Ja. Beskrivelse: Ny varmpumpe ble montert i 2023. Det er en faglært som har montert denne men det er ikke papirer på monteringen da dette er gjort gjennom Kjell Roger sin jobb.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Uthuset ble hevet noen cm. Lagt isoleringsplater og leca blokker under. Rekkverk på terrasse er byttet. Nytt terassegulv i 2023. Ny platting og pergola i 2021.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Ja. Beskrivelse: Recover (gjennom utdanningsforbundet) var på befaring i kjeller etter mye nedbør i 2024- vann i kjeller.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Ja. Beskrivelse: Om gulvvarme står på i kjelleren og man bruker mye strøm samtidig i 1.etg.kan strømmen gå. (Feks.bruk av mange plater på komfyren samtidig som man bruker mikroovn eller vannkoker). Inngangsdør og terrassedør bør byttes. Tilleggs kommentar fra selger: Det er gjort en ny oppmåling av tomten i 2024.

## Innhold

Kort fortalt:

- Koselig enebolig over tre plan
- Velholdt, opprinnelig fra 1950
- Stor, solrik tomt på 2154 kvm
- Nyere sydvestvendt terrasse
- Pergola med transparent tak
- Godt med boltreplass i hagen
- Veranda fra 2003 ved inngangen
- Drenering og takteking fra 2008
- Kledning, vinduer og isolasjon fra 2003
- Påbygg med stue og to soverom fra 2008
- Nytt sikringssskap fra 2008
- Varmepumpe fra 2023 i stuen
- Entré med skyvedørgarderobe
- Trappegang med teppe på gulvet
- Stuesone med hygge fra peisovn
- Klassisk, tidløst kjøkken
- Dels integrerte hvitevarer
- Pent familiebad fra 2015 i 1. etasje
- Kjellerbad med moderniseringsbehov
- Tre soverom og en romslig gang oppe
- Innredet bod med fliser og gulvvarme
- Lagringsplass i to kjellerboder
- Uthus/garasje på eiendommen

## Planløsning

1. etasje: Entré, trapperom, stue/kjøkken, stue og bad/vaskerom.

Loftsetasje: Trapperom/gang, innredet rom/gang og 3 soverom.

Kjelleretasje: Gang med trapp, bad, innredet bod og 2 boder.

Annet: Garasje/uthus.

## Entré

Velkommen inn i en koselig enebolig med flere oppgraderinger fra de siste 20 årene og et romslig

tilbygg fra 2008 med stor stue og to soverom. Boligen har adkomst fra en koselig, overbygd veranda som ble etablert i 2003, til en lys entré med trehvitt gulv og lysmalte overflater av panelplater på vegger og i tak.

Entreen er praktisk innredet med skyvedørgarderobe, og har videre adkomst til en trappegang med mørkt gulvteppe og hvitmalt trapp med trinntepper opp til andre etasje.

## Kjøkken

Kjøkkenet ligger tilbaketrukket i egen sone, tilknyttet en lun mellomstue med trapp ned til hovedstuen. Denne sonen har peisovn for ekstra hygge, utgang til det flotte terrassearealet i sydvest og et plassbygd framskap i samme utførelse som kjøkkenet med vitrinedører på toppdelen. Det er også god plass til komfortmøbler i denne mellomstuen.

Kjøkkenet er holdt i en klassisk stil som passer godt til boligen. Innredningen er plassert langs tre sider og har hvite, profilerte fronter og matchende benkeplate i laminat med nedfelt vaskekum.

Stekeovn og platetopp er integrert i innredningen, og benken rundt platetoppen er flislagt. Det er også montert ventilator over kokesonen og opplegg for oppvaskmaskin i benken. To vinduer og god spotbelysning i taket gjør arbeidssonen ekstra lys og trivelig. Rommet har parkettgulv, hvitmalt himling i mdf-panel og nesten sortmalt panel på veggene.

## Stue

Den koselige hovedstuen ligger i tilbygget fra 2008, og har adkomst via trapp fra mellomstuen med peisovn i forlengelsen av kjøkkenet. Stuen ligger da et nivå lavere, noe som gir ekstra takhøyde på rundt

2,83 meter, bortsett fra i innerste del som har senket himling med downlights. Rommet er pent utført med skipsgulvlaminat, lysmalte panelplater på veggene, grønnmalt fondvegg og hvitmalt himling i mdf-panel.

Gode vindusflater gir dagslys fra tre sider og utsyn til den store hagen på utsiden. Det romslige arealet har god plass til både tv-lounge, spisebord og annet møblement. En varmpumpe fra 2023 sørger for jevn innetemperatur gjennom året.

## Bad/wc/vaskerom

Boligen har to bad – et stort og moderne bad fra 2015 i første etasje, samt et eldre bad i kjelleren. Badet i første etasje har grå fliser på gulv med gulvvarme, lettstelte, hvite flisplater på veggene og hvitmalt himling med downlights. Et smalt vindu i den ene veggen gir innslipp av dagslys.

Badet er et kombinert vaskerom og innredet med opplegg for vaskesøyle. Den øvrige innredningen er familievennlig med heldekkende dobbelservant på brun skuffeseksjon i trestruktur, to matchende høyskap, et speil med integrert belysning, et toalett og et dusjkabinett.

## Bad 2

Badet i kjelleren er i behov av modernisering. Rommet har marmorerte baderomsplater på veggene, oransje gulvbelegg, et vindu og et åpent dusjhjørne. Innredningen består av et toalett og servant.

## Soverom, gang og garderobe

Boligen har tre gode soverom og en gang i loftsetasjen – der to soverom ligger i påbygget fra 2008. Disse to rommene har malte veggflater i panel, skråhimling i hvitmalt panel og enstavs

laminatgulv. Det siste har lignende overflater og kott i kneveggen.

Gangen utenfor soverommene har ingen vinduer, men er romslig med god plass til både sofa, garderober og annet. Boligen har også store bodarealer i kjelleren, der den ene er innredet med flislagt gulv, gulvvarme og overflater i lysmalt mdf-panel. Det er fin plass til hjemmekontor eller gamingstasjon i rommet, noe som kan gi ekstra fleksibilitet i hverdagen. Det er ellers bra med lagringsplass i øvrige boder.

#### Standard

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

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige tiltak:  
Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Generell: Ukjent alder på våtrommet. Det er vurdert at våtrommet er fra før 1997. Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav. Det foreligger ingen dokumentasjon på badet. Badet har belegg på gulv med plastsluk, baderomsplater på vegger og tak-ess plater i himling. Utstyr består av servant, toalett og dusjhjørne med hånddusj, oppvarming med frittstående ovn. Eldre koblet trevindu. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommer har store skader, som bl.a. gulvbelegg har stor revne og er ikke tett, baderomsplater har delvis løsnet og har skader, himlingsplater har løsnet, det er ikke avtrekk i rommet.

Punkter i tilstandsrapporten merket med

tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:  
Utvendig > Dører: Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré, datert 2008. To-fløyet terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra spisestue til terrasse. Vurdering av avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbord og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Det er avvik: Ytterdør er ikke tett og begge dører tar i karm, løse tetningslister og har slitasje.

Innvendig > Overflater: Gulvene er i hovedsak av laminat, parkett, teppefliser og belegg. Vegger er i hovedsak av malt trepanel og MDF panel. Himlinger er i hovedsak av malt trepanel og MDF plater. Vurdering av avvik: Det er avvik: På deler av overflater er arbeid ikke faglig utført og det er gjenstående arbeid i loftetasje. Eldre trepanel har krympesprekker.

Innvendig > Innvendige trapper: Eldre malt tretrapp med trinnmatter til loftetasje. Enkel smal tretrapp med belegg og trinnmatter til kjeller. Trapp med rekkverk mellom spisestue og nedsenket stue. Trapp til kjeller er vurdert til etasje, som kun benyttes i forbindelse med drift av byggverket og ikke har "rom for varig opphold", har ikke spesifikke krav, men utformes slik at personsikkerheten ivaretas. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er påvist andre avvik: Eldre trapper til loft og kjeller med slitasje. Det er målt opp til 5 cm forskjell på opptrinn i trapp til loftetasje. Rekkverk og åpninger i trapper er lavere enn dagens krav.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er

en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett. El-skap med automatsikringer er plassert i loftetasje.

Det foreligger dokumentasjon med samsvarserklæring datert 15.12.2009, for opplegg for skjult anlegg i tilbygg, stue og soverom loftetasje, legging og tilkobling varmekabel i gang og et rom i kjeller, samt kombiautomater og jordfeilbryter.

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. 1950.

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

Så langt dagens eier kjenner til.

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Ja. Om gulvvarme står på i kjelleren og man bruker mye strøm samtidig i 1.etg.kan strømmen gå. (Feks.bruk av mange plater på komfyren samtidig som man bruker mikroovn eller vannkoker).

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

Generelt om anlegget:

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

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

Inntak og sikringsskap:

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig



å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei.

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

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

På grunnlag av opplysninger om sikring som går ved overbelastning og manglende dokumentasjon og alder på deler av anlegget, anbefales en utvidet el-kontroll. Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig. Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste, for utbedring av eventuelle avvik og oppgraderinger vil det tilkomme ytterligere kostnader.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Det er synlig grunnmursplast på en vegg. Det ble drenert i 2008, iht. tidligere salgsoppgave. På befaringstidspunktet er det ingen tegn i kjeller som tyder på at fuktsikring og drenering ikke fungerer som normalt. Eier opplyser at det kom vann i kjeller i 2024 etter ekstreme nedbørsmengder, det er vurdert at normal fuktsikring og drenering ikke vil ta unna for slike nedbørsmengder.

Vurdering av avvik: Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Synlig grunnmursplast mangler topplist, øvrig grunnmursplast er ikke synlig. Takvann fra nedløp er frakoblet drenerør for ikke overbelaste dreneringen iht. eier. Vann fra utedel til varmpumpe er ikke ført vekk fra grunnmur.

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

Utvendig > Veggkonstruksjon: Yttervegger i trekonstruksjon med liggende trekledning. Ved stikkkontroll ble det observert musebånd. Iht. tidligere salgsoppgave er vegger isolert og ny kledning, isolering er ikke bekreftet eller kan observeres. Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. På enkelte vegger er det ikke lufting bak kledning.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk og manuell markise. Terrasseplattning med spilevegg og glassvindu, pergola, som delvis har tett tak av plastplater. Overbygget veranda med spaltegulv og rekkverk til inngangsparti. Nytt rekkverk i 2019 og nye terrassebord i 2023 på terrasse Ny plattning med pergola i 2021.

Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk på terrasse er 90 cm. Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan skal sikres med rekkverk på minst 1,0 m høyde, iht. dagens krav. Trapp til inngangsparti er skjev og har større åpninger enn dagens krav.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille av trebjelkelag på opprinnelig del og støpt plate på tilbygg og i kjeller. Ved målinger ble det registrert enkelte skjvheter på gulv. Det er målt opp til ca. 15 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 20 mm over hele rom i stue. Det er målt opp til ca. 10 mm

innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 20 mm over hele rom i soverom loftetasje. Målinger av skjvheter på gulv er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt. Kjelleretasje er ikke relevant å måle.

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.

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

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

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Fliser på gulv med sokkel og gulvvarme. Gulvet er relativt flatt med noe mindre fall mot sluk. Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist, i tillegg er det flislagt oppkant mot dørterskel med smøremembran, iht. eier. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er relativt flatt med lokalt mindre fall i dusjsone. Fallet på gulvet tilfredsstillende ikke kravet når våtrommet ble bygget.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Synlige vannrør av kobber og plast med rør-i-rør system, fordelerstokk i kjeller. Stoppekran i kjeller. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Deler av anlegget er eldre fra ukjent alder.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Synlige avløpsrør av plast. Takhatt over bad 1.etasje er vurdert til være for avløpslufting. Avløpsrør fra kjøkken går gjennom badet i kjeller. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er påvist andre avvik: Avløpsrør i kjøkkenbenk er provisorisk tettet.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter tilkoblet stikkontakt er plassert i kjeller. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav. Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereder større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger, iht. eier. Det er ikke opplyst om ledningsnett er oppgradert etter byggeår. Vurdert ut fra byggeår og alder. Eier opplyser at vannet har fryst ved to anledninger i utvendig kum, det er etterisolert rør vinter 2024. 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.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt: Ingen anmerkninger.

Lovlighet - bolig: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Kommentar: Det foreligger tegninger i forbindelse med tilbygg i 2008 og veranda i 2003. Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygg, datert 1.7.2014.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Kommentar: Montert varmepumpe, det foreligger ikke dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold: Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja. Kommentar: Det er ikke godkjent rømningsvei fra loftetasje, grunnet vinduer som er mindre enn et godkjent rømningsvindu, iht. dagens krav. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter.

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

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 18.02.25 av Henning Fagersand. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

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

brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

#### **Innbo og løsøre**

Varmtvannsbereder fra 2002 er på ca. 200 liter. Sikringsskapet er fra 2008 med automatsikringer. Ventilasjonen er naturlig med mekanisk avtrekk fra bad i første etasje og fra ventilator på kjøkkenet. Det er innlagt fiber i boligen.

Vegglampe i mellomstuen medfølger ikke salget.

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

#### **Hvitevarer**

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

#### **Parkering**

Eiendommen har et uthus/garasje fra 1950 som er oppgradert av dagens eier. Det er også god plass til flere biler på tomten. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

#### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal

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

#### **Diverse**

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

## Energi

#### **Oppvarming**

Boligen varmes opp med en varmepumpe fra 2023 i stuen, stedvis panelovner, samt varmekabler på badet i første etasje, gang og innredet rom i kjelleren. I tillegg er det vedfyring i en peisovn i spisestuesonen utenfor kjøkkenet.

#### **Energikarakter**

Ikke angitt

#### **Energifarge**

Ikke angitt

## Økonomi

#### **Kommunale avgifter**

Kr 23 581

#### **Kommunale avgifter år**

2024

#### **Info kommunale avgifter**

Av dette utgjorde kr 3 846 eiendomsskatten i 2024. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

#### **Info formuesverdi**

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator: Formuesverdi primærbolig 2023: kr. 1 030 787. Formuesverdi sekundærbolig 2023: kr. 4 123 149.

#### **Andre utgifter**

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

#### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 187, bruksnummer 45 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:

3226/187/45:  
03.08.1944 - Dokumentnr: 791 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3226 Gnr:187 Bnr:18

01.01.2020 - Dokumentnr: 1214417 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0221 Gnr:187 Bnr:45

01.01.2024 - Dokumentnr: 163823 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3026 Gnr:187 Bnr:45

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for tilbygg til bolig, datert 01.07.2014.

### Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

### Adgang til utleie

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

### Legalpant

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

### Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## Kontraksgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### Budgivning

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

forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 790 000 (Prisantydning)

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

varighet (valgfritt))

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

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

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

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,35% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger/ overtakelse pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50

000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 40 500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle pålpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig&ansvarlig megler**

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

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

#### **Salgsoppgavedato**

04.03.2025

# Tilstandsrapport

Enebolig  
Myrfaret 5, 1930 AURSKOG  
AURSKOG-HØLAND kommune  
# gnr. 187, bnr. 45



## Markedsverdi

3 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m<sup>2</sup> BRA-i: 160 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.02.2025 Rapportdato: 26.02.2025 Oppdragsnr.: 13998-1400 Referansenummer: CL1610

Autorisert foretak: Fagersand AS Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Fagersand AS

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

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



### Rapportansvarlig

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



### Sertifikater

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



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

### BYGNING.

Enebolig med 1-1/2 etasje og kjeller.

### FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Eldre bolig tilbygget i 2008 og oppgradert, bl.a. med nytt bad i 2015.

Eldre bad i kjeller har skader og må helrenoveres.

Deler av overflater har preg av å ikke være faglig utført, samt noe gjenstående arbeider.

Boligen har flere eldre bygningsdeler og overflater, flere av avvikene har med alder å gjøre.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på våtrom eller håndverkertjenester.

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

### Enebolig - Byggeår: 1950

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har støpt grunnmur etter det som kan observeres i kjeller.

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende trekledning.

Saltak med A-takstoler og forlenget sperretak over tilbygg, møneloft (loft over loftetasje) og kneloft (rom mot yttervegger under skråtak), med innvendig tilgang.

Taktekking av betongtakstein med undertak av forenklet undertaksplater.

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.

Takstige, feieplattform og snøfangere.

Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufterventil i flere vinduer.

Eldre koblede trevinduer i kjeller, der enkelte har satt inn plate med ventil.

Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré.

To-fløyet terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra spisestue til terrasse.

Terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk og manuell markise.

Terrasseplattning med spilevegg og glassvindu, pergola, som delvis har tett tak av plastplater.

Overbygget veranda med spaltegulv og rekkverk til inngangsparti.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

1.etasje og loftetasje.

Gulvene er i hovedsak av laminat, parkett, teppefliser og belegg.

Vegger er i hovedsak av malt trepanel og MDF panel.

Himlinger er i hovedsak av malt trepanel og MDF plater.

Tilbygget stue er nedsenket med ca. 50 cm i forhold til stue/kjøkken med trapp og rekkverk.

Etasjeskille av trebjelkelag på opprinnelig del og støpt plate på tilbygg og i kjeller.

Kjelleretasje med innvendig tilgang har støpt plate på mark, støpte yttervegger delvis med Tresonitt plater (treullsementplater) og bjelkelag.

Overflater består i hovedsak av fliser og betong på gulv, mur, trepanel og MDF plater på vegger, trepanel, stubbloft og MDF panel i himling.

Etasjen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger.

Det er varmekabler i flislagt gang og innredet rom.

Teglsteinspipe med heldekkende beslag over tak og takstige, sotluke i kjeller.

Tilkoblet vedovn i stue/kjøkken.

Eldre malt tretrapp med trinnmatter til loftetasje.

Enkel smal tretrapp med belegg og trinnmatter til kjeller.

Trapp med rekkverk mellom spisestue og nedsenket stue.

Profilerte formpressede innerdører.

Skyvedørsgarderobe i entre.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom 1.etasje fra 2015.

Baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Fliser på gulv med sokkel og gulvvarme.

Plastsluk under dusjkabinett.

Tettesjikt/membran består av smøremembran under fliser og baderomsplater på vegger.

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende dobbel servant

med skuffeseksjoner, sideskap, speil med lys, speil, frittstående

toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk med kanal ut.

Bad kjeller.

Badet har belegg på gulv med plastsluk, baderomsplater på vegger

og tak-ess plater i himling.

Utstyr består av servant, toalett og dusjhjørne med hånddusj,

oppvarming med frittstående ovn.

Eldre koblet trevindu.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med over og underskap, høyskap med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt benkebeslag vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og kjøll/frys.

Det er i tillegg benk med over og underskap i spisestuedel i samme utførelse.

Parkett på gulv og malt trepanel på vegg over kjøkkenbenk, med

glassplate på vegg over platetopp.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber og plast med rør-i-rør system,

fordelerstokk i kjeller.

Stoppekran i kjeller.

Synlige avløpsrør av plast.

## Beskrivelse av eiendommen

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufterventiler i flere vinduer.

Luft-til-luft varmepumpe fra 2023, plassert i stue.

Øvrig oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler på bad 1.etasje, gang og innredet rom i kjeller, samt panelovner.

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter tilkoblet stikkontakt er plassert i kjeller.

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.

El-skap med automatsikringer er plassert i loftetasje.

Det er røykvarslere tilkoblet alarm-anlegg og ordinære røykvarslere, brannslukningsapparat og brannstige.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det ble drenert i 2008, iht. tidligere salgsoppgave.

Terrenget er relativt flatt med noe fall fra bygning.

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

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	198 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	160 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 800 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 900 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Det foreligger tegninger i forbindelse med tilbygg i 2008 og veranda i 2003.

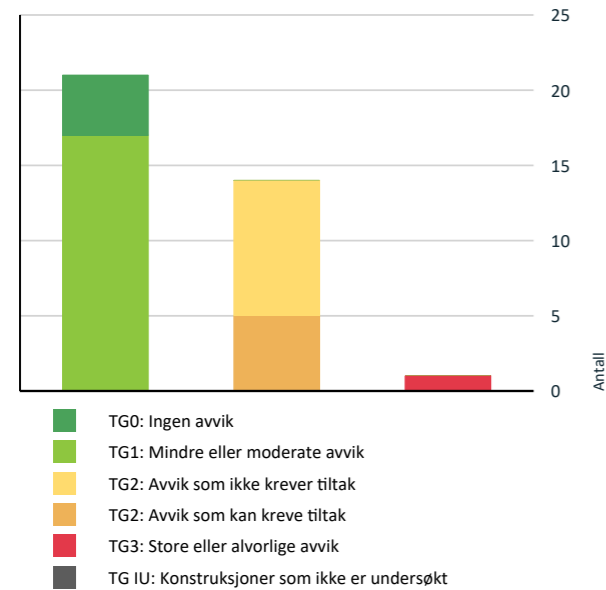
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygg, datert 1.7.2014.

### Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

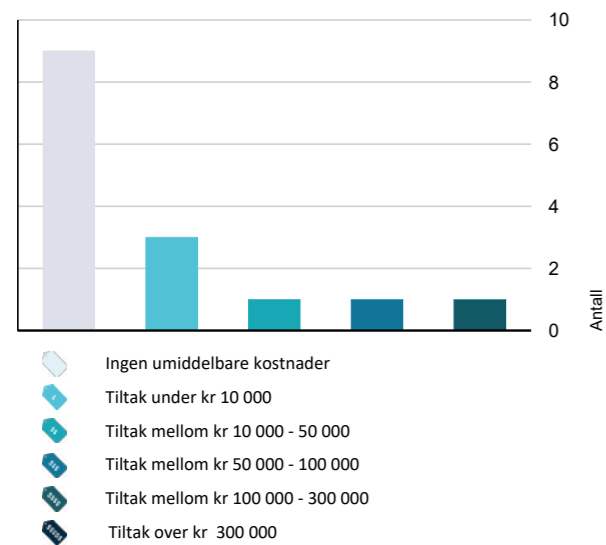
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) for bolig med teknisk verdi og markedsverdi, i forbindelse med salg. Frittliggende garasjer, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert, kun en forenklet beskrivelse. Referansenivå for vurderinger er byggeår 1950, tilbygg fra 2008 og bad fra 2018 med tilhørende forskrifter. Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst. Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter. For beregning av teknisk verdi er det brukt programmet Byggekost.no. På befaringsdagen var det oppholdsvær. Eier var tilstede på befaringen og ga opplysninger.

### Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
  - Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
  - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
  - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
  - Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**
  - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
  - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
  - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
  - Innvendig > Radon [Gå til side](#)
  - Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)



## Tilstandsrapport

### ENEBOG



**Byggeår**  
1950

**Kommentar**

Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt viser eiendommens tomt med bygninger.

**Anvendelse**

Bebodd bolig.

**Standard**

Enebolig med 1-1/2 etasje og kjeller.  
Hovedplanet med overbygget inngangsparti består av entre, trapperom/gang, bad/vaskerom, kjøkken/spisestue med tilgang til terrasse og nedsenket tilbygget stue.  
Loftetasje består av trapperom/gang, gang, tre soverom og kott.  
Kjelleretasje med innvendig tilgang består av trapperom, gang, bad og boder.  
Oppvarming består av luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og strøm.  
Det er innlagt fiber.  
Boligen har oppgradert standard i forhold til byggeår med bl.a. nyere tilbygg og bad.

**Vedlikehold**

Boligen har et normalt vedlikehold.

### Tilbygg / modernisering

2003	Ukjent utførende.	Ytterkledning, isolasjon og vinduer, i regi av tidligere eier, iht. tidligere salgsannonse.
2008	Ukjent utførende.	Tilbygg, taktekkning og drenering, i regi av tidligere eier, iht. tidligere salgsannonse.
2008	Ukjent utførende	Skiftet sikringsskap av forrige eier.
2015	Utført som egeninnsats.	Nytt bad i 1.etasje.
2019	Utført som egeninnsats.	Skiftet kjøkkeninnredning. Ny parkett på kjøkken. Nytt rekkverk på terrassen.
2021	Utført som egeninnsats.	Ny platting og pergola.
2023	Utført av firma	Ny luft-til-luft varmepumpe.
2023	Utført som egeninnsats.	Nye terrassebord på terrassen.

Opplysninger gitt av eier, der annet ikke er nevnt.

### UTVENDIG

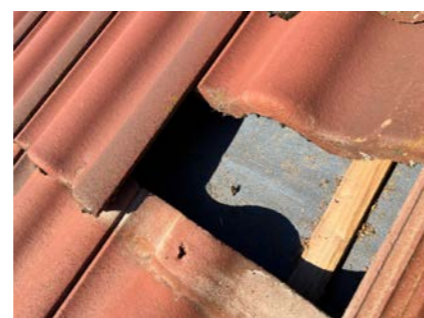
#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking av betongtakstein med undertak av forenklet undertaksplater.  
Besiktiget fra takstige.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Betongtakstein og duk med rupanel som undertak.

#### Nedløp og beslag

## Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.  
Takstige, feieplattform og snøfangere.  
Eier opplyser at nedløp fra takrenner er koblet vekk fra drenering for å ikke overbelaste dreneringen.

#### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende trekledning.  
Ved stikk kontroll ble det observert musebånd.  
Iht. tidligere salgsoppgave er vegger isolert og ny kledning, isolering er ikke bekreftet eller kan observeres.

Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.  
På enkelte vegger er det ikke lufting bak kledning.

**Konsekvens/tiltak**

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

Ved eventuell skifte av kledning anbefales utbedring av lufting, da manglende lufting bak trekledning kan redusere uttørking av kledningen og forkorte brukstiden på kledningen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Bilde av underkant kledning uten lufting.

#### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak med A-takstoler og forlenget sperretak over tilbygg, møneloft (loft over loftetasje) og kneloft (rom mot yttervegger under skråtak), med innvendig tilgang.  
Møneloft er ikke inspisert grunnet tilgang, det anbefales at dette blir inspisert.  
Vurdering er tatt ut fra utvendige observasjoner.

#### TG 1 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufteventil i flere vinduer.  
Alder på glass er datert: 2003.  
Et vindu i loftetasje mangler barnesikring, det bør etableres.

Eldre koblede trevinduer i kjeller, der enkelte har satt inn plate med ventil.  
Kjellervinduer har slitasje men opprettholder sin funksjon.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### TG 2 Dører

Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré, datert 2008.  
To-fløyet terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra spisestue til terrasse.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Det er avvik:

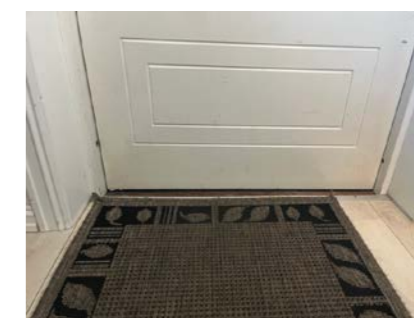
Ytterdør er ikke tett og begge dører tar i karm, løse tetningslister og har slitasje.

**Konsekvens/tiltak**

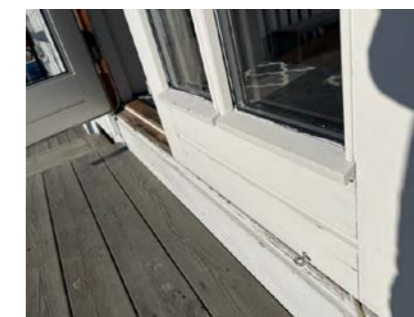
- Tiltak:

Dører bør justeres og utbedres, eventuelt skiftes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Ytterdør er utett mot terskel.



Terrassedør har slitasje.

#### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

## Tilstandsrapport

Terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk og manuell markise.  
Terrasseplattning med spilevegg og glassvindu, pergola, som delvis har tett tak av plastplater.  
Overbygget veranda med spaltegulv og rekkverk til inngangsparti.

Nytt rekkverk i 2019 og nye terrassebord i 2023 på terrasse  
Ny plattning med pergola i 2021.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk på terrasse er 90 cm.  
Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan skal sikres med rekkverk på minst 1,0 m høyde, iht. dagens krav.  
Trapp til inngangsparti er skjev og har større åpninger enn dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

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

Trapp bør utbedres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Pergola.



Skjev trapp til inngangsparti.

## INNENDIG

### TO 2 Overflater

Gulvene er i hovedsak av laminat, parkett, teppefliser og belegg.  
Vegger er i hovedsak av malt trepanel og MDF panel.  
Himlinger er i hovedsak av malt trepanel og MDF plater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På deler av overflater er arbeid ikke faglig utført og det er gjenstående arbeider i loftetasje.  
Eldre trepanel har krympesprekker.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjenstående arbeider må ferdigstilles.  
Deler av listing og overflater, spesielt i loftetasje, bør utbedres grunnet utførsel.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Gjenstående arbeider i loftetasje.



Plater i loftetasje er ikke tilpasset eller festet.

### TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag på opprinnelig del og støpt plate på tilbygg og i kjeller.

Ved målinger ble det registrert enkelte skjevheter på gulv.  
Det er målt opp til ca. 15 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 20 mm over hele rom i stue.  
Det er målt opp til ca. 10 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 20 mm over hele rom i soverom loftetasje.

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

### 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.

**Konsekvens/tiltak**

## Tilstandsrapport

- 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TO 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag informeres følgende:

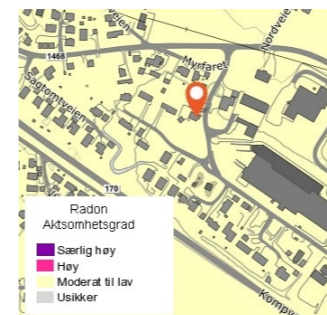
I egen bolig før TEK10 tredde i kraft er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

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

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

Mer informasjon: [www.nrpa.no/radon](http://www.nrpa.no/radon)

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



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

### TO 1 Pipe og ildsted

Teglstenspipe med heldekkende beslag over tak og takstige, sotluke i kjeller.  
Tilkoblet vedovn i stue/kjøkken.

Skorstein er lavere enn 0,8 m over takmøne.

Skorsteinens munning bør ligge minst 0,8 m over takets høyeste punkt ved skorsteinen og bør ha horisontal avstand til takflaten på minst 3,0 m, av hensyn til brannsikkerhet i tilfelle skorsteinsbrann.  
Ved tilsyn i 2018 er det ikke registrert avvik, tilstandsgrad er satt ut fra tilsynsrapport, iht. NS-3600.

Iht. NRBR er siste feiing utført 26.6.2024 og siste tilsyn utført 14.2.2018. Ingen avvik eller anmerkninger er registrert på avtalen.



Skorstein bør være 0,8 m over takmøne.

### TO 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjelleretasje med innvendig tilgang har støpt plate på mark, støpte yttervegger delvis med Tresonitt plater (treullsementplater) og bjelkelag.

Overflater består i hovedsak av fliser og betong på gulv, mur, trepanel og MDF plater på vegger, trepanel, stubbloft og MDF panel i himling.  
Etasjen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger.  
Det er varmekabler i flislatt gang og innredet rom.

Det er utført fuktmålinger med måling opptil ca. 10 %, som er normalt, det er ingen synlige tegn til fukt.  
Det presiseres at dette ikke betyr fravær av fukt i andre rom og at rom under terreng har en risiko for fukt fra terreng og at bygningsdelen bør holdes under oppsikt, eventuelt med flere hulltakinger/fuktmålinger.

Det er noe manglende lister o.l. i kjeller, iom dette er er rom for lagring er det vurdert til mindre avvik.

Eier opplyser at det kom vann inn i kjeller i 2024 etter store nedbørsmengder og utvendige kommunale kummer kunne ikke ta unna vannet.

Kjelleren må holdes under oppsikt ved større nedbørsmengder.



Uinnredet bod med Tresonitt plater på vegger.

## Tilstandsrapport



Gjenstående listing i kjeller.

### TG 2 Innvendige trapper

Eldre malt tretrapp med trinnmutter til loftetasje.  
Enkel smal tretrapp med belegget og trinnmutter til kjeller.  
Trapp med rekkverk mellom spisestue og nedsenket stue.

Trapp til kjeller er vurdert til etasje, som kun benyttes i forbindelse med drift av byggverket og ikke har "rom for varig opphold", har ikke spesifikke krav, men utformes slik at personsikkerheten ivaretas.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:

Eldre trapper til loft og kjeller med slitasje.

Det er målt opp til 5 cm forskjell på opptrinn i trapp til loftetasje.  
Rekkverk og åpninger i trapper er lavere enn dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

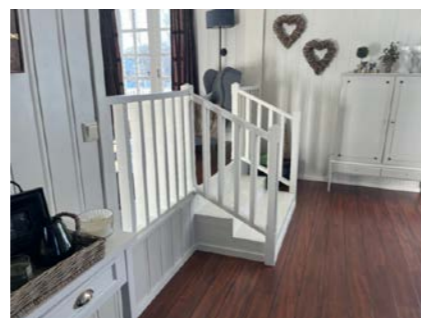
Det er ikke å anbefale at opptrinn har forskjellige høyder, da det kan skape ustøheter når man går i den.

Det bør vurderes å utbedre trapp til loftetasje.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Trapp til loftetasje bør utbedres.



Nyere trapp og rekkverk mellom spisestue og stue.

### TG 1 Innvendige dører

Profilerte formpressede innerdører.

### TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobe i entre.  
Tilbygget stue er nedsenket med ca. 50 cm i forhold til stue/kjøkken med trapp og rekkverk.

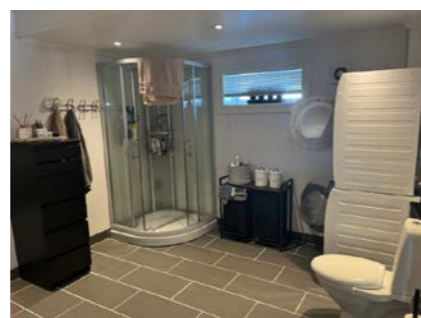
## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

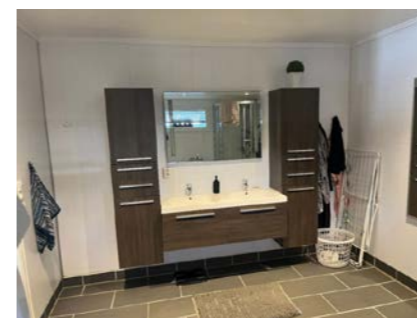
Bad/vaskerom.  
Eier opplyser at badet ble renoveret inkludert tettesjikt i 2015.  
Arbeidet er utført som egeninnsats av faglært og det foreligger ingen dokumentasjon utover muntlig beskrivelse.  
Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Eier



Bad 1. etasje.

## Tilstandsrapport



Nyrenoveret bad.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og malte plater i himling.  
Det er fug mellom sokkelflis og nedkant veggplater, grunnet skjeve vegger, iht. utførende.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Eier



Det er lagt inn ekstra fugemasse mellom plater og sokkelflis grunnet skjevhet på vegger.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med sokkel og gulvvarme.  
Gulvet er relativt flatt med noe mindre fall mot sluk.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist, i tillegg er det flisløst oppkant mot dørterskel med smøremembran, iht. eier.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er relativt flatt med lokalt mindre fall i dusjsone.

Fallet på gulvet tilfredsstillende ikke kravet når våtrommet ble bygget.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet fungerer med oppkant mot dørterskel.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

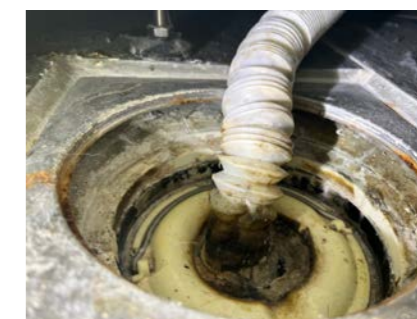
#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under dusjkabinett med synlig membranmansjett.  
Det er vurdert at sluk er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring da det er i fremkant av kabinettet.

Tettesjikt/membran består av smøremembran under fliser og baderomsplater på vegger.

Membran under fliser iht. opplysninger fra utførende egeninnsats.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Eier



Sluk under kabinett.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende dobbel servent med skuffeseksjoner, sideskap, speil med lys, speil, frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med kanal ut.  
Eier skal lage hull i dør for tilluft før salg.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i garderobeskap entre mot sone til vaskemaskin, øvrige våtsoner kunne det ikke tas hull i grunnet dagens og tidligere yttervegger.

Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.

## Tilstandsrapport



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

### KJELLERETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

Ukjent alder på våtrommet.  
Det er vurdert av våtrommet er fra før 1997.  
Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav.  
Det foreligger ingen dokumentasjon på badet.

Badet har belegg på gulv med plastsluk, baderomsplater på vegger og tak-ess plater i himling.  
Utstyr består av servant, toalett og dusjhjørne med håndduj, oppvarming med frittstående ovn.  
Eldre koblet trevindu.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommer har store skader, som bl.a. gulvbelegg har stor revne og er ikke tett, baderomsplater har delvis løsnet og har skader, himlingsplater har løsnet, det er ikke avtrekk i rommet.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Bad i kjeller.



Gulvbelegg har revnet.



Sluk på bad.

### KJELLERETASJE > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i gang mot våtsone til dusj/servant.  
Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



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

### KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

## Tilstandsrapport

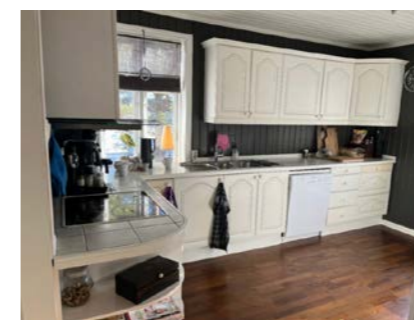
Kjøkkeninnredning med over og underskap, høyskap med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt benkebeslag vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og kjøøl/frys. Det er i tillegg benk med over og underskap i spisestuedel i samme utførelse.  
Parkett på gulv og malt trepanel på vegg over kjøkkenbenk, med glassplate på vegg over platetopp.  
Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

Eier opplyser at innredning ble skiftet i 2019 til brukt innredning fra ca. 1995.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier



Fordelestokk for vann i kjeller.



Kjøkkeninnredning.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber og plast med rør-i-rør system, fordelestokk i kjeller.  
Stoppekran i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

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

Deler av anlegget er eldre fra ukjent alder.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Stoppekran i kjeller.

#### TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.  
Takhatt over bad 1. etasje er vurdert til være for avløpslufting.  
Avløpsrør fra kjøkken går gjennom badet i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Avløpsrør i kjøkkenbenk er provisorisk tettet.

#### Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør i kjøkkenbenk bør tettes forsvarlig uten bruk av fugemasse.

Installasjoner skal ha nødvendige rensepunkter (stakeluker e.l.) for rengjøring. Avløpsrør skal være selvrensende.  
Det bør gjøres nærmere undersøkelser om det finnes løsning for dette.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Tilstandsrapport



Avløpsrør i kjøkkenbenk er tettet med fugemasse.

### ! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufterventiler i flere vinduer. Noe begrenset med kun vindusventil i soverom, det anbefales veggventil i tillegg.

### ! TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe fra 2023, plassert i stue. Øvrig oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler på bad 1. etasje, gang og innredet rom i kjeller, samt panelovner.

### ! TG 2 Varmtannstank

Varmtannstank på ca. 200 liter tilkoblet stikkontakt er plassert i kjeller.

Årstall: 2002 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

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

Varmtannstank er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldende krav.

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

#### Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Varmtannstanker.

### ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett. El-skap med automatsikringer er plassert i loftetasje.

Det foreligger dokumentasjon med samsvarserklæring datert 15.12.2009, for opplegg for skjult anlegg i tilbygg, stue og soverom loftetasje, legging og tilkobling varmekabel i gang og et rom i kjeller, samt kombiautomater og jordfeilbryter.

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.  
**1950**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Så langt dagens eier kjenner til.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

## Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ja Om gulvvarme står på i kjelleren og man bruker mye strøm samtidig i 1.etg.kan strømmen gå. (Feks.bruk av mange plater på komfyren samtidig som man bruker mikroovn eller vannkoker).**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtannstank  
**Nei**

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

#### Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja På grunnlag av opplysninger om sikring som går ved overbelastning og manglende dokumentasjon og alder på deler av anlegget, anbefales en utvidet el-kontroll.**

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



El-skap.

### ! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er røykvarslerer tilkoblet alarm-anlegg og ordinære røykvarslerer, brannslukningsapparat og brannstige.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### ! TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er synlig grunnmursplast på en vegg. Det ble drenert i 2008, iht. tidligere salgsoppgave.

På befaringstidspunktet er det ingen tegn i kjeller som tyder på at fuksikring og drenering ikke fungerer som normalt. Eier opplyser at det kom vann i kjeller i 2024 etter ekstreme nedbørmengder, det er vurdert at normal fuksikring og drenering ikke vil ta unna for slike nedbørmengder.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuksikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

## Tilstandsrapport

Synlig grunnmursplast mangler topplist, øvrig grunnmursplast er ikke synlig.  
Takvann fra nedløp er frakoblet drenerør for ikke overbelaste dreneringen iht. eier.  
Vann fra utedel til varmepumpe er ikke ført vekk fra grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Grunnmursplast må klemmes mot grunnmur og gjøres synlig for at den skal fungere optimalt.  
Takvann og vann fra utedel varmepumpe bør ledes vekk fra bygning, for ikke at grunnmur og kjeller blir tilført unødig fukt.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Grunnmursplast mangler topplist.



Takvann bør ledes lenger vekk.



Vann fra utedel varmepumpe bør ledes vekk.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt grunnmur.

### TG 0 Terrengforhold

Terrengtet er relativt flatt med noe fall fra bygning.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger, iht. eier.  
Det er ikke opplyst om ledningsnett er oppgradert etter byggeår.  
Vurdert ut fra byggeår og alder.  
Eier opplyser at vannet har fryst ved to anledninger i utvendig kum, det er etterisolert før vinter 2024.

### 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Bygninger på eiendommen

### Uthus



### Anvendelse

Lagring.

### Byggeår

1950

### Kommentar

Byggeår er ukjent, årstall er satt på bakgrunn av byggeår for bolig.

### Standard

Uisolert uthus fundamentert på blokker, singlet gulv, yttervegger i trekonstruksjoner med stående utvendig kledning, saltak konstruksjon teknet med blikkplater.  
Skyvedørporter av tre.  
Bygningen har en enkel standard, tilpasset sin funksjon.

### Vedlikehold

Bygningen har manglende vedlikehold på utvendig overflater.  
Garasjen er ikke tilstandsvurdert utover denne beskrivelsen.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Tilbygg / modernisering

Utført som egeninnsats.

Uthuset ble hevet, markisolert og ny fundamentering med Leca blokker, samt skyvedørporter av dagens eier. Ukjent årstall.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

160 m<sup>2</sup>/160 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Entré, 2 Trapperom, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, 2 Gang, 3 Soverom, Bad, 3 Bod

*Andre bygg:* Uthus

*Bruksareal andre bygg:* 38 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 3 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 4 900 000**

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

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

### Markedsverdi

**3 800 000**

### Konklusjon markedsverdi

**3 800 000**

### Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

Slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet, med beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene og etter takstmansens skjønn.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Lokshaugveien 7 ,1930 AURSKOG 144 m <sup>2</sup> 1939 4 sov	15-01-2025	4 390 000	<b>4 390 000</b>		4 390 000	<b>30 486</b>
2 Blåvingeveien 25 ,1930 AURSKOG 97 m <sup>2</sup> 1978 3 sov	22-01-2025	3 090 000	<b>2 850 000</b>		2 850 000	<b>29 381</b>
3 Myrfalet 1B ,1930 AURSKOG 217 m <sup>2</sup> 1983 4 sov	11-09-2024	5 400 000	<b>5 400 000</b>		5 400 000	<b>24 885</b>
4 Myrfalet 9B ,1930 AURSKOG 159 m <sup>2</sup> 1977 2 sov	23-01-2024	4 150 000	<b>3 950 000</b>		3 950 000	<b>24 843</b>
5 Vepsefalet 4A ,1930 AURSKOG 159 m <sup>2</sup> 1981 3 sov	11-01-2024	3 950 000	<b>3 900 000</b>		3 900 000	<b>24 528</b>
6 Myrstubben 3 ,1930 AURSKOG 111 m <sup>2</sup> 1968 3 sov	10-11-2024	2 990 000	<b>2 600 000</b>		2 600 000	<b>23 423</b>
7 Bogstadsvingen 26 ,1930 AURSKOG 143 m <sup>2</sup> 1968 3 sov	27-01-2025	3 450 000	<b>3 300 000</b>		3 300 000	<b>23 077</b>

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 000 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 900 000</b>

#### Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	230 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
<b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>80 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 980 000**

### 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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	900 000
-------------------	-----	---------

#### Beregnet tomteverdi

**Kr. 900 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 900 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

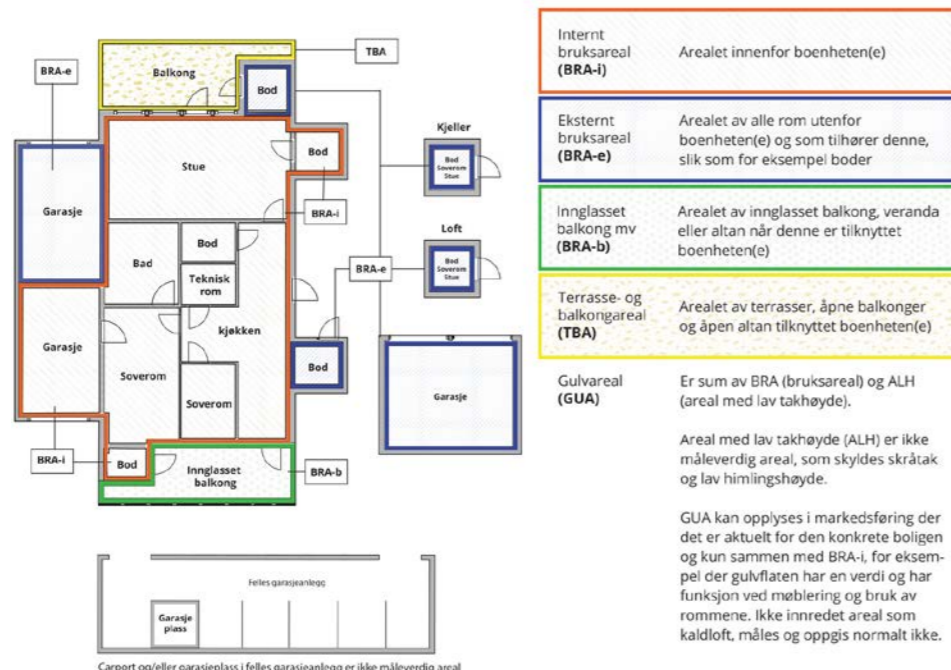
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## 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 branncelleinddeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	89			89	60		89
Loftetasje	50			50		8	58
Kjelleretasje	21			21			21
<b>SUM</b>	<b>160</b>				<b>60</b>	<b>8</b>	<b>168</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>160</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Trapperom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Stue		
Loftetasje	Trapperom/gang, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Kjelleretasje	Gang med trapp, Bad, Bod (innredet), Bod 1, Bod 2		

## Kommentar

I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA. En bod og innredet bod i kjeller har lavere takhøyde enn 1,90 m og er ikke måleverdig, totale gulvareal i kjeller ca. 38 m<sup>2</sup>. Terrasse/platting er definert som Åpent areal (TBA).

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,10 m til ca. 2,83 m.  
Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 0,65 m under skråtak til ca. 3,44 m ved høy himling.  
Målt takhøyder kjelleretasje: Varierende fra ca. 1,86 m til ca. 2,00 m.

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Det foreligger tegninger i forbindelse med tilbygg i 2008 og veranda i 2003. Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygg, datert 1.7.2014.



#### Brannceller

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Montert varmepumpe, det foreligger ikke dokumentasjon.

#### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:* Det er ikke godkjent rømningsvei fra loftetasje, grunnet vinduer som er mindre enn et godkjent rømningsvindu, iht. dagens krav.  
Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter.

#### Uthus

##### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		38		38	
<b>SUM</b>		<b>38</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>38</b>				

##### Romfordeling

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

#### Kommentar

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

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.  
Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.  
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.  
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

#### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	153	7
Uthus	0	38

#### Kommentar

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

Uthus

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	187	45		0	2154 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi	Eiet

#### Adresse

Myrfalet 5, 1930 Aurskog

#### Hjemmelshaver

Melby Fallet, Aina 1/2  
Fallet, Kjell Roger (død) 1/2

#### Kommentar

Eier opplyser at tomte er oppmålt på nytt i 2024.

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på et etablert boligfelt ved Bokstad med boligbebyggelse og næringsbygg, ca. 3 km øst for Aursmoen sentrum i Aurskog-Høland kommune.

#### Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

#### Regulering

Eldre reguleringsplan fra 1982, regulert til boliger.  
Øst for eiendommen er område avsatt til næring og benyttet til det.

#### Om tomten

Eiet tomt på 2.154 m<sup>2</sup>, som i hovedsak er flat og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset innkjøring og parkering.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
2 200 000	2014	Kilde: Eiendomsverdi.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.02.2025	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Oppdragsbekreftelse	17.02.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi	13.02.2025		Gjennomgått	5	Nei
Kommunale opplysninger.	21.02.2025	Reg.planer, sit.kart	Gjennomgått	3	Nei
Tidligere salgsdokumenter	17.02.2025	FINN annonse fra 2014.	Gjennomgått	9	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	01.07.2014	Midlertidig brukstillatelse tilbygg.	Gjennomgått	1	Nei
Feie- og brannvesen	19.02.2025	Opplysninger fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS.	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	21.02.2025	Tegninger i forbindelse med tilbygg 2008 og veranda 2003.	Gjennomgått	9	Nei
Dokumentasjon Elektro	15.12.2009	Samsvarserklæring m.m.	Gjennomgått	5	Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.02.2025	
2	26.02.2025	
3	03.03.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsrapport 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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 tilstandsrapport 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 over overflaten med spiss redskap eller lignende.

## 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.

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CL1610>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Aurskog	
Oppdragsnr.	
1105250018	
Selger 1 navn	
Aina Melby Fallet	
Gateadresse	
Myrfaret 5	
Poststed	Postnr
AURSKOG	1930
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Kjell Roger Fallet
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Marcus-André Sund Fallet
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	utdanningsforbundet
Polise/avtalnr.	8051633

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Sprekk i belegg på gulv- badrom i kjelleren. Skjevt gulv.

Initialer selger: AMF

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bad i 1.etg. er pusset opp etter dagens standard, av ufaglært.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse

Lagt nytt på bad i 1 etg. da badet ble pusset opp i 2015.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

Ødelagt tilbakeslagsventil

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet tilbakeslagsventil. Forrige eier.

Arbeid utført av

Aurskog- Høland kommune

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Vann i kjeller i juli 2024 på grunn av store nedbørsmengder. Kommunale kummer klarte ikke å ta unna vannet. Drenering fra takrenner ble koblet fra slik at alt vann fra taket kunne renne ut på bakken. Vannet har fryst ved 2 anledninger pga. mangelfull isolasjon på vannrør i kum. Det er isolert på nytt vinteren 2024.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Byttet sikringskap i 2008 av forrige eier.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Ny varmepumpe ble montert i 2023. Det er en faglært som har montert denne men det er ikke papirer på monteringen da dette er gjort gjennom Kjell Roger sin jobb.

Initialer selger: AMF

2

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Uthuset ble hevet noen cm. Lagt isoleringsplater og leca blokker under. Rekkverk på terrasse er byttet. Nytt terassegulv i 2023. Ny platting og pergola i 2021.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Nabovarsel- utbygging av fabrikk i nærområdet. Foodman

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Recover (gjennom utdanningsforbundet) var på befarng i kjeller etter mye nedbør i 2024- vann i kjeller.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Om gulvvarme står på i kjelleren og man bruker mye strøm samtidig i 1.etg.kan strømmen gå. (Feks.bruk av mange plater på komfyren samtidig som man bruker mikroovn eller vannkoker). Inngangsdør og terrassedør bør byttes.

Document reference: 1105250018

## Tilleggskommentar

Det er gjort en ny oppmåling av tomten i 2024.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

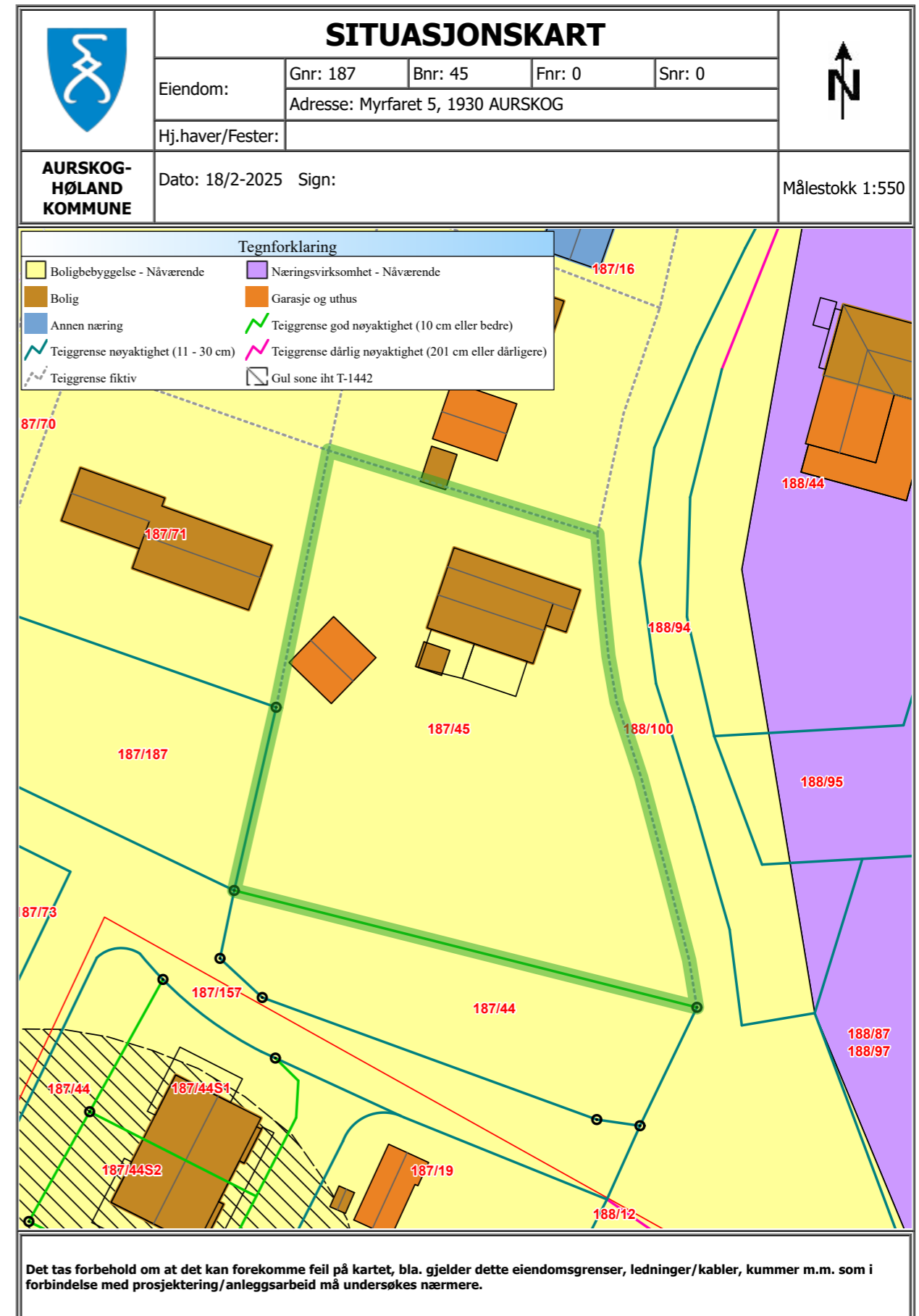
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1105250018

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aina M Fallet	7bf7456222e0a366144f4de 80d7af8761789cd38	24.02.2025 12:18:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1105250018

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






Boligen ligger i utkanten av et etablert boligfelt ca. 3 km øst for Aursmoen, med nærhet til skog og mark.

Tomten er på hele 2154 kvm med stort hageareal mot syd, øst og vest, samt gruset gårdsplass på nordsiden av boligen.

Utenfor husveggen i sydvest er det bygd en stor terrasse over to nivåer med markise over den øverste delen og en pergola på den nederste delen.





# 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**



# Nabolagsprofil

Myrfalet 5 - Nabolaget Bokstad - vurdert av 24 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Aurskog stasjon Linje 470, 470E	7 min	0.5 km
Blaker stasjon Linje R14	16 min	14.8 km
Oslo Gardermoen	48 min	

## Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.) 668 elever, 40 klasser	3 min	2.6 km
Haneborg skole (1-7 kl.) 84 elever, 7 klasser	5 min	4.1 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	10 min	8.6 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	11 min	9.6 km

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



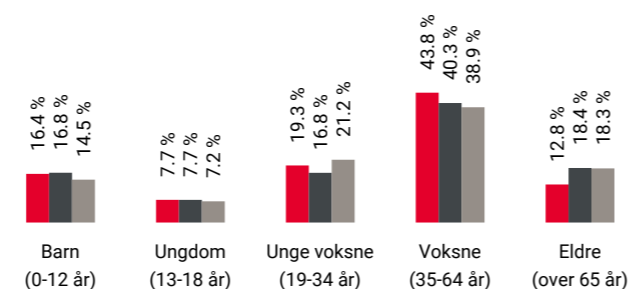
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene  
Bra 70/100

Naboskapet  
Høflige 64/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Ole Brumm barnehage Aurskog (0-5 år) 57 barn	5 min	0.4 km
Trampen barnehage (1-5 år) 33 barn	13 min	0.9 km
Flatebyjordet barnehage (1-5 år) 69 barn	13 min	1 km

## Dagligvare

Rema 1000 Aurskog	4 min
Kiwi Aurskog	4 min

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 89/100

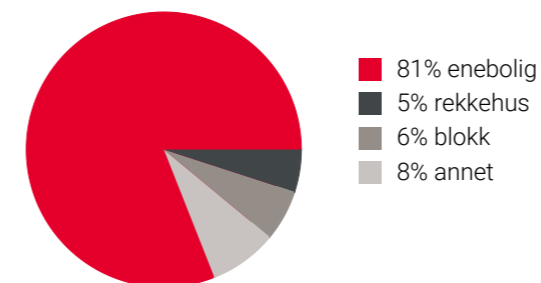
Støynivået  
Lite støynivå 89/100

Trafikk  
Lite trafikk 82/100

## Sport

Haugerudfeltet - ballflate (MKN) Ballspill	25 min	1.8 km
Aursmoen idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	4 min	2.9 km
Aura Trening og Helse	11 min	
MOVA Bjørkelangen	9 min	

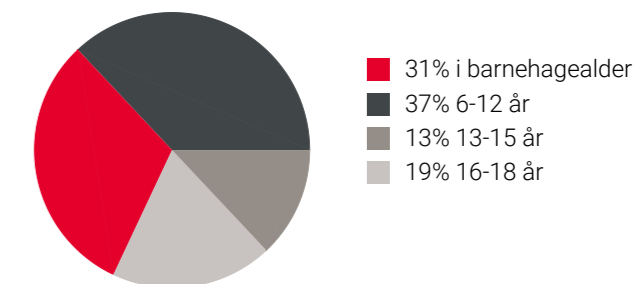
## Boligmasse



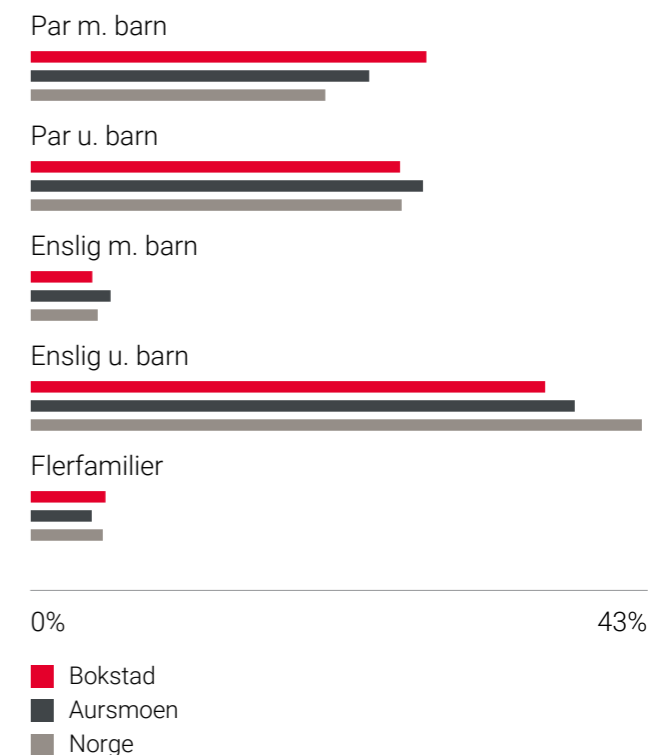
## Varer/Tjenester

Aurskog Senter	4 min
Aurskog apotek	4 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

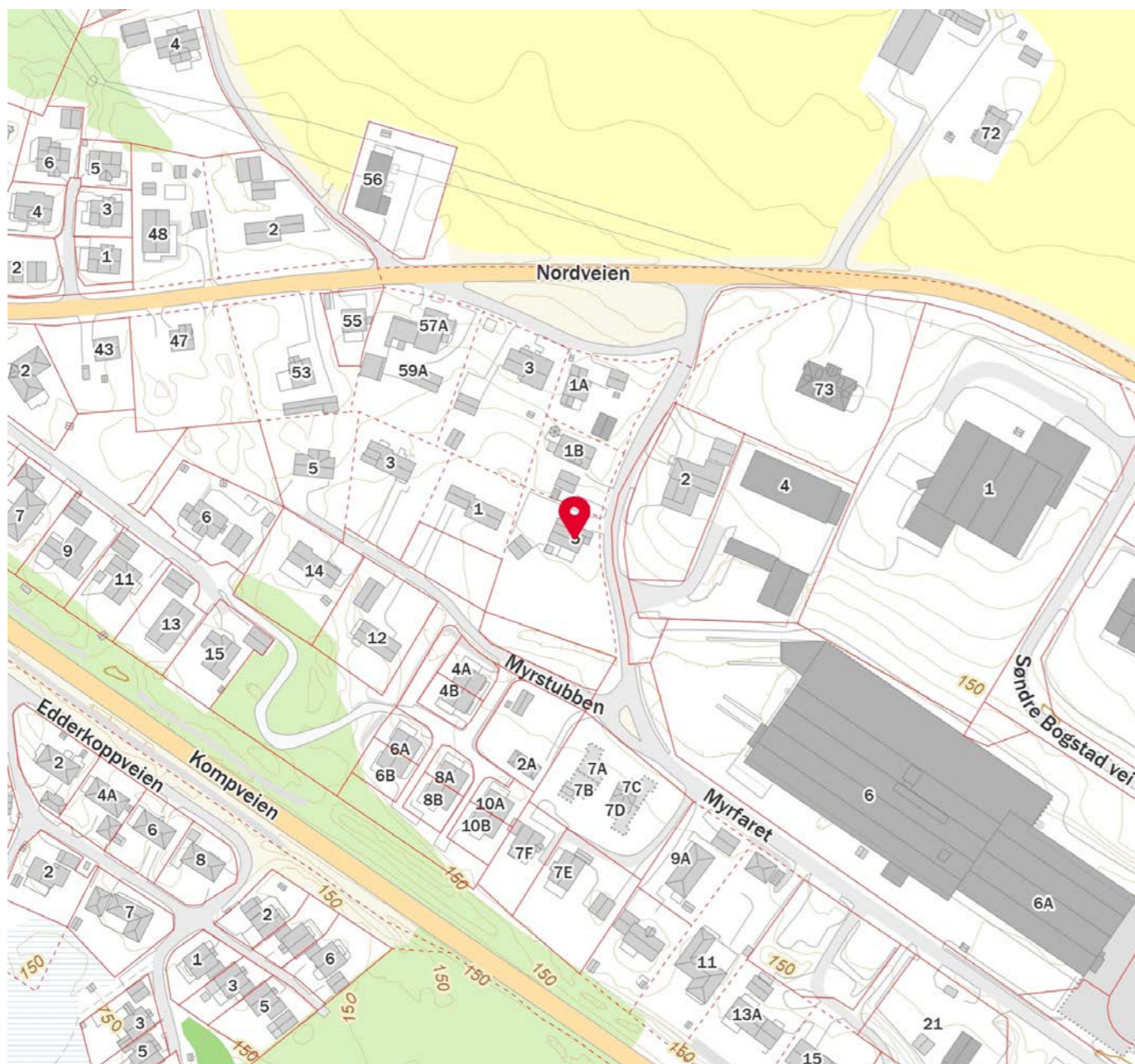
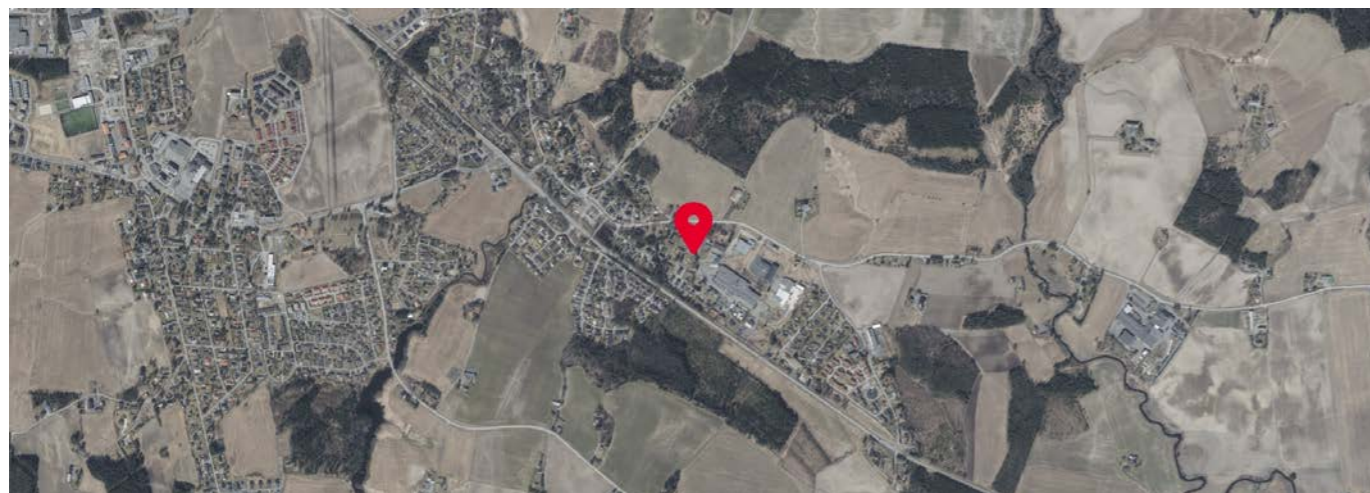


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



Fagansvarlig/Eiendomsmegler MNEF

Elene Moseby Torre

Mobil: 92261669  
E-post: [elene@aktiv.no](mailto:elene@aktiv.no)

### Om Elene Moseby

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

## Din megler

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



Best resultat for kunden – hver gang

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

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

**aktiv.**  
Tar deg videre



# Aurskog SPAREBANK



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

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

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

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

## Skal du kjøpe bolig?

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

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

Kontakt oss i dag!



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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG  
SPAREBANK



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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

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

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

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

- 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.

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

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
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).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Myrfalet 5  
1930 AURSKOG

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

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre