



aktiv.

Aursbråtenveien 3, 1930 AURSKOG

**Stor og innholdsrik enebolig med
dobbelgarasje, pen hage og
sentral beliggenhet. 3 bad og
hagestue. Solrikt og usjenert!**



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 8 500 000,-
Omkostn.: Kr 213 850,-
Total ink omk.: Kr 8 713 850,-
Selger: Thorbjørn Grunnan

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1984
BRA-i/BRA Total 356/406 kvm
Tomtstr.: 1496.1 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 392
Oppdragsnr.: 1105250043

Flytt rett inn!

Aursbråtenveien 3 er en stor og hyggelig enebolig, med innholdsrik planløsning over tre etasjer. Her bor man svært sentralt, samtidig som beliggenheten er landlig, usjenert og barnevennlig. Skolene nås på få minutter, og det er gangavstand til butikker, idrettsanlegg og alle tilbud i sentrum. En solrik hage er pent opparbeidet med velstelt beplantning og stor gressplen for lek. Livet utendørs nytes til fulle på to verandaer og i en koselig hagestue med gulvvarme.

Boligen har tre bad i hver sin etasje, inkludert et spa-rom med steamdusj, badstue og boblekar. Stuen er pen med peis som romdeler, mens et luftig kjøkken har varmepumpe, god skaplass og alle hvitevarer integrert. Det er gjestetoalett, vaskerom, tre kjellerrom og hele seks boder. Bilen parkeres i eller utenfor en dobbelgarasje.

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



Innhold

Velkommen2

Bilder4

Plantegning42

Om eiendommen45

Tilstandsrapport62

Egenerklæring93

Midl. brukstillatelse.....98

Situasjonskart99

Nabolagsprofil..... 100

Megler..... 103

Våre samarbeidspartnere 104

Forbrukerinformasjon 110

Budskjema 111



Aursbråtenveien 3 - en tiltalende og innholdsrik enebolig over tre plan med solrik og sentrumsnær beliggenhet.

Kort fortalt

- Innholdsrik enebolig over tre plan.
- Det er stort potensial i kjelleren.
- Dobbelgarasje og gårdsplass.
- Meget sentralt, like ved skoler.
- Usjenert, solrikt og barnevennlig.
- 1,4-måls tomt med landlig utsikt.

- Hagearealet er pent opparbeidet.
- Hekk og stor gressplen for lek.
- To verandaer på ca. 33 kvm hver.
- Koselig hagestue med gulvvarme.
- Entreen utstyrt med varmekabler.
- Luftig kjøkken med spise plass.

- Varmepumpe montert i 2022.
- Rikelig med skap- og benkeplass.
- Alle hvitevarene er integrerte.
- Romslig stue med fint karnapp.
- En peis fungerer som romdeler.
- Tre kjellerrom, ett med peis.

- Tre flislagte bad med gulvvarme.
- Spa-rom m/stemadusj og badstue.
- Boblebadekar i spa-rommet.
- Gjestetoalett og eget vaskerom.
- Tre gode soverom, ett med skap.
- Loft, kjølerom og seks boder inne.

Velkommen inn!

Inngangspartiet er overbygd og har fine teglsteinsdetaljer. Det er plass til enkelt utemøblement på inngangsplattingen.



Vel inne har entréen downlights i himlingen, vegger i en dus beige nyans og varme under store, mørke gulvfliser. Det er god plass til skap eller andre garderobeløsninger. Entréen ligger i tilknytning til en gang med gulvarme og praktisk gjestetoalett.



Utformingen til kjøkkenet er åpent og luftig, med god skap-og benkeplass. Innredningen har hvite, profilerte fronter, vitrineskap, integrert pop-up stikk og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av kompositt.

Alle hvitevarer er integrerte - bestående av stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys.



Kjøkken





Kjøkkenet er hjertet i huset - stort, lyst og funksjonelt.



Som samlingspunkt er en høy barløsning etablert - perfekt til måltider og gode samtaler, men også for leksegjøring mens middagen tilberedes.

Hvitmalte takbjelker med downlights tilfører ekstra lys til arbeidsflatene. Med både varmekabler og varmepumpe har du alltid en lun og god atmosfære på kjøkkenet.

Det er god plass til et stort kjøkkenbord.



Stuen er et innbydende oppholdsrom - med god plass til flere sittegrupper.



Stue





Stuen er delt i to soner - med en murt peis som naturlig romdeler. Store vindusflater sørger for godt naturlig lysinnfall.

Boligen har bad i alle etasjer - hvorav dette i første etasje ligger i tilknytning til hovedsoverommet.

Her er det en romslig innredning med dobbel servant over blå og hvite underskap, bidét, gulvmontert toalett, dusjhjørne med skyvedører og et innfliset badekar.



Bad





Badet i loftetasjen ble pusset opp i 2010 og er innredet med beige vegg- og gulvfliser med lun gulvvarme. Innredningen har heldekkende servant over sorte underskap og speil med integrert belysning.



Videre har badet vegghengt toalett og åpent dusjhjørne.

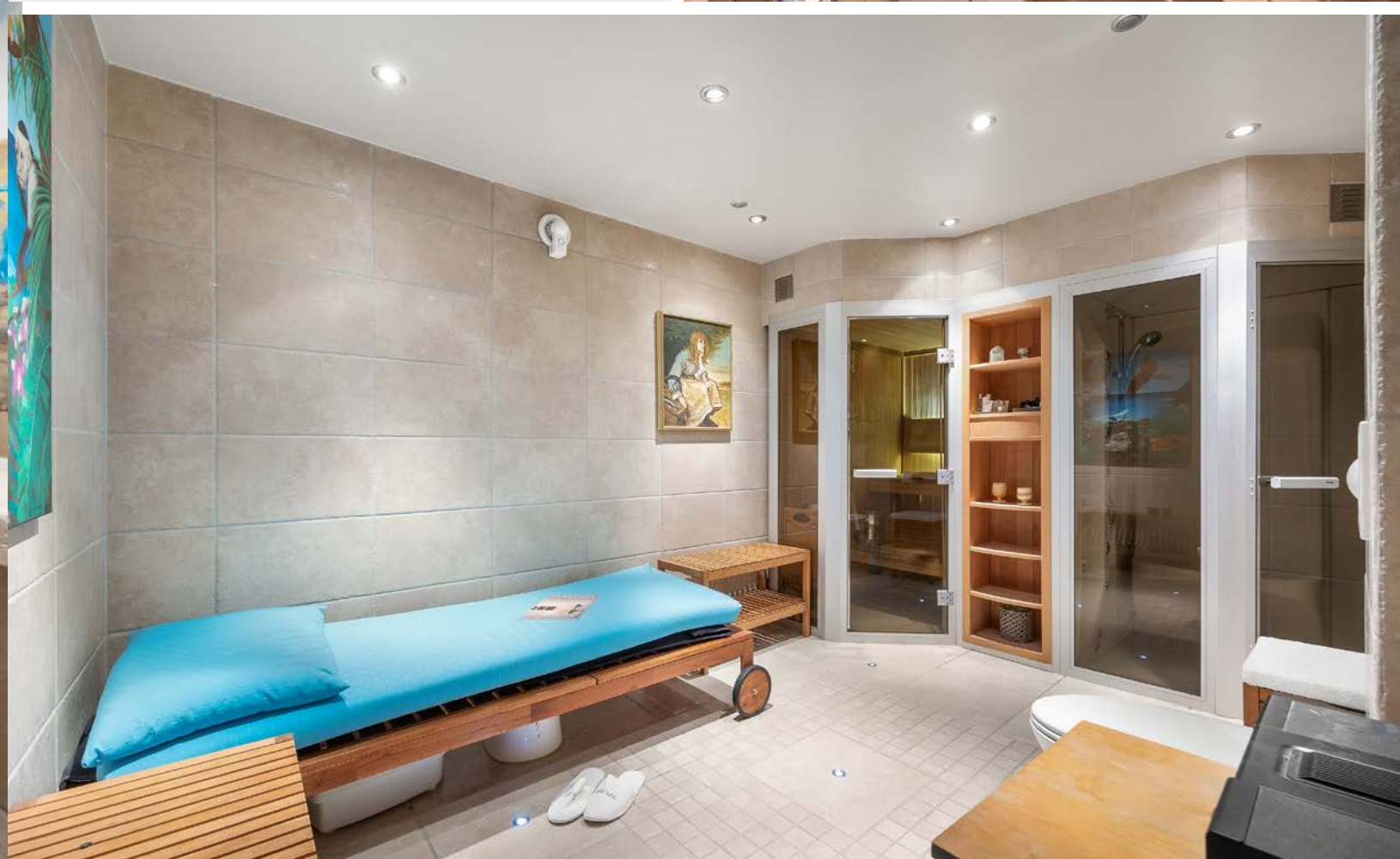




Badet i kjelleretasjen ble også pusset opp i 2010 og gir deg følelsen som et behagelig spa-rom med steamdusj, badstue og et innfliset boblebadekar. Badet er svært romslig og er innredet med flislagt hylleløsning og toppmontert servantskål - plassert under innfelt speil med tilhørende lys.

I taket er det downlights og gulvet har lun varme.

Sonen med steamdusj og badstue, byr på massasjebenk og vegghengt toalett. Badstuen er innredet med lyslister og plassbygde trebenker.





I første etasje ligger dette praktiske gjestetoilet i forbindelse med gangen.

Vaskerommet ligger i kjelleretasjen og har praktisk hylle- og benkeløsning med plass til vaskemaskin og tørketrommel under benken. I tillegg er det utslagsvask i metall.



Boligen har tre gode soverom - to av disse ligger i første etasje. Hovedsoverommet er romslig og ligger i suiteløsning med badet. To plassbygde skyvedørgarderøber sørger for praktisk oppbevaring.

Det er god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.



Soverom



Det ene soverommet i første etasje er i dag i bruk som kontor.



Soverom/kontor.



Soverommet i loftetasjen er av god størrelse og har plass til møblement utover dobbeltseng. Godt naturlig dagslys strømmer inn gjennom de to vinduene.

Iht. originale tegninger har dette soverommet tidligere vært to soverom - og kan enkelt gjøres om til dette igjen.

Innredede rom kjeller

Kjelleretasjen er innholdsrik og inneholder
3 ganger, bad/wc, kjølerom, vaskerom,
2 innredede rom, trimrom og 6 boder.





Deler av kjelleretasjen er ikke godkjent for varig opphold da det ikke er omsøkt bruksendret til dagens bruk.

De innredede rommene i kjelleretasjen er i dag i bruk som kjellerstue, kinorom og trimrom.



Hagestue



Hagestuen ble oppført i 2010 og har innlagt strøm og varme under gulvflisene. Her får man et lunt og fint ekstra uterom.

Perfekt for både avslapning og sammenkomster i godt lag.





På hver sin side av stuen finner man to fine verandaer - så her har du muligheten til å følge solen gjennom dagen.

Eiendommen grenser til store, naturskjønne åkre - og har fri og fin utsikt til det vakre landskapet. Hagen byr på godt med boltreplass for små og store.

Fra eiendommen er det kun 5 min. gange til sentrumsfasilitetene på Aursmoen.

Foran inngangspartiet og garasjen har boligen en gårdsplass med belegningsstein og muligheter for parkering. Eller du kan parkere i dobbelgarasjen som er bygd inntil huset. Denne har sidedør, elektriske portåpnere og et samlet areal på ca. 38 kvm.





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Plantegning

1. etasje

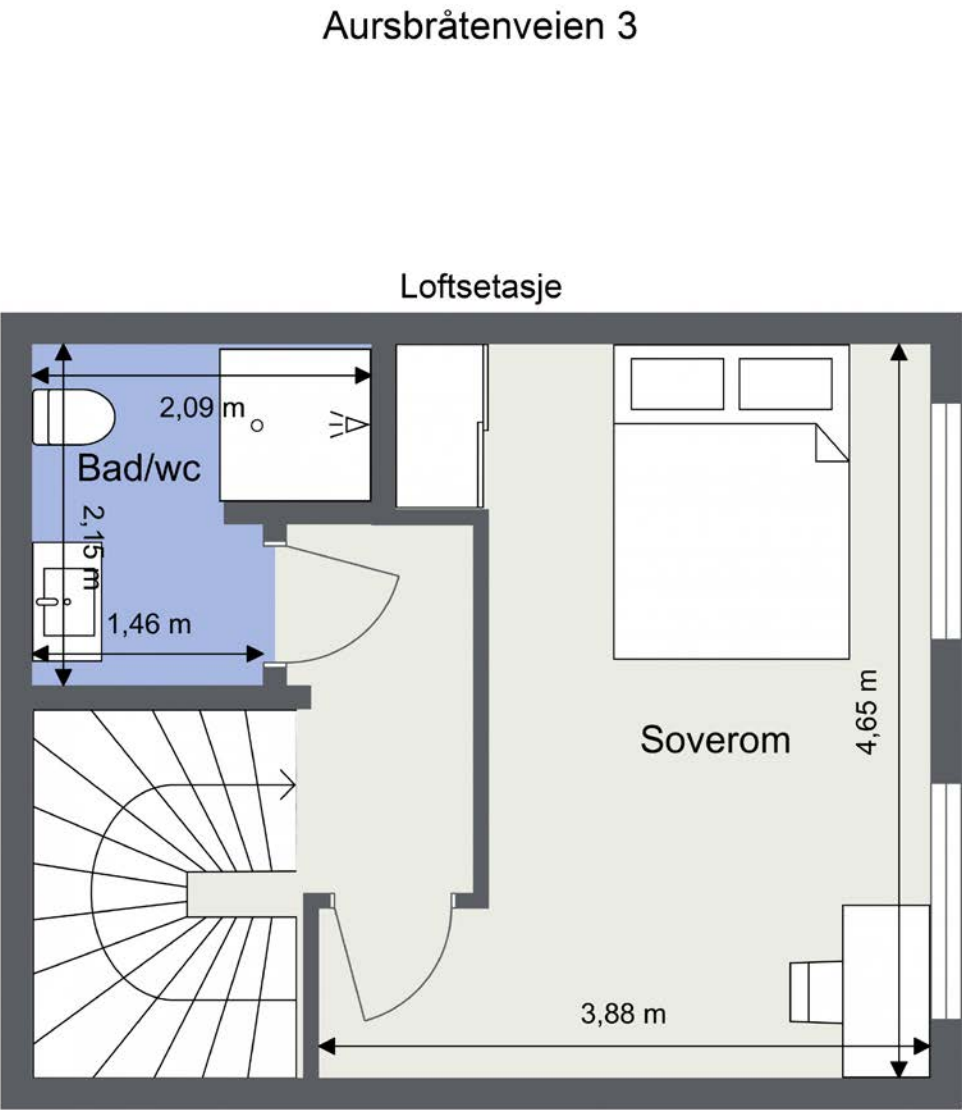


Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra bolige
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no



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

Loftetasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra bolige
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no



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

Plantegning

Kjeller



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

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 356 m²
BRA - e: 50 m²
BRA totalt: 406 m²
TBA: 66 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 181 m² Trapperom, 3 ganger, kjellerstue med peis, kjellerstue/kinorom, bad/wc/sparom, vaskerom, kjølerom, trimrom, 6 boder.
1. etasje
BRA-i: 149 m² Entré, trapperom/gang, kjøkken, stue, bad/wc, toalettrom, 2 soverom.
BRA-e: 38 m²
2. etasje
BRA-i: 26 m² Trapperom/gang, bad/wc, soverom.

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

Hagestue

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 12 m² Hagestue

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
TBA areal er 2 verandaer begge på ca. 33m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1496.1 m²

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er ideell for familier, i landlige og naturskjønne omgivelser med umiddelbar nærhet til skoler, barnehager og fritidsaktiviteter. Til tross for den sentrale plasseringen, er området rolig, trygt og usjenert. Tomten er på over 1,4 mål; frodig og solrik med ulike soner for hygge dagen lang.

Eiendommen grenser til store åkre, noe som gir fri og helt nydelig utsikt over den landlige idyllen. Hagen byr på mye boltreplass, pent opparbeidet med gressplen, prydbusker, velstelt hekk, hvitmalt gjerde og diverse beplantning. Her kan man enkelt sette opp en trampoline, leke med venner eller spille fotball etter skolen.

Foran garasjen har boligen en gårds plass med belegningsstein og muligheter for parkering. På hver sin side av stuen finner man to herlige verandaer med trapper ned til den fine hagen. Belysning er montert, og den ene verandaen har markise og terrassevarmer. Uteplassene måler ca. 33 kvm hver, og innbyr begge til både stille stunder og lange, sosiale kvelder.

Verandaen med markise har også adkomst fra kjøkkenet, og nedenfor er tomten opparbeidet med singel, heller og bed, og ikke minst; en innklasset hagestue på ca. 12 kvm. Hagestuen ble oppført i 2010, med innlagt strøm og varme under lyse gulvfliser. Her får man et lunt uterom, perfekt for både avslapning og sammenkomster i godt lag.

Beliggenhet

En meget attraktiv og rolig beliggenhet i sentrale omgivelser kun 5 min. gange til Aursmoen senteret. Kort vei til barne- og ungdomsskole med skolevei i hovedsak via gang- og sykkelsti. Nærområdet har

vakker natur og en rekke merkede turstier og skiløyper. Legg gjerne turen til Tævsjøen, Mangenskogen eller populære Killingmo gård. Sistnevnte med kunstutstilling, olabilløp, ponnyridning og stabburskafé.

På Aursmoen 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 på Rema 1000, Kiwi og Coop Extra. Ønsker du ytterligere tilbud har Aurskog Senter et fint utvalg butikker, café, bank, apotek, frisør for å nevne noe. Det er eget

helsesenter i andre etasje med lege, tannlege, fysioterapeut, massør og fotterapeut. Strømmen og Lillestrøm ligger også godt innen rekkevidde med buss eller bil, og byr på shoppingsenter og de fleste bymessige fasiliteter.

Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Aursmoen som ligger ca. 150 meter fra boligen. Med bil fra Aursmoen tar det ca. 10 min til Bjørkelangen, 20 min til Fetsund, 25 min til Lillestrøm, 30 min til Strømmen og 45 min til Oslo lufthavn.

Adkomst
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen
Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid
Det finnes et godt utvalg av både private og kommunale barnehager i området. Nærmeste videregående skoler er Kjelle videregående skole og Bjørkelangen videregående skole.

Offentlig kommunikasjon
Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Aursmoen som ligger i ca. 150 meter fra boligen.

Bygningssakkyndig
Larsen Petter Havnen AS

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Grunn og fundamenter: Det er ukjent byggegrunn. Bygningen har grunnmur av multimur som er element av tre isolert med byggeskum og betong utvendig. Takkonstruksjon/taktekking: Valmet takkonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebord. Taktekkingen er av betongtakstein. Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående trebordkledning. Etasjeskiller: Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av lettbetong/lettklinkerelementer. Antas med tilfarergulv i trekonstruksjon. Etasjeskiller/gulv i loftsetasje er av trebjelkelag. Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn.

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: Bad 1.etg - Dårlig fall gulv - slitasje flisfuger og sprekker i fliser. (se tilstandsrapport datert 11.04.2025).
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Bad i kjeller ble etablert i ca. 2010 og alt ble gjort av fagfolk. Bad i loftsetasje ble pusset opp mellom ca. 2010 og 2012. Arbeid utført av Rørlegger Frank Korell og flislegger Dag Støfring.
2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Nei.
2.2. Er arbeidet byggemeldt? Nei.
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: Det er påvist fukt i deler av kjeller. (se tilstandsrapport) Jeg har meldt inn til mitt forsikringsselskap i forhold til

fukten i kjeller og venter på svar derfra.
9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Har observert noe som ligner på skjeggkre, men det har vært i så lite omfang at det har blitt sett på som uproblematisk.
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? Ja. Beskrivelse: Har observert noe som ligner på skjeggkre, men det har vært i så lite omfang at det har blitt sett på som uproblematisk.
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Skiftet ut sikringsskap. Arbeid utført av Hope Elektro.
11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: I forbindelse med utskifting, ble det også gjennomført kontroll.
18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja. Beskrivelse: Det er ikke søkt om bruksendring på innredede rom i kjelleretasje.
18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Nei.
22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Ja. Beskrivelse: Rom i kjelleretasje har avvik med dagens bruk i forhold til tegningen. Rom i kjelleretasje er ikke godkjent iht. dagens bruk.
23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Ja. Beskrivelse: Ikke utover takstrapporten dette dokumentet skal understøtte.

Innhold

Kort fortalt

- Innholdsrik enebolig over tre plan.
- Det er stort potensial i kjelleren.
- Dobbelgarasje og gårdsplass.
- Meget sentralt, like ved skoler.
- Usjenert, solrikt og barnevennlig.
- 1,4-måls tomt med landlig utsikt.
- Hagearealet er pent opparbeidet.
- Hekk og stor gressplen for lek.
- To verandaer på ca. 33 kvm hver.
- Koselig hagestue med gulvvarme.
- Entreen utstyrt med varmekabler.
- Luftig kjøkken med spiseplass.
- Varmepumpe montert i 2022.
- Rikelig med skap- og benkeplass.
- Alle hvitevarene er integrerte.
- Romslig stue med fint karnapp.
- En peis fungerer som romdeler.
- Tre kjellerrom, ett med peis.
- Tre flislagte bad med gulvvarme.
- Spa-rom m/stemadusj og badstue.
- Boblebadekar i spa-rommet.
- Gjestetoalett og eget vaskerom.
- Tre gode soverom, ett med skap.
- Loft, kjølerom og seks boder inne.

Planløsning

1. etasje: Entré, 2 ganger, wc, kjøkken, stue, bad/wc og 2 soverom.

Loftsetasje: Gang, bad og soverom.

Kjeller: 3 ganger, bad/wc, kjølerom, vaskerom, 2 innredede rom, trimrom og 6 boder.

Annet: Kaldloft med adkomst via veggluke i gangen oppe.

Entré

Velkommen inn i et stort og innholdsrikt familiehjem

med god fleksibilitet. Inngangspartiet gir et godt førsteinntrykk, med teglstein, belysning, kodelås og overbygd ytterdør. Vel inne har entreen downlights, beige vegger og varme under store, mørke gulvfliser. Her passer det fint å innrede med skap eller andre garderobeløsninger. Entreen ligger i tilknytning til en gang med gulvvarme og praktisk gjestetoalett.

Kjøkken

Kjøkkenet er hjertet i huset- stort, lyst og funksjonelt med utgang til den ene verandaen. Om sommeren er det deilig å trekke ut for både sosiale middager og rolige morgenstunder. Atmosfæren på kjøkkenet er lun og god, med både varmekabler og varmepumpe fra 2022.

Her samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord. Utformingen til selve kjøkkenet er åpen og luftig, med god skap- og benkeplass for familien. Innredningen er fra 2010, med hvite, profilerte fronter, vakre vitrineskap, integrert pop-up stikk og dobbel oppvaskkum av kompositt nedfelt i en heltre benkeplate.

Som samlingspunkt er en høy barløsning etablert, perfekt til måltider og gode samtaler, men også for lekselesing mens middagen tilberedes. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og en kombinert kjøl/frys. Over kokesonen har kjøkkenet en glassplate og en hetteventilator med belysning. Hvitmalte takbjelker med downlights tilfører ekstra lys til arbeidsflatene.

Stue

Stuen er et romslig og innbydende oppholdsrom, med downlights i hvite takbjelker og landlig utsikt fra et fint karapp. En skyvedør og en enkel glassdør

fører ut til de fine verandaene. Sommerstid får man et stort ekstra areal i forlengelse av stuen.

Stuegulvet har parkett med varme, mens veggene er beige for et delikat og nøytralt uttrykk. En murt peis fungerer som romdeler, og stuen har god plass til flere sittegrupper i ulike soner. Tre innredede kjellerrom brukes i dag som trimrom, hjemmekino og ekstra stue.

Bad/wc/vaskerom

Planløsningen er praktisk, med bad i alle etasjer, et ekstra wc-rom i hovedetasjen og et eget vaskerom på det nederste planet. Badet nede ble pusset opp i 2010, og oppleves som et spa-rom med steamdusj, badstue og et innfliset boblebadekar.

Sistnevnte er opphøyd, har dusjløsning og er utstyrt med innfelt belysning. Badet har særdeles god størrelse, innredet med gulvvarme og store, grå fliser i to separate soner. Delen med steamdusj og badstue byr på massasjebenk og vegghengt toalett. Spotter er integrert i både taket og gulvet, og to innebygde hyller gir plass til dekor eller hygieneartikler.

Badstuen er innredet med lyslister og plassbygde trebenker. Sonen med badekar har et innebygd benkeskap kledd i fliser og en flislagt hylleløsning med toppmontert sevantskål – plassert under et innfelt speil med tilhørende lys. Wc-rommet i første etasje er helfliset, og har toalett, servantskap og et speil med belysning.

Bad 2

Badet i første etasje ligger i tilknytning til hovedsoverommet – en behagelig hverdagsluksus. Gulv og vegger er kledd med rosa fliser, og badet har

både et innfliset badekar og et dusjhjørne med skyvedører. På badet er det bidé og toalett, og downlights og varmekabler er montert. Den øvrige innredningen består av et stort speil med tilhørende lampetter, i tillegg til dobbel servant med blå og hvite underskap. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler.

Bad 3

Det øverste badet ble pusset opp i 2010, innredet med beige fliser, vegghengt toalett og et åpent dusjhjørne. Varmekabler er installert, og baderomsinnredningen består av servant med sorte underskap og et speil med integrert belysning.

Vaskerom

Vaskerommet har downlights, flislagt gulv og utslagsvask av metall. Det er montert en arbeidsbenk med tilhørende hyller, og under benken har rommet opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Soverom og garderobe

Boligen har tre gode soverom, fordelt med ett i loftsetasjen og to sammen i første etasje. Hovedsoverommet nede er meget romslig, og ligger i suiteløsning med eget bad. Det er god plass til dobbeltseng, og rommet har mye oppbevaring i to store, plassbygde skyvedørsgarderober. Rikelig med ekstra lagringsplass finnes på loftet, i garasjen, i et kjølerom og i hele seks kjellerboder.

Standard

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

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige tiltak:
Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret. Det er ikke snøfangere på taket.
Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/ beslag. Iht. byggeårets krav skal det være snøfangere på taket der hvor det er normalt og ferdes på vinterstid, men dette mangler. Beslagsløsninger, takrenner og nedløp har en del synlig slitasje.

Utvendig > Utvendig trapp/inngangsparti med veranda: Utvendig trapp/inngangsparti med veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Trapp i trekonstruksjon.
Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Rekkverkshøyde er ca. 85cm. (byggeårets krav var 90cm. og dagens krav er 100cm.) Det mangler rekkverk på trapp til inngangspartiet og det mangler rekkverk på trapp til entredør garasje.

Utvendig > Verandaer: Verandaer i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.
Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter. Rekkverkshøyde er ca. 85cm. (byggeårets krav var 90cm. og dagens krav er 100cm.) Det er påvist

skjevheter i veranda mot nord. Det mangler rekkverk på trapp mot nord.

Innvendig > Pipe og ildsted: Boligen har 2-løps elementpipe. Tilkoblet kombinert peis for vedfyring og parafinbrenner i stue 1. etasje og i kjellerstue. Parafinbrennere er ikke i bruk da fyring med fossilt brensel i boliger er forbudt. Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet. For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.
Vurdering av avvik: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Det er brennbar plate på vegg nær sotluken. Det mangler ildfast plate på gulv foran peis i kjellerstue.

Innvendig > Rom Under Terreng: Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering. Rom i kjeller har hovedsaklig gulv av parkett og veggene har plater. Grunnmuren er av type Multimur som er et forskalingselement av tre med plate og bygningsskum i kjernen. Grunnmuren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig, da det ikke er hulrom for inspeksjon eller mulighet for målinger. Det er påvist fuktskade i rom mot øst uten å foreta hulltaking.
Vurdering av avvik: Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens. Det er synlig fuktskade i gang og bod i kjelleretasjen mot øst. Det ble gjort målinger med stikkelektroder i parkettgulvet i bod ogmålingene viste høy fuktighet/fuktskade i gulv og på grunnmuren.

Dette har også medført skader i gulvfliser på bad/wc/sparom og høy fuktighet målt i gulv på vaskerom. Dette skyldes trolig fuktighet/fuktinnsig fra grunnmuren pga. sviktende/dårlig drenering og/ eller dårlig fuktsikring av grunnmuren. Iht. eier ble utekranen frostskaadet i vinter og dette har medført ekstra stor fuktbelastning på grunnmuren. På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader. Det kan ikke utelukkes fuktskader i andre rom enn det som er beskrevet over. Det ble gjort fuktsøk med overflateinstrument på grunnmur i kjellerstue (vestsiden av bygningen) og det ble her ikke påvist unormale fuktverdier.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Det er drenering med drencsør rundt grunnmur fra byggeåret. Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell: Vaskerom i kjelleretasje består av: Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank. Gulv: Fliser. Vegger: Malt murpuss/teglstein/malte plater. Oppvarming: Ingen varmekilde. Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet har teknisk standard fra byggeåret og har nådd forventet brukstid som våtrom. Deler av gulvet er flatt og mangler fall til sluk. Det er ingen kjent membranløsning/tettesjikt i gulv eller på vegger. Det

er ikke synlig membran i sluket. Det er kun naturlig ventilasjon med veggventil.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Generell: Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Bidé. Dusjnisje med dusjdører. Badekar med fliser på dekk siden. Servantskap med 2 servanter. Speil og lys. Gulv: Fliser. Vegger: Fliser. Oppvarming: Elektrisk gulvvarme. Ventilasjon: Avtrekk via himlingsventil. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badetrommet har standard fra byggeåret og har nådd forventet levetid som våtrom. Badetromsinnredningen har slitasje. Det er riss/slitasje i flisfuger og sprekker i fliser stedvis. Type membranløsning er ikke kjent. Det er ikke mulig å se membranen i sluket. Gulvet har dårlig fall til sluk. Gulvet er hovedsaklig flatt og det er lokalt fall til sluk i dusjen med totalt ca. 10mm. i forhold til øvrig gulv. Det er ingen kjent membranløsning ved dørterskel/ingen kjent lekkasjesikring.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Takteking: Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taktekingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning. Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Ingen eller liten lufting i bunn av kledningen var normal byggeskikk på byggetidspunktet. Det er stedvis værslitt/oppsprukket trebordkledning. Det kan ikke utelukkes lokale råteskader. Yttervegger ble kun besiktiget fra bakkenivå. Tilstand på ytterkledning bør undersøkes nærmere og det kan ikke utelukkes behov for lokale tiltak.

Utvendig > Dører: Entredør i malt edeltre utførelse med sideglassfelt. Verandadør er skyvedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass. Verandadører forøvrig er i malt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass. Dørene er fra byggeåret bortsett fra verandadør på kjøkken som er fra 2010. Dørene har normal slitasje. Vurdering av avvik: Det er avvik: Verandadør/skyvedør går tregt. Årsak er trolig lite bruk og lite vedlikehold.

Innvendig > Overflater - 2: Vegg mellom 2 soverom i 1. etasje. Vurdering av avvik: Det er avvik: Veggen mellom 2 soverom (bak garderobe) er ikke komplett iht. eier.

Innvendig > Etasjeskille/gulv i loftsetasje: Etasjeskiller/gulv i loftsetasje er av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv

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

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

Innvendig > Innvendige trapper: Boligen har 180 graders malt tretrapp mellom 1. etasje og loftsetasje. Boligen har 90 graders malt tretrapp mellom 1. etasje og kjelleretasje. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører: Hvite 4-speils finerte dører. Malte 3-speils tredører. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører subber i gulv/karm.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er avvik: Utekran er skadet trolig pga. frostskaade.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet

brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2023 og er plassert på vaskerommet i kjelleretasjen. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner: Det er parafintank i bod i kjeller. Vurdering av avvik: Det er avvik: Parafintanken er ikke i bruk og tilstand er ukjent.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Elektrisk anlegg dels fra byggeåret og dels fra nyere tid. Det er nyere automatsikringer i sikringsskapet. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på det elektriske anlegget.

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. 1984.

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

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

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

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

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

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

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

Inntak og sikringsskap:

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

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

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

Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet elkontroll i boligen.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret. Hovedstoppekran er plassert i skap på bad i kjelleretasje. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Spesialrom > Kjelleretasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon: Kjølerom i kjelleretasjen. Vurdering av avvik: Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner, ikke bygd som rom i rom. Det er ingen synlige ventiler rundt kjølerommet/ingen synlig lufting rundt konstruksjonen. Dette er ufagmessig løsning med fare for fuktskader.

Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Vaskerommet har vegger av mur og hulltaking er dermed ikke mulig. Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på vaskerommet. Vurdering av avvik: Det er avvik: Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulvet på vaskerommet. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc/sparom > Overflater Gulv: Gulv: Fliser. Oppvarming med elektriske varmekabler. Fra gulv ved dør til sluk ved badekar er det totalt ca. 15mm. fall mot sluket. Øvrig gulv (i del med badstue og steamdusj) er flatt og mangler fall til sluket. Vurdering av avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Enkelte fliser er løse. Fra gulv ved dør til sluk ved badekar er det totalt ca. 15mm. fall mot sluket. Øvrig gulv (i del med badstue og steamdusj) er flatt og mangler fall til sluket.

Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc/sparom > Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Vurdering av avvik: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det ser ut som at smøremembranen kun er smurt inntil sluket og det er ingen synlig slukmansjett

under klemringen - dette er ufagmessig løsning som kan føre til lekkasje mellom sluk og betonggulvet.

Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc/sparom > Sanitærutstyr og innredning: Bad/wc/sparom består av: Veggmont. wc. Servant på benk med fliser. Boblekar. Steamdusj. Badstue. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Type sisterneløsning på wc er ikke kjent og det er ikke fremlagt noe dokumentasjon.

Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc/sparom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Baderommet har vegger av mur og hulltaking er dermed ikke mulig. Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på baderommet. Vurdering av avvik: Det er avvik: Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier gulvet. Dette kan skyldes påvist fuktskade i rommet ved siden av. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Våtrom > Loftsetasje > Bad/wc > Overflater Gulv: Gulv: Fliser. Oppvarming med elektriske varmekabler. Hovedgulvet er hovedsaklig flatt og det er oppkant med membran mot dørterskel med ca. 15mm. Gulv i dusjnise har fall til sluk. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Hovedgulvet har marginalt motfall. Gulv ved dusjnise er ca. 5mm. høyere enn øvrig gulv og dette

er ikke iht. preakseptert løsning. Ved eventuell lekkasje fra installasjoner vil det bli stående en del vann på gulvet før det renner ned i dusjnisen.

Våtrom > Loftsetasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk fra byggeåret og det er underliggende banemembran med ukjent utførelse antas fra 2010. Det er synlig banemembran klemt i sluket. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > Loftsetasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning: Bad/wc i loftsetasje består av: Veggmont. wc. Dusnise med dusjforheng. Servantskap og speil med lys. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er avvik: Det er riss/krakellering i porselenet på servanten. Type sisterneløsning på wc er ikke kjent og det er ikke fremlagt noe dokumentasjon.

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

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

Lovlighet - bolig: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Rom i kjelleretasje har avvik med dagens bruk i forhold til tegningen. Rom i kjelleretasje er ikke godkjent iht. dagens bruk. Rom i

1. etasje stemmer med dagens bruk i forhold til tegningen. Verandaer og inngangspartiet er ikke beskrevet på tegningene og er således ikke byggemeldt/godkjent. Rom i loftsetasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk i forhold til tegningen, men opprinnelige 2 soverom i loftsetasje er nå ombygd til 1 soverom.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Kommentar: Montert varmepumpe i 2022 av ST Elektro AS.

Krav for rom til varig opphold: Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja. Kommentar: Rom i kjelleretasje tilfredsstiller ikke krav til beboelse/varig opphold. Rom i kjelleretasje tilfredsstiller ikke krav til lysforhold eller til rømningsvei.

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

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 22.04.25 av Petter Larsen. 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 2017, 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
Deler av boligen har et balansert ventilasjonsanlegg, med avtrekk fra wc-rommet og de to øverste badene. Ventilasjonen er naturlig ellers, med mekanisk avtrekk fra kjøkkenet og badet i kjelleretasjen. En ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2023 er plassert på vaskerommet. Sikringsskapet er utstyrt med nyere automatsikringer.

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

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

Parkering
Det er parkering i en dobbelgarasje bygd inntil huset, med sidedør, elektriske portåpnere og et samlet areal på ca. 38 kvm. Foran garasjen har boligen en steinlagt gårds plass for ytterligere parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å

radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bg/m3. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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

Energi
Oppvarming
Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og en varmepumpe fra 2022 på kjøkkenet, supplert av gulvvarme i entreen, på kjøkkenet, i begge stuen, på alle baderommene og i gangen i første etasje. Begge stuen har en kombinert peis for vedfyring og parafin Parafinbrennerne er ikke i bruk i dag.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Økonomi
Kommunale avgifter
Kr 23 052

Kommunale avgifter år
2025

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

Eiendomsskatt
Kr 7 490

Eiendomsskatt år
2024

Info formuesverdi
Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:
Formuesverdi primærbolig 2024: kr. 1 607 932.
Formuesverdi sekundærbolig 2024: kr. 6 431 729.

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, evt. utg. ifbm. med veivedlikehold, innvendig/utvendig vedlikehold og

abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 192, bruksnummer 392 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/192/392:
23.06.1983 - Dokumentnr: 5031 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3226 Gnr:192 Bnr:254

01.01.2020 - Dokumentnr: 1654589 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:192 Bnr:392

01.01.2024 - Dokumentnr: 176666 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:192 Bnr:392

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg bolig, datert 02.05.1984. Brukstillatelser ligger

vedlagt i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Privat veitilknytning. Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm.
Tilknytning vann: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Uregulert. Tomta er avsatt til boligformål i kommuneplanen.
Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikkog-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/> »

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke

påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp

til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, 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
8 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger
212 500 (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))

213 850 (Omkostninger totalt)
229 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
232 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 713 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
8 729 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
8 732 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

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

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet

vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

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

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og

oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 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 påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

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

Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog,
Aurskog senter
1930 Aurskog
Tlf: 63 85 40 10

Salgsoppgavedato
05.05.2025



Tilstandsrapport

- Enebolig med garasje
- Aursbråtenveien 3, 1930 AURSKOG
- AURSKOG-HØLAND kommune
- gnr. 192, bnr. 392

Markedsverdi

8 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 406 m² BRA-i: 356 m²



Befaringsdato: 22.04.2025 Rapportdato: 23.04.2025 Oppdragsnr.: 10816-25052 Referansenummer: ZM1867

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen 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.

Rapportansvarlig

Petter Larsen
Uavhengig Takstingeniør
larsen@takstpartner.no
922 11 434



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig med garasje og frittstående hagestue.

Eneboligen ble oppført i 1984.
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Hagestuen ble oppført i 2010.
Hagestuens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig med garasje - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Valmet takkonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.
Undertak av trebord.
Loftet har adkomst via luke i vegg i gang i loftsetasje.
Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Enkelte vinduer er med blyglass.
Entredør i malt edeltre utførelse med sideglassfelt.
Verandadør er skyvedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass.
Verandadører forøvrig er i malt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass.

Utvendig trapp/inngangsparti med veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Trapp i trekonstruksjon.

Verandaer i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Garasjen inntil boligen med utvendig adkomst.
Garasjen har betong-/lettbetongdekke.
Vegger er av trebindingsverk. Vegger og himling innvendig er kledd med gipsplater.
2 leddporter i malt trekonstruksjon med motoriserte åpnere.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser, parkett, teppe, laminat og heltregulv.
Vegger: Malte flater/plater, trepanel, fliser, murpuss og teglstein.
Himling: Malte flater/plater, trepanel, himlingspanel/mdf og lettbetongelementer.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av lettbetong/lettklinkerelementer.
Antas med tilfarergulv i trekonstruksjon.
Etasjeskiller/gulv i loftsetasje er av trebjelkelag.
Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn.

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

Trapper: 180 graders malt tretrapp mellom 1. etasje og loftsetasje.

90 graders malt tretrapp mellom 1. etasje og kjelleretasje.

Innerdører: Hvite 4-speils finerte dører. Malte 3-speils tredører.

Oppvarming: Kombinert peis for vedfyring og parafinbrenner i stue 1. etasje og i kjellerstue. Parafinbrennere er ikke i bruk da fyring med fossilt brensel i boliger er forbudt.
Luft-til-luft varmepumpe på kjøkkenet.
Elektrisk gulvvarme i entre, gang, bad, kjøkken og stue i 1. etasje.
Elektrisk gulvvarme i kjellerstue og bad/wc/sparom i kjelleretasje.
Elektrisk gulvvarme på bad/wc i loftsetasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/sparom i kjelleretasje består av: Veggmont. wc. Servant på benk med fliser. Boblekar. Steamdusj. Badstue.

Vaskerom i kjelleretasje består av: Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Bidé. Dusjnise med dusjdører. Badekar med fliser på dekk siden. Servantskap med 2 servanter. Speil og lys.

Bad/wc i loftsetasje består av: Veggmont. wc. Dusjnise med dusjforheng. Servantskap og speil med lys.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale.
Ventilatorhette med avtrekk.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet i 1. etasje består av: Gulvmont. wc og servantskap.

Kjølerom i kjelleretasjen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Innvendige vannledninger fra rørskap i vegg og til bad/wc i loftsetasje er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg i deler av boligen.
Anlegget har avtrekk fra bad/wc og toalettrom i 1. etasje samt fra bad/wc i loftsetasje.
Anlegget har tilluft/utluft til trapperom i loftsetasjen og til stuen i 1. etasje.
Forøvrig er det naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler i boligen.

Det er luft til luft varmepumpe på kjøkkenet.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet i kjelleretasjen.



Beskrivelse av eiendommen

Det er parafintank i bod i kjeller.

Røykvarslere, brannslange og slukkeapparater.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det er drenering med drensrør rundt grunnmur.
Bygningen har grunnmur av multimur som er element av tre isolert med byggeskum og betong utvendig.
Tomten er hovedsaklig skrånende ned mot vest.
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av kobber.
Hovedstoppekran er plassert i skap på bad i kjelleretasje.
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	406 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	394 m²
Totalpris	8 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 9 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med garasje

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

Rom i kjelleretasje har avvik med dagens bruk i forhold til tegningen. Rom i kjelleretasje er ikke godkjent iht. dagens bruk.

Rom i 1. etasje stemmer med dagens bruk i forhold til tegningen. Verandaer og inngangspartiet er ikke beskrevet på tegningene og er således ikke byggemeldt/godkjent.
Rom i loftsetasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk i forhold til tegningen, men opprinnelige 2 soverom i loftsetasje er nå ombygd til 1 soverom.

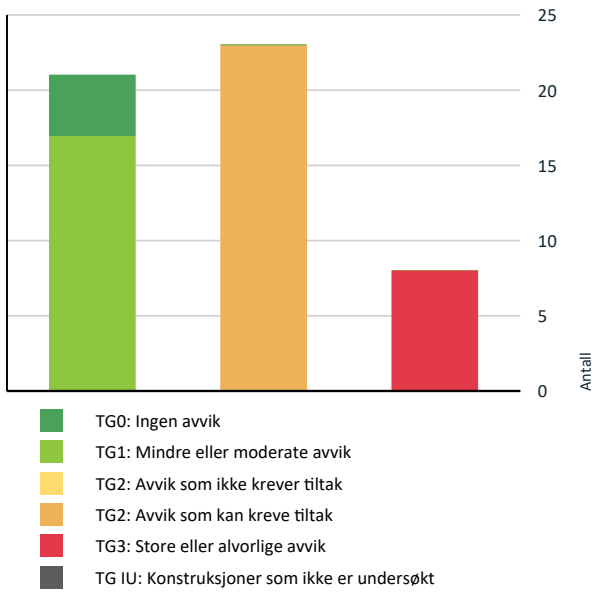
Hagestue

• Det foreligger ikke tegninger



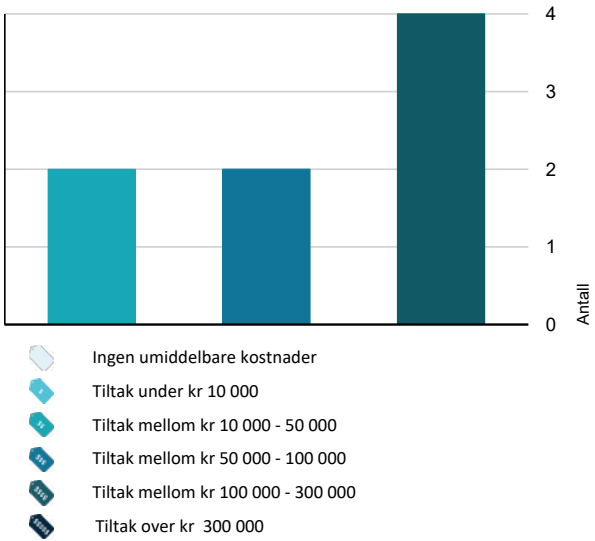
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Utvendig trapp/inngangsparti med veranda	Gå til side
! Utvendig > Verandaer	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking	Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv i loftsetasje	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side



Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Spesialrom > Kjelleretasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc/sparom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc/sparom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc/sparom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc/sparom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Våtrom > Loftsetasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Loftsetasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Loftsetasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED GARASJE



Byggeår

1984

Kommentar

Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Anvendelse

Bolig.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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

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

- Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret. Det er ikke snøfangere på taket.

- Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Iht. byggeårets krav skal det være snøfangere på taket der hvor det er normalt og ferdes på vinterstid, men dette mangler. Beslagsløsninger, takrenner og nedløp har en del synlig slitasje.

- Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Kostnadsestimat er vurdert for snøfangere på inngangssiden og på garasjen.
- Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

- Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
 - Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Ingen eller liten lufting i bunn av kledningen var normal byggeskikk på byggetidspunktet. Det er stedvis værslitt/oppsprukket trebordkledning. Det kan ikke utelukkes lokale råteskader. Yttervegger ble kun besiktiget fra bakkenivå.

Tilstand på ytterkledning bør undersøkes nærmere og det kan ikke utelukkes behov for lokale tiltak.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet takkonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebord. Loftet har adkomst via luke i vegg i gang i loftsetasje. Loftet ble begrenset besiktiget fra tilgjengelige områder.



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Enkelte vinduer er med blyglass. Vinduene er fra byggeåret og har normal slitasje. Det ble ikke påvist noen punkterte vindusglass, dog kan dette ikke utelukkes på vinduer av denne alder.

Dører

Entredør i malt edeltre utførelse med sideglassfelt. Verandadør er skyvedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass. Verandadører forøvrig er i malt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass. Dørene er fra byggeåret bortsett fra verandadør på kjøkken som er fra 2010. Dørene har normal slitasje.

- Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Verandadør/skyvedør går tregt. Årsak er trolig lite bruk og lite vedlikehold.

- Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Skyvedøren bør utbedres med vedlikehold, smøring eller lignende.

Utvendig trapp/inngangsparti med veranda

Utvendig trapp/inngangsparti med veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Trapp i trekonstruksjon.

- Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
 - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
 - Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Rekkverkshøyde er ca. 85cm. (byggeårets krav var 90cm. og dagens krav er 100cm.) Det mangler rekkverk på trapp til inngangspartiet og det mangler rekkverk på trapp til entredør garasje.

- Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Andre tiltak:

Det må gjøres utbedring av fundamentering/konstruksjon pga. skjevheter.

Det må etableres rekkverk på trapper.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Verandaer

Verandaer i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Rekkverkshøyde er ca. 85cm. (byggeårets krav var 90cm. og dagens krav er 100cm.)

Det er påvist skjevheter i veranda mot nord.

Det mangler rekkverk på trapp mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat er kun vurdert for etablering av rekkverk på trapp mot nord.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Garasje

Garasjen inntil boligen med utvendig adkomst. Garasjen har betong-/lettbetongdekke. Vegger er av trebindingsverk. Vegger og himling innvendig er kledd med gipsplater. 2 leddporter i malt trekonstruksjon med motoriserte åpner.

Garasjen har standard fra byggeåret med normal slitasje.



INNVEDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv: Fliser, parkett, teppe, laminat og heltregulv.
Vegger: Malte flater/plater, trepanel, fliser, murpuss og teglstein.
Himling: Malte flater/plater, trepanel, himlingspanel/mdf og lettbetongelementer.

Gulv og overflater av normalt god standard med normal bruksslitasje. Gulv og overflater er fornyet i flere rom i ca. 2010-2012 iht. eier.

TG 2 Overflater - 2

Vegg mellom 2 soverom i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggen mellom 2 soverom (bak garderobe) er ikke komplett iht. eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utbedring av veggen.

TG 1 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av lettbetong/lettklinkerelementer. Antas med tilfarergulv i trekonstruksjon. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken. Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde. Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

TG 1 Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje

Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i trapperom/gang og kjellerstue. Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5mm. på 2 meters lengde. Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

TG 2 Etasjeskille/gulv i loftsetasje

Etasjeskiller/gulv i loftsetasje er av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv på soverom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har 2-løps elementpipe. Tilkoblet kombinert peis for vedfyring og parafinbrenner i stue 1. etasje og i kjellerstue. Parafinbrennere er ikke i bruk da fyring med fossilt brensel i boliger er forbudt. Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet. For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Det er brennbar plate på vegg nær sotluken.

Det mangler ildfast plate på gulv foran peis i kjellerstue.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Rom i kjeller har hovedsaklig gulv av parkett og veggene har plater. Grunnmuren er av type Multimur som er et forskalingselement av tre med plate og bygningsskum i kjernen. Grunnmuren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig, da det ikke er hulrom for inspeksjon eller mulighet for målinger. Det er påvist fuktskade i rom mot øst uten å foreta hulltaking.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

Det er synlig fuktskade i gang og bod i kjelleretasjen mot øst. Det ble gjort målinger med stikkelektroder i parkettgulvet i bod og målingene viste høy fuktighet/fuktskade i gulv og på grunnmuren. Dette har også medført skader i gulvfliser på bad/wc/sparom og høy fuktighet målt i gulv på vaskerom.

Dette skyldes trolig fuktighet/fukttinnsig fra grunnmuren pga. sviktende/dårlig drenering og/eller dårlig fuktsikring av grunnmuren. Iht. eier ble utekranen frostskaadet i vinter og dette har medført ekstra stor fuktbelastning på grunnmuren.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

Det kan ikke utelukkes fuktskader i andre rom enn det som er beskrevet over.

Det ble gjort fuktsøk med overflateinstrument på grunnmur i kjellerstue (vestsiden av bygningen) og det ble her ikke påvist unormale fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Konstruksjonene må sikres mot råde, sopp og skadedyr.

Fuktskadene må utbedres. Det må gjøres ytterligere undersøkelser (riving) for å avdekke omfanget av skadene. Kostnadsestimatet er høyst usikkert og det kan ikke utelukkes høyere kostnad.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har 180 graders malt tretrapp mellom 1. etasje og loftsetasje. Boligen har 90 graders malt tretrapp mellom 1. etasje og kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



TG 2 Innvendige dører

Hvite 4-speils finerte dører.
Malte 3-speils tredører.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører subber i gulv/karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom i kjelleretasje består av: Vaskeum av metall. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

Gulv: Fliser.

Vegger: Malt murpuss/teglstein/malte plater.

Oppvarming: Ingen varmekilde.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet har teknisk standard fra byggeåret og har nådd forventet brukstid som våtrom.

Deler av gulvet er flatt og mangler fall til sluk.

Det er ingen kjent membranløsning/tettesjikt i gulv eller på vegger. Det er ikke synlig membran i sluket.

Det er kun naturlig ventilasjon med veggventil.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet har god funksjonalitet iht. dagens bruk.

For å møte dagens krav til standard må vaskerommet rehabiliteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vaskerommet har vegger av mur og hulltaking er dermed ikke mulig.

Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulvet på vaskerommet. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

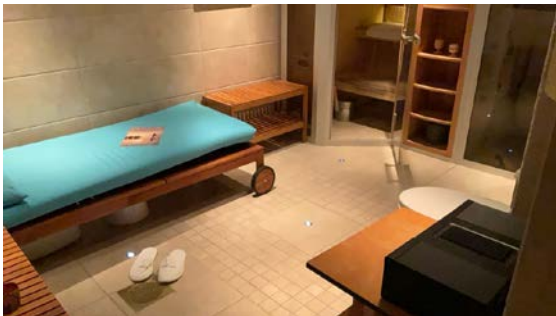
- Tiltak:

Det må gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen for å lukke avviket.

KJELLERETASJE > BAD/WC/SPAROM

Generell

Bad/wc/sparom i kjelleretasje ble oppusset i 2010 iht. eier. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på arbeidet/oppussing av våtrommet.



KJELLERETASJE > BAD/WC/SPAROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Malte slette flater/plater med downlights.

KJELLERETASJE > BAD/WC/SPAROM

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulv: Fliser.

Oppvarming med elektriske varmekabler.

Fra gulv ved dør til sluk ved badekar er det totalt ca. 15mm. fall mot sluket.

Øvrig gulv (i del med badstue og steamdusj) er flatt og mangler fall til sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Enkelte fliser er løse.

Fra gulv ved dør til sluk ved badekar er det totalt ca. 15mm. fall mot sluket.

Øvrig gulv (i del med badstue og steamdusj) er flatt og mangler fall til sluket.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



KJELLERETASJE > BAD/WC/SPAROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Det ser ut som at smøremembranen kun er smurt inntil sluket og det er ingen synlig slukmansjett under klemringen - dette er ufagmessig løsning som kan føre til lekkasje mellom sluk og betonggulvet.

Konsekvens/tiltak

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

Det må gjøres lokal utbedring av membran med slukmansjetter i slukene for å lukke avviket.



KJELLERETASJE > BAD/WC/SPAROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc/sparom består av: Veggmont. wc. Servant på benk med fliser. Boblekar. Steamdusj. Badstue.

Vurdering av avvik:

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

Type sisterneløsning på wc er ikke kjent og det er ikke fremlagt noe dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

KJELLERETASJE > BAD/WC/SPAROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

KJELLERETASJE > BAD/WC/SPAROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Baderommet har vegger av mur og hulltaking er dermed ikke mulig. Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på baderommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier gulvet. Dette kan skyldes påvist fuktskade i rommet ved siden av.

Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må sees i sammenheng med fuktskade beskrevet under punktet «rom under terreng».

1. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Bidé. Dusjnisse med dusjdører. Badekar med fliser på dekk siden. Servantskap med 2 servanter. Speil og lys.

Gulv: Fliser.

Vegger: Fliser.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.

Ventilasjon: Avtrekk via himlingsventil.

Vurdering av avvik:

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

Baderommet har standard fra byggeåret og har nådd forventet levetid som våtrom.

Baderomsinnredningen har slitasje.

Det er riss/slitasje i flisfuger og sprekker i fliser stedvis.

Type membranløsning er ikke kjent. Det er ikke mulig å se membranen i sluket.

Gulvet har dårlig fall til sluk. Gulvet er hovedsaklig flatt og det er lokalt fall til sluk i dusjen med totalt ca. 10mm. i forhold til øvrig gulv. Det er ingen kjent membranløsning ved dørterskel/ingen kjent lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet må oppgraderes/renoveres for å møte dagens krav til standard.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra stue mot dusjnisse bad.

Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen og det ble gjort visuell inspeksjon.

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



Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc i loftsetasje ble oppusset i 2010 iht. eier.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på oppussingen/våtrommet.



LOFTSETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Malt trepanel.

LOFTSETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.
Oppvarming med elektriske varmekabler.
Hovedgulvet er hovedsaklig flatt og det er oppkant med membran mot dørterskel med ca. 15mm.
Gulv i dusjnise har fall til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Hovedgulvet har marginalt motfall. Gulv ved dusjnise er ca. 5mm. høyere enn øvrig gulv og dette er ikke iht. preakseptert løsning. Ved eventuell lekkasje fra installasjoner vil det bli stående en del vann på gulvet før det renner ned i dusjnisen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak bør vurderes nærmere.

LOFTSETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeåret og det er underliggende banemembran med ukjent utførelse antas fra 2010.
Det er synlig banemembran klemt i sluket.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



LOFTSETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i loftsetasje består av: Veggmont. wc. Dusjnise med dusjforheng. Servantskap og speil med lys.

Vurdering av avvik:

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

Det er riss/krakellering i porselenet på servanten.
Type sisterneløsning på wc er ikke kjent og det er ikke fremlagt noe dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Tiltak:

Servanten bør utbedres/skiftes ut.

Tilstandsrapport

LOFTSETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

LOFTSETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom mot dusjnise bad.
Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale.
Ventilatorhette med avtrekk.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøl-/frysenskap og oppvaskmaskin.

Innredningen er fra 2010 iht. eier og har normalt god standard med normal bruksslitasje.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

SPESIALROM

KJELLERETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner, ikke bygd som rom i rom.

Det er ingen synlige ventiler rundt kjølerommet/ingen synlig lufting rundt konstruksjonen. Dette er ufagmessig løsning med fare for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må lages luftespalter mellom kjølerommet og tilstøtende konstruksjoner.

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet består av: Gulvmont. wc og servantskap.
Oppvarming: Elektrisk panelovn.
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk via himlingsventil.

Standard fra byggeåret med normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger fra rørskap i vegg og til bad/wc i loftsetasje er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Utekran er skadet trolig pga. frostskaide.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Utekran må utbedres/skiftes ut.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg i deler av boligen. Anlegget har avtrekk fra bad/wc og toalettrom i 1. etasje samt fra bad/wc i loftsetasje. Anlegget har tilluft/utluft til trapperom i loftsetasjen og til stuen i 1. etasje.

Forøvrig er det naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler i boligen.

TG 1 Varmesentral

Det er luft til luft varmepumpe på kjøkkenet. Varmepumpen har produksjonsår 2022.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2023 og er plassert på vaskerommet i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Andre installasjoner

Det er parafintank i bod i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parafintanken er ikke i bruk og tilstand er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom tanken skal tas i bruk bør tilstand kontrolleres av fagperson.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Elektrisk anlegg dels fra byggeåret og dels fra nyere tid. Det er nyere automatsikringer i sikringsskapet. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på det elektriske anlegget.

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.
1984
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere, brannslange og slukkeapparater.

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er drenering med drencrør rundt grunnmur fra byggeåret. Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Om hele eller kun deler av drenering må utbedres/skiftes ut er høyst usikkert og må undersøkes nærmere (dette gjøres normalt ved graving rundt grunnmuren).

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av multimur som er element av tre isolert med byggeskum og betong utvendig.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er hovedsaklig skrånende ned mot vest.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret. Hovedstoppekran er plassert i skap på bad i kjelleretasje. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Hagestue



Anvendelse

Hagestue

Byggeår

2010

Kommentar

Byggeår iht. eier og iht. datostempling på vinduer.

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Frittstående hagestue.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark. Vegger er oppført med trebindingsverk og dels med murt teglstein. Vegger av trebindingsverk er kledd med liggende trebordkledning. Saltakskonstruksjon av tre. Yttertaket er tekket med pappshingel og har vinduer.

Gangdør i malt trekonstruksjon med 2-lags glass. Vinduer i trerammer med 2-lags glass.

Innvendig gulv har fliser og oppvarming med elektriske varmekabler.

Ventilasjon med elektrisk avtrekksvifte og veggventil.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 394 m²/356 m²	Markedsverdi Kr 8 000 000
Enebolig med garasje: 3 Trapperom, 2 Kjellerstue, 6 Bod, 3 Gang, Kjølerom, Vaskerom, 3 Bad, Trimrom, Entré, Toalettrom, 3 Soverom, Kjøkken, Stue	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.
Andre bygg: Hagestue Bruksareal andre bygg: 12 m²	
Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 9 150 000	Markedsverdi 8 000 000
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	
Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	Konklusjon markedsverdi 8 000 000

Markedsvurdering
Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag. Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

Sammenlignbare salg							
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS	
1 Harald Posts vei 16 ,1930 AURSKOG 135 m² 2009 2 sov	16-03-2025	6 250 000	6 300 000		6 300 000	44 681	
2 Harald Posts vei 83 ,1930 AURSKOG 176 m² 2013 4 sov	25-04-2024	6 700 000	6 700 000		6 700 000	38 068	
3 Myrvoldveien 53 ,1930 AURSKOG 228 m² 1921 5 sov	22-01-2024	6 480 000	6 300 000		6 300 000	27 632	
4 Haukeveien 7 ,1930 AURSKOG 214 m² 1970 3 sov	12-03-2025	4 300 000	4 500 000		4 500 000	21 028	
5 Falletveien 10 ,1930 AURSKOG 370 m² 2009 8 sov	20-10-2020	7 650 000	7 650 000		7 650 000	20 676	
6 Schönheyders vei 10 ,1930 AURSKOG 270 m² 1988 3 sov	20-05-2023	5 500 000	5 425 000		5 425 000	20 093	
7 Linåkerveien 1 ,1930 AURSKOG 205 m² 1977 8 sov		6 490 000				18 812	
8 Linåkerveien 15G ,1930 AURSKOG 273 m² 1991 0 sov		4 700 000	4 600 000		4 600 000	16 850	

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	23 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	7 500
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	12 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	67 500

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig med garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	11 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med garasje	Kr.	6 750 000

Hagestue		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Hagestue	Kr.	150 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	6 900 000

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

Normal tomteverdi	Kr.	2 250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	2 250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	9 150 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

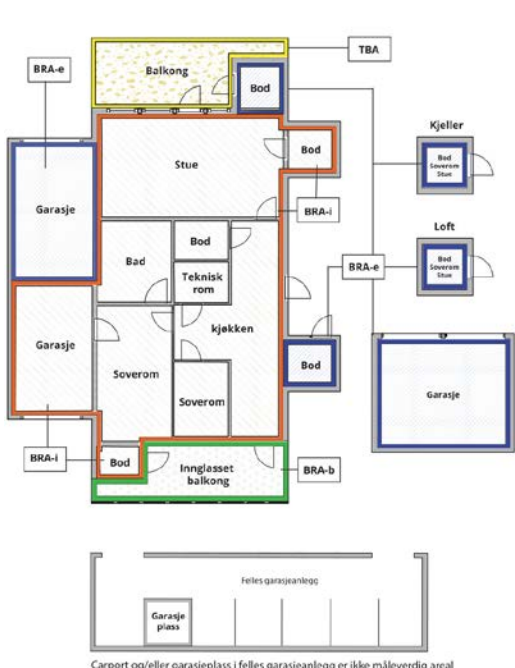
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjelleretasje	181			181	
1. etasje	149	38		187	66
Loftetasje	26			26	
SUM	356	38			66
SUM BRA	394				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjelleretasje	Trapperom, Kjellerstue/kinorom, Bod 1, Gang 1, Bod 2, Kjølerom, Vaskerom, Bod 3, Gang 2, Bod 4, Kjellerstue med peis, Bad/wc/sparom, Gang 3, Bod 5, Trimrom, Bod 6		
1. etasje	Entré, Toalettrom, Trapperom/gang, Soverom 1, Soverom 2, Bad/wc, Kjøkken, Stue		
Loftetasje	Trapperom/gang, Bad/wc, Soverom		

Kommentar

TBA areal er 2 verandaer begge på ca. 33m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rom i kjelleretasje har avvik med dagens bruk i forhold til tegningen. Rom i kjelleretasje er ikke godkjent iht. dagens bruk. Rom i 1. etasje stemmer med dagens bruk i forhold til tegningen. Verandaer og inngangspartiet er ikke beskrevet på tegningene og er således ikke byggemeldt/godkjent. Rom i loftetasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk i forhold til tegningen, men opprinnelige 2 soverom i loftetasje er nå ombygd til 1 soverom.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Montert varmepumpe i 2022 av ST Elektro AS.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Rom i kjelleretasje tilfredsstiller ikke krav til beboelse/varig opphold. Rom i kjelleretasje tilfredsstiller ikke krav til lysforhold eller til rømningsvei.

Hagestue

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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 med garasje	309	85
Hagestue	0	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.4.2025	Petter Larsen	Takstingeniør
	Thorbjørn Grunnan	Kunde
22.4.2025	Petter Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	392		0	1496.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Aursbråtenveien 3							
Hjemmelshaver							
Thorbjørn Grunnan.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veietablert og sentrumsnært boligområde ved Aursmoen.

Aursmoen har barnehager og skoler med 10 trinn.

Aursmoen har et godt utvalg av forretninger og servicetilbud med bla. Aurskog senter.

Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog og mark.

Offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

Adkomstvei

Privat veitilknytning. Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.496,1m².

Det er belegningsstein på adkomst/gårdsplass foran garasjen.

Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning.

Gode lys- og solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1983

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.04.2025		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	17.08.1983		Gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart	11.04.2025	Kart via kommunens digitale karttjeneste.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	21.03.2025	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Eier	11.04.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	23.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
- i) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:
- 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 dampspærren 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 tilleggss undersøkelser utover minimumskravet i forskriften.
- BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZM1867>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Aurskog	
Oppdragsnr.	
1105250043	
Selger 1 navn	
Thorbjørn Grunnan	
Gateadresse	
Aursbråtenveien 3	
Poststed	Postnr
AURSKOG	1930
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1984
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	40
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	53920829

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bad 1.etg - Dårlig fall gulv - slitasje flisfuger og sprekker i fliser. (se tilstandsrapport datert 11.04.2025)

Initialer selger: TG

1

Document reference: 1105250043

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bad i kjeller ble etablert i ca. 2010 og alt ble gjort av fagfolk. Bad i loftsetasje ble pusset opp mellom ca. 2010 og 2012.

Arbeid utført av

Rørlegger Frank Korell og flislegger Dag Støring

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei

☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det er påvist fukt i deler av kjeller. (se tilstandsrapport) Jeg har meldt inn til mitt forsikringsselskap i forhold til fukten i kjeller og venter på svar derfra.

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

Beskrivelse

Har observert noe som ligner på skjeggkre, men det har vært i så lite omfang at det har blitt sett på som uproblematisk.

10

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Har observert noe som ligner på skjeggkre, men det har vært i så lite omfang at det har blitt sett på som uproblematisk.

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet ut sikringsskap

Arbeid utført av

Hope Elektro

11.1

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

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

I forbindelse med utskifting, ble det også gjennomført kontroll

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1105250043

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det er ikke søkt om bruksendring på innredede rom i kjelleretasje.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Rom i kjelleretasje har avvik med dagens bruk i forhold til tegningen. Rom i kjelleretasje er ikke godkjent iht. dagens bruk.

23

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ikke utover takstrappen dette dokumentet skal understøtte.

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1105250043

Initialer selger: TG

3

95

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1105250043

Initialer selger: TG

4

96

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thorbjørn Grunnan	ac4ae68be944402e38e81a8779cdd24e729ba81c	22.04.2025 11:33:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1105250043

→ 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>

nets

97

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)		
Vesleskogen II, 1930 Aurskog		192 392		
Arbeidsart	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
nybygg	bolig	22.8.-83	28.10.-83	274/83
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Thorbjørn Grunnan	Haukveien 3, 1930 Aurskog			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Roald Jørgensen	1933 Lierfoss			
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
- " -	- " -			

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Mangler:

1. etg.: - gulvbelegg i vindfang (ev.teppe)
- noe listing
- noe elektrikerarbeid
- påkobling kjøkkenvifte
- plate av stål eller annet jevngodt ubrennbart materiale foran peis
- noe tapetsering i ahl.

2. etg.: - noe listing + innsetting av dører.

- kjeller: - mekanisk avtrekk fra vaskerom
- dører
- feierluke

- utvend.: - inngangsparti (noe panel + provisorisk trapp)
- innpussing kjellervinduene
- behandling av panel
- takstein (inkl. stigetrinn)
- behandling pipe
- terrasse
- noe planering
- dykker i slamavskiller

Før boligen tas i bruk må det monteres dykker i slamavskilleren. Forøvrigt arbeider gis det en frist på 3 mnd.

Arbeidet må være utført innen:

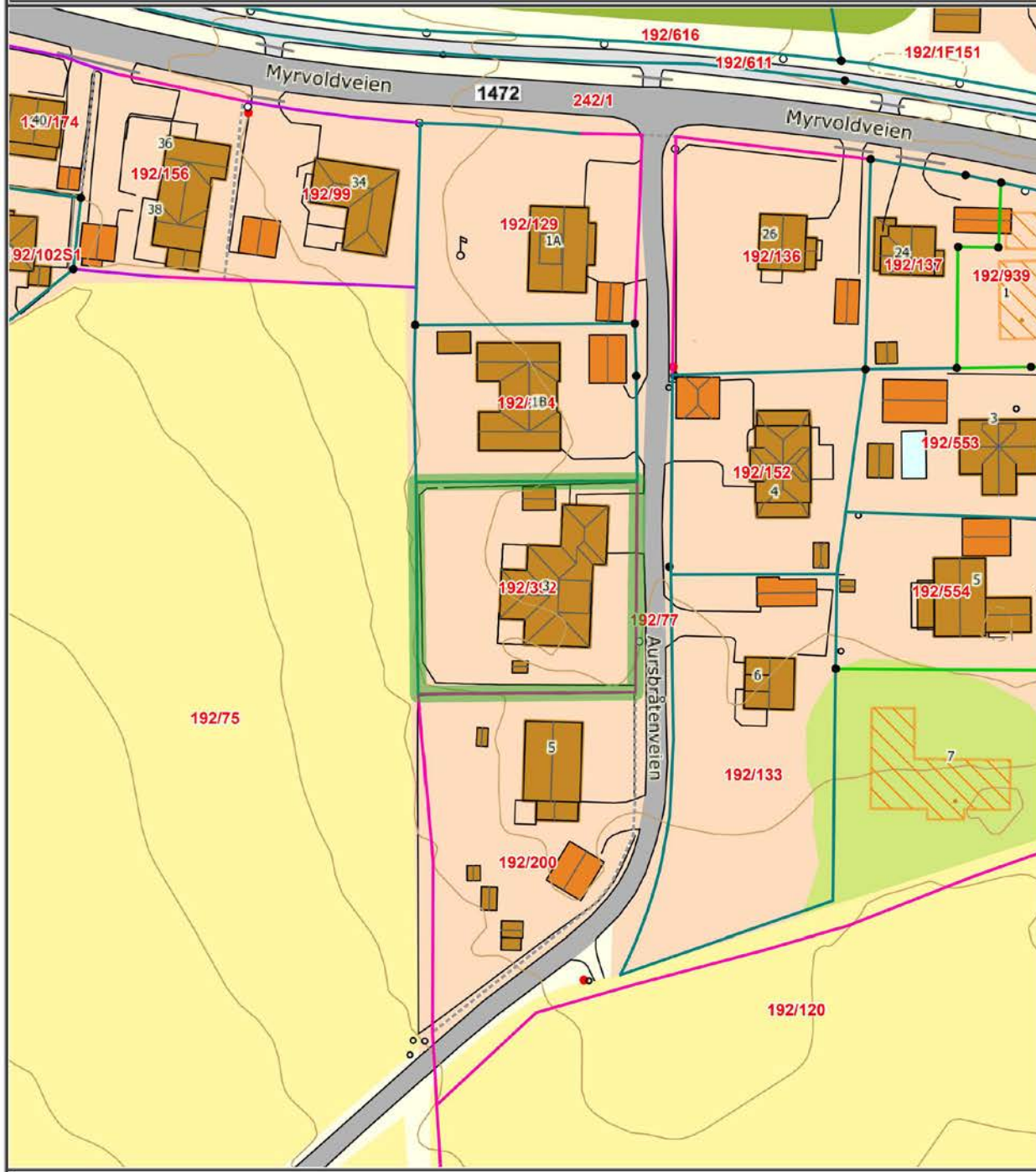
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
1940 Bjørkelangen	2.5.-84
Underskrift	

Ragnar Sund/Byggekontrollør

Sendes til
☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggesøknadsmyndighet ☐

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 192	Bnr: 392	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Aursbråtenveien 3, 1930 AURSKOG				
		Hj.haver/Fester: GRUNNAN THORBJØRN, Senterveien 2, 1930 AURSKOG				
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE	Dato: 7/4-2025 Sign:				Målestokk 1:1000	



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

Nabolagsprofil

Aursbråtenveien 3 - Nabolaget Aursmoen - vurdert av 101 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Aursmoen Linje 470, 470E, 477	5 min 0.4 km
Blaker stasjon Linje R14	13 min 13.8 km
Oslo Gardermoen	45 min

Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.) 668 elever, 40 klasser	10 min 0.9 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	12 min 10.3 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	14 min 12.7 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Coop Extra Aurskog	7 min
-----------------------------	-------

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Naboskapet

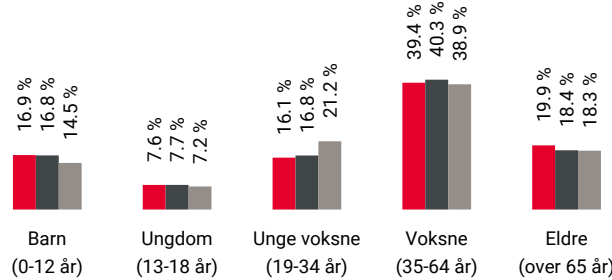
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Epletunet barnehage (1-5 år) 53 barn	8 min 0.7 km
Aursmoen barnehage (1-5 år) 66 barn	8 min 0.7 km
Ekeberg barnehage (1-5 år) 58 barn	3 min 2.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Aurskog	5 min
Kiwi Aurskog	7 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering

Lett 93/100



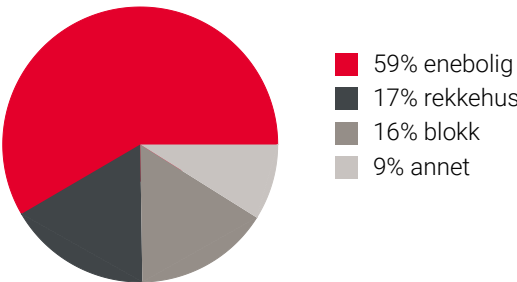
Støynivået

Lite støynivå 93/100

Sport

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

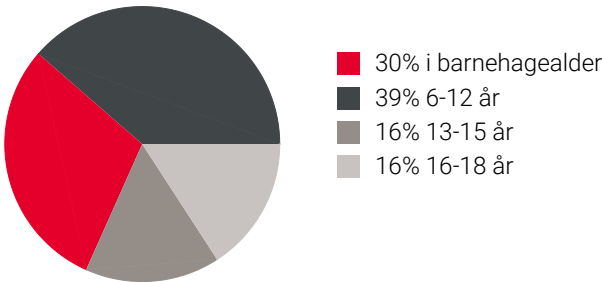
Boligmasse



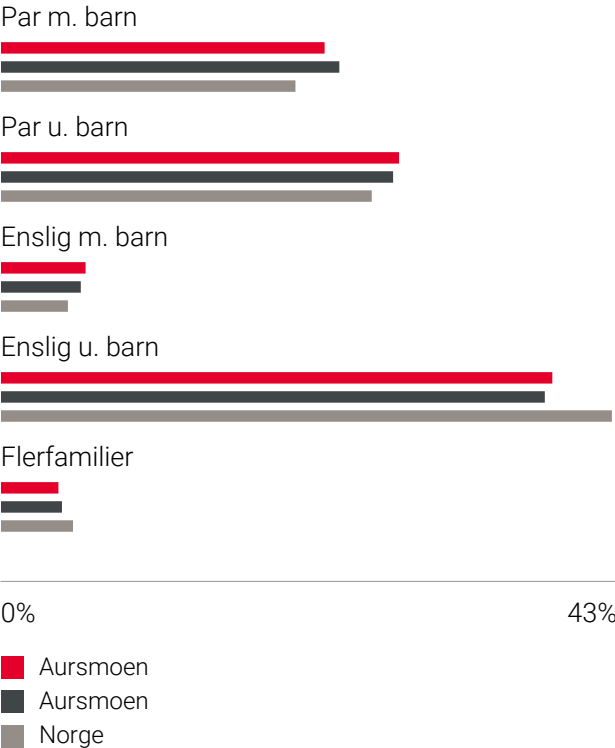
Varer/Tjenester

Aurskog Senter	10 min
Aurskog apotek	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

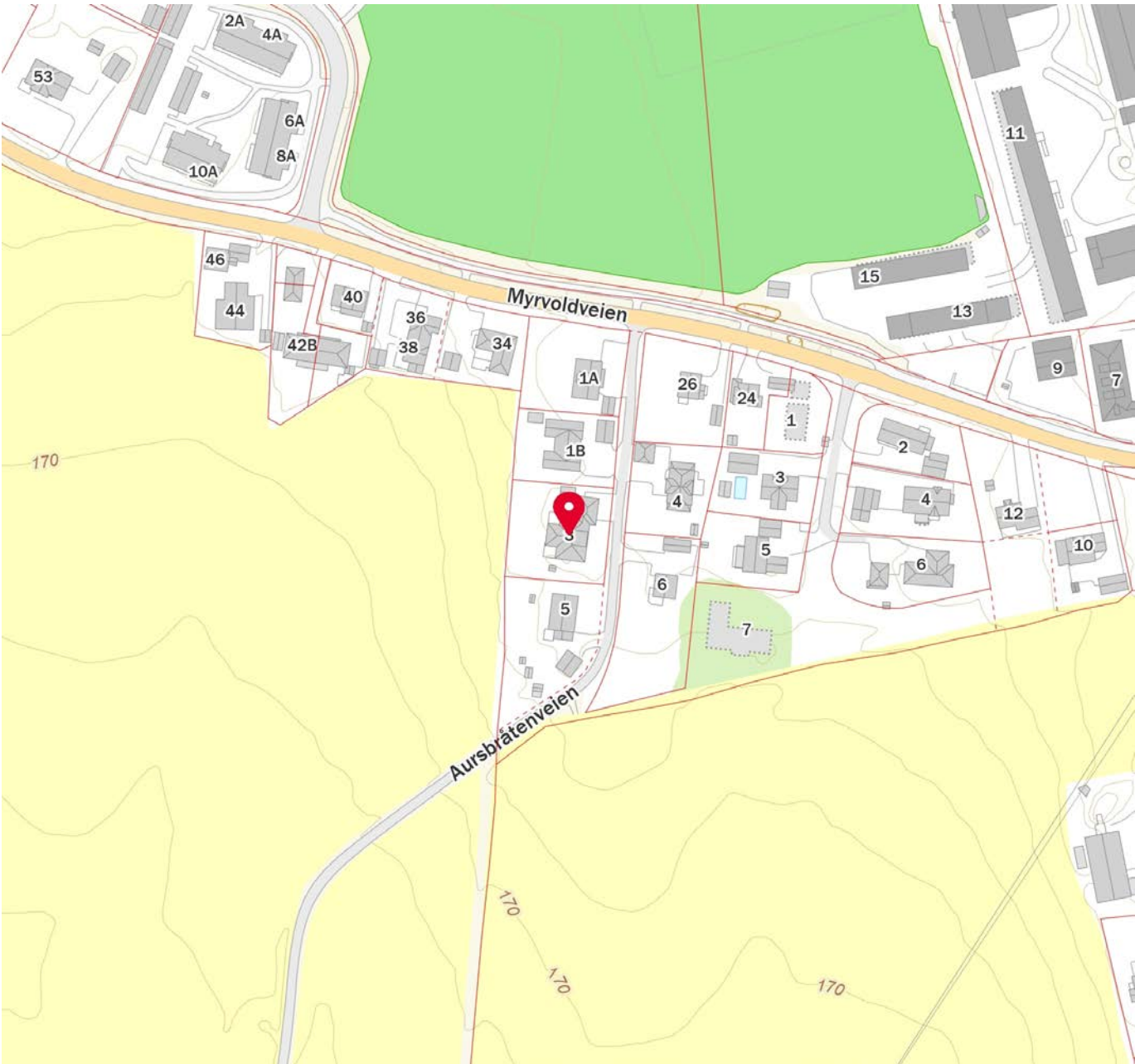
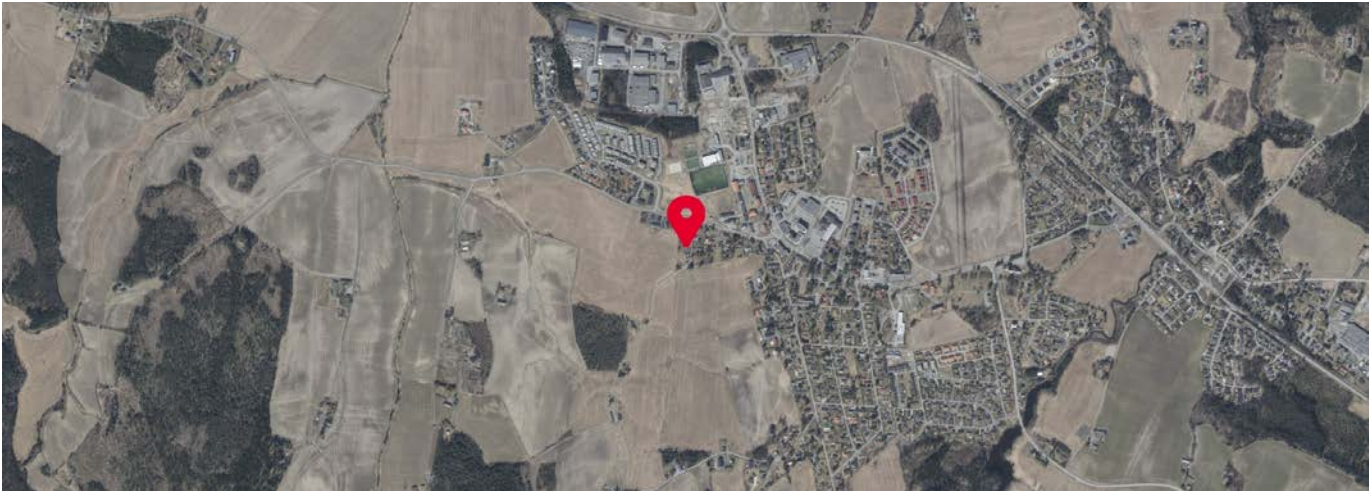


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Fagansvarlig/Eiendomsmegler MNEF

Elene Moseby Torre

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

Om Elene Moseby

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

Din megler

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



Best resultat for kunden – hver gang

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

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





Aurskog SPAREBANK



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

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

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

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. 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, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding

om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse:	Aursbråtenveien 3 1930 AURSKOG	Meglerforetak:	Aktiv Eiendomsmegling Aurskog
		Saksbehandler:	Elene Moseby Torre
Oppdragsnummer:		Telefon:	922 61 669
		E-post:	elene.moseby@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum:	Kr.
Beløp med bokstaver:	Kr.
+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven	

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

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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:	Postnr.:	Sted:
Tlf.:	E-post:	Tlf.:	E-post:
Dato.:	Sign:	Dato.:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre