



aktiv.

Blakerveien 1214, 1930 AURSKOG

**Original, vakker og tidløs bolig
over 2 plan. Lev den landlige
drømmen - kun 50 min fra Oslo!
3 mål tomt og kjøkkenhage.**



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen. TLF. 63 85 40 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Omkostn.: Kr 113 850,-
Total ink omk.: Kr 4 613 850,-
Selger: Marthe Bøhn

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1955
BRA-i/BRA Total 249/268 kvm
Tomtstr.: 3076.7 m²
Soverom: 4

Gnr./bnr. Gnr. 200, bnr. 11
Oppdragsnr.: 1107250152

Ditt nye hjem!

Den vakre eneboligen har en innholdsrik planløsning over to etasjer samt kjeller.

Kjøkken, stue og spisestue er malt i klassiske farger fra Farrow&Ball. Kjøkkenet fikk ny innredning i 2025. Det er peisovn på kjøkkenet og i hovedstuen. Heltregulv i gang og stuer er slipet og oljet med miljøvennlige produkter fra Osmo.

Videre er det et eldre bad, separat wc-rom, et lite kontor/soverom, fire soverom samt flere boder og et enkelt vaskerom med egen utgang.

Utenfor stuen har boligen en skiferbelagt terrasse og trapp ned til den flotte hagen med bl.a. kjøkkenhage, bærbusker og epletrær.

Eneboligen ligger usjenert og sentralt til i landlige omgivelser med ankomst gjennom en flott allé. Bilen parkeres i en garasje eller i en gruslagt innkjørsel.

Fra eiendommen er det 8 min med bil til Aursmoen med kjøpesenter, skole og barnehager, 3 min til 18 hulls golfbane, 8 min til Blaker Stasjon. Tog fra Blaker bruker 35 min til Oslo. Buss til Lillestrøm bruker 29 minutter. Busstoppet er rett utenfor døren.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegninger	28
Om eiendommen	31
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	85
Situasjonskart	90
Nabolagsprofil	92
Våre samarbeidspartnere	95
Budskjema	102



Aktiv Eiendomsmegling v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Blakerveien 1214! Boligen ligger usjeiert og sentralt i landlige omgivelser med ankomst gjennom flott allé.



Det er busstopp rett utenfor døra og togforbindelser fra Blaker Stasjon. Videre er det flotte turmuligheter i nærområdet, kort vei til 18 hulls golfbane, skoler, barnehager og forretninger.



Deler av eiendommen er naturtomt med trær og annen stedlig vegetasjon.



Til eiendommen er det privat vei fra hovedveien.



Velkommen inn!



Inne ønskes man velkommen av en entré med heltregulv og panelvegger malt i en delikat gråtone.



Det er også bi-inngang til et vindfang utenfor kjøkkenet, samt egen inngang til vaskerommet i kjelleren.



Trappegangen har et nydelig mosaikkvindu og er et flott dekorelement i rommet.



Gangen har heltre gulv i eik, slipt og oljet med miljøvennlige produkter fra Osmo.
Gangen har god plass til ulike garderobeløsninger.



Kjøkkenet er lyst og romslig og er malt i nydelige farger fra Barrow&Fall. Kjøkkenet fikk ny innredning i 2025 og fremstår med et nostalgisk uttrykk, men med moderne løsninger.



Kjøkkenet har laminat benkeplate over kjøleskap og heltre benkeplate for øvrig. Det er integrert kjøleskap, frittstående komfyr (ny) og oppvaskmaskin.



Videre er det kjøkkenventilator (ny) med avtrekk ut og en separat utslagsvask i mellomgangen.



Den moderne peisovn gir god varme og et vakkert flammebilde.



Under det ene vinduet på kjøkkenet er det rom for en hyggelig, liten spise plass.





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



Begge stuen har trepanel på veggene og synlige takbjelker malt i nydelige farger fra Barrow&Fall. Gulvene i heltre furu er slipt og oljet med miljøvennlige produkter fra Osmo.



Hovedstuen er innredet med flott hjørnepeis og en integrert hylle for bøker eller dekorelementer.



Vinduer i to himmelretninger slipper inn godt med dagslys, samtidig som de bringer inn noe av det grønne til stuene.



En tofløyet glassdør i hovedstuen fører ut til den koselige terrassen, med videre adkomst til den store hagen.



Wc-rommet i 1. etasje er innredet med mørkeblått gulvbelegg og mønstret tapet på veggene.

Boligens fire soverom, kontor/soverom og familiebadet er lagt til 2. etasje.

Trapperommet i etasjen har plass til ulike oppbevaringsløsninger.

Bildet under viser rom benevnt som kontor/soverom.





Hovedsoverommet har virkelig god størrelse, med plass til både dobbeltseng og annet møblement.



Hovedsoverommet har plassbygget garderobeskap.



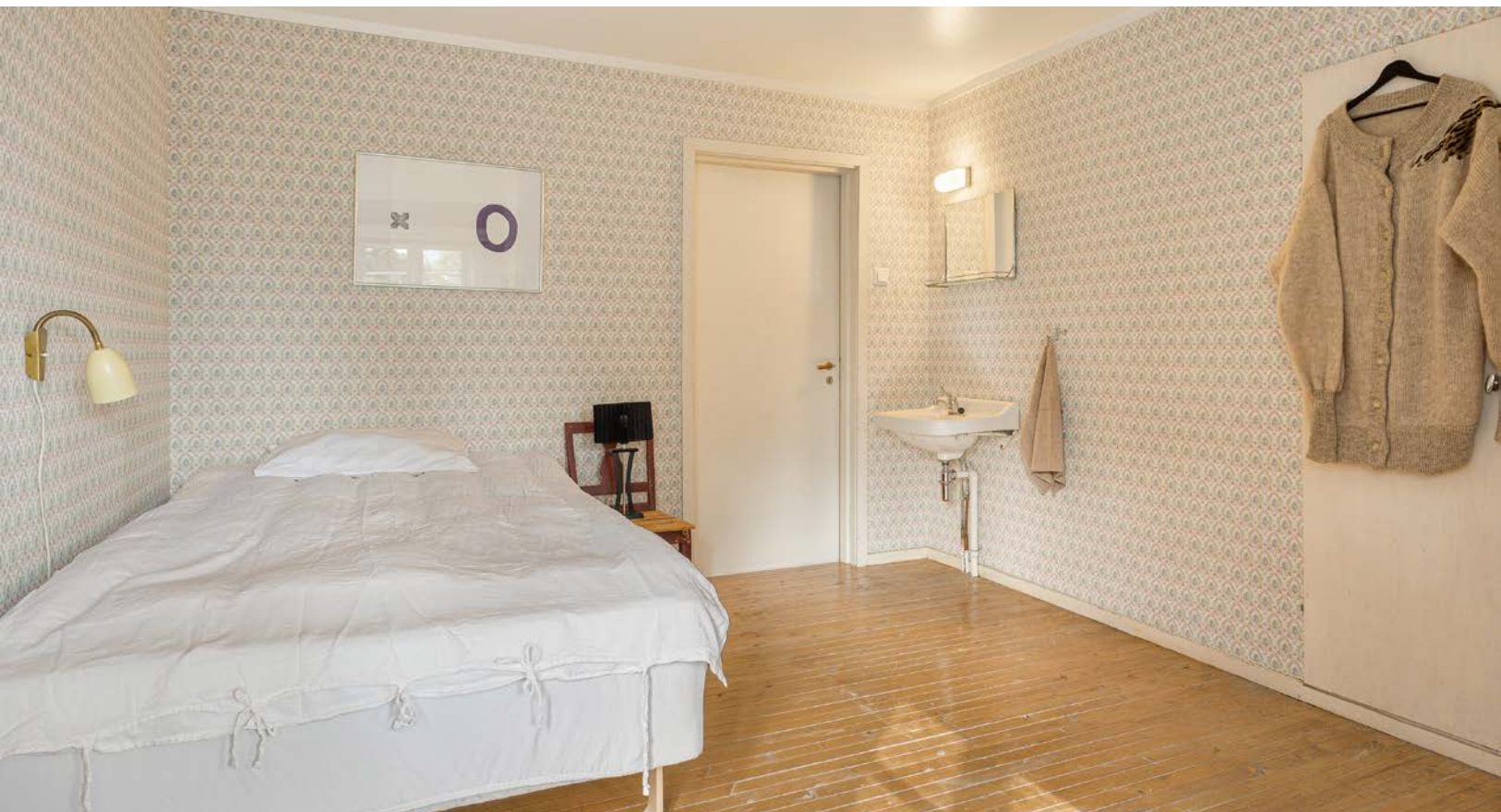
Hele fire soverom gir mange valgmuligheter til familien, og ved behov kan et av rommene benyttes som kontor, walk-in closet eller en ekstra stue.



Flere av soverommene har garderobeskap og servant.



Soverom nr. 3 i 2. etasje



Soverom nr. 4 i 2. etasje



Badet har gulvbelegg, flislagt brystning og malte plater på veggene ellers. På badet er det dusjkabinett, et hvitt servantskap, veggskap og et speil med belysning.



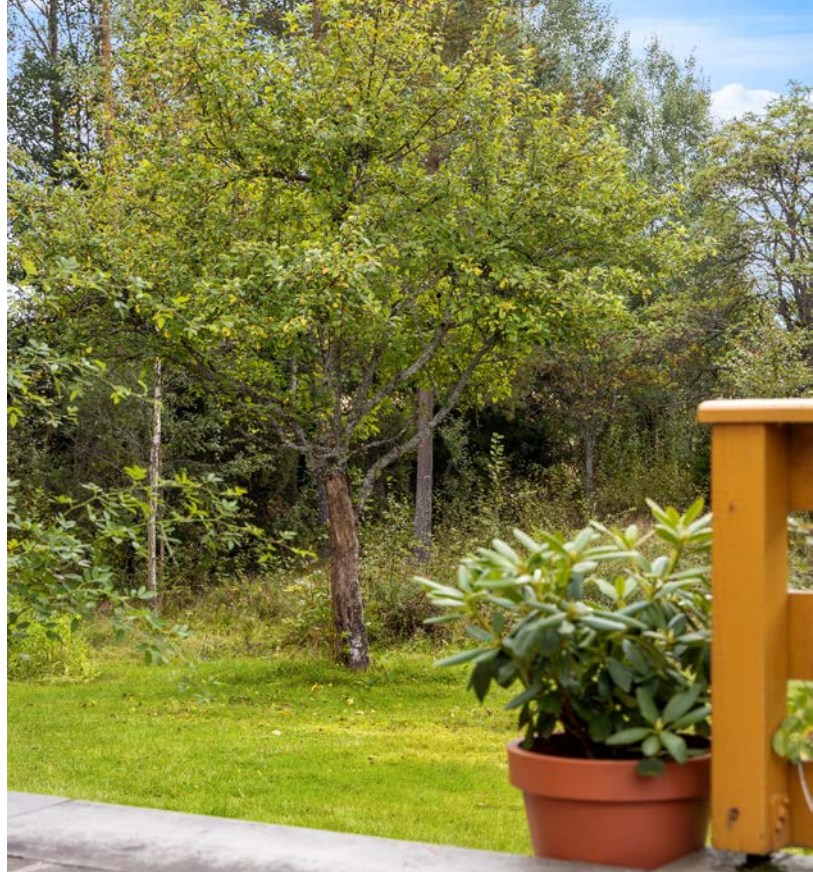
I tillegg til badet i 2. etasje og wc-rommet i 1. etasje, har boligen et vaskerom i kjelleren med egen praktisk utgang til eiendommen.



Tomten er på over 3 mål, opparbeidet med gressplen, bærbusker, epletrær og høye trær langs en gruset innkjørsel.
En flott hage byr på mye boltreplass for både store og små.



Fra stuen er det utgang til en skiferbelagt terrasse på ca. 28 kvm, med trapp ned til den store hagen.



Terrassen innredes enkelt i ulike soner, og innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder.



Deler av eiendommen er naturtomt med trær og annen stedlig vegetasjon.



Det er parkering i en garasje på ca. 19 kvm, med torvtak og en bod i bakkant.



Her er det plass til trampoline, ballspill og andre aktiviteter året rundt.



Aurskog har et hyggelig sentrum som stadig er i utvikling med nyetableringer handelstilbud. Det er 8 min til Aursmoen fra eiendommen. Videre er det 8 min til Blaker Stasjon. Tog fra Blaker bruker 35 min til Oslo. Buss til Lillestrøm tar 29 minutter.



Aurskog Senter har butikker, café, bank, apotek, frisør o.l.
Det er eget helsesenter i 2. etasje med lege, tannlege, fysioterapeut, massør og fotterapeut.



På Aursmoen er det nylig bygget en helt ny 1-10 skole, flerbrukshall, svømmebasseng og barnehage. Byggene ble tatt i bruk til skolestart høsten 2025.



Ved skolen er det idrettshall med to baneanlegg, skøytebane og start på lysløype. Idrettslaget er veldrevet og har et godt tilbud til alle aldersgrupper. Aurskog har også et flott golfanlegg med flere baner, driving range og treningsområder.

Blakerveien 1214

1. etasje



Plantegningen er kun ment som en illustrasjon, og avvik kan forekomme.

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

Blakerveien 1214

2. etasje



Plantegningen er kun ment som en illustrasjon, og avvik kan forekomme.

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

Blakerveien 1214



Plantegningen er kun ment som en illustrasjon, og avvik kan forekomme.

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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 249 m²

BRA - e: 19 m²

BRA totalt: 268 m²

TBA: 28 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 89 m² Entré, gang, vindfang, 2 stuer, kjøkken, toalettrom og bod.

2. etasje

BRA-i: 83 m² Gang, 4 soverom, bad og kontor (lite soverom).

3. etasje

BRA-i: 77 m² Gang, vaskerom, teknisk rom og 3 boder (en er ikke målbar).

TBA fordelt på etasje

3. etasje

28 m² Terrasse.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-e: 19 m² Rom for biloppstilling og bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Terrasse utenfor stue og inngang: ca. 28m² - medtatt som TBA.

Under terrasse er det et rom (tidligere garasje) dette rommet har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde (1,87m). Rom i 2. etasje medtatt som kontor(lite soverom) har vært benyttet som soverom. Dette rommet oppfyller ikke forskriftens volumkrav til rom for varig opphold.

Arealer er medtatt etter dagens bruk, selv om dette ikke nødvendigvis er i samsvar med hva de opprinnelig er byggemeldt eller godkjent for.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3076.7 m²

Omgivelsene er landlige og idylliske, like ved flotte turmuligheter i skog og mark. Eneboligen ligger skjermet og usjenert til, omkranset av vakker natur og store landbruksarealer. Tomten er på over 3 mål, opparbeidet med gressplen, bærbusker, epletrær, kjøkkenhage og høye trær langs en gruset innkjørsel. En flott hage byr på mye boltreplass for både store og små.

Her er det plass til trampoline, ballspill og andre aktiviteter året rundt. Deler av eiendommen er naturtomt med trær og annen stedlig vegetasjon. Fra stuen er det utgang til en skiferbelagt terrasse på ca. 28 kvm, med trapp ned til den store hagen. Terrassen innredes enkelt i ulike soner, og innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder.

Eiendommen er skylddelt og ikke oppmålt. Garasjen ser ut fra kart ut til å ligge helt inntil eller muligens noe over grensen til naboeiendom i bakkant. Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig boligområde på Killingmo i Aurskog-Høland kommune. Området ligger ca 4 kilometer utenfor Aursmoen, hvor du finner skoler, barnehager og daglige servicetilbud. Boligen har også umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon og gode rekreasjonsområder. Legg gjerne turen til Tævsjøen, Mangenskogen, eller populære Killingmo gård.

På Aursmoen er det nylig bygget en helt ny 1-10 skole, flerbrukshall og svømmebasseng som sto ferdig i år. På dagtid blir svømmebassenget, flerbrukshallen og barnehage- og skolebygget brukt til undervisning, og på ettermiddagene, kveldene og i helgene er det ulike aktiviteter og tilgjengelighet for innbyggerne på Aurskog. Her er 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 skytebaner 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, kafé, 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 godt innen rekkevidde med buss eller bil, og byr på shoppingsenter og bymessige fasiliteter.

Ønsker du å reise til nabokommunen Lillestrøm/Sørumsand vil du finne flere badeplasser, ridesenter, flotte rekreasjonsområder, hyggelig handelssentrum på Sørumsand, nærbutikk på Hogset og kulturområdet Skansen hvor det arrangeres mange aktiviteter i løpet av året, som bl.a. markeder, konserter, forestillinger og 17.mai feiring.

Til Bjørkelangen er det ca 15 km, Fetsund ca 15 km, Lillestrøm ca 22 km og Oslo ca 40 km.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består av frittliggende boligbebyggelse, småbruk og friarealer.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eneboligen er det ca. 4 km til Aursmoen barne- og ungdomsskole, og like ved skolen ligger Aursmoen barnehage. Nærmeste videregående skoler er Kjelle Videregående skole og Bjørkelangen Videregående Skole på Bjørkelangen. Det finnes ellers et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Skolekrets

Aursmoen skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Det går buss langs fylkesvei 171, og nærmeste holdeplass ligger kun 300 meter unna boligen og heter "Killingmoverket". Det er ca 8,5 km til Blaker Stasjon med togforbindelse mellom Oslo og Kongsvinger.

Bygningssakkyndig

Kjetil Jahr

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eldre enebolig som holder en eldre standard. Behov for oppgraderinger og vedlikehold for å imøtekomme dagens krav til standard.

Taket er tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Renner nedløp og beslag av overflatebehandlet stål. Antatt byttet samtidig med taktekkingen. Alder er ikke kjent men takrenner og beslag rundt vinduer ser ut til å være av eldre type, men nedløp antakelig byttet i forbindelse med bytte av takstin. Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, utvendig kledd med stående beiset/malt kledning.

Noe kledning er byttet, men fortsatt overvekt av kledning fra byggeår. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, ett vindu med 3-lags glass og en del opprinnelige trevinduer med koblet/enkelt glass. Alder på vinduer med isolerglass er registrert fra 1991 og fremover til 2023. Bygningen har malte ytterdører. Terrasse utenfor inngang og stue av støpte konstruksjoner belagt med skifer. Fundamentert på støpte vegger. Trapper av murverk/betong belagt med skifer i trinn. Treverk i øverste trinn mot innganger.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Beskrivelse: Terrasse utenfor inngang og stue av støpte konstruksjoner belagt med skifer. Fundamentert på støpte vegger. Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Ut fra observasjoner gjort i rom under terrasse, er sannsynligheten stor for at det ikke er lagt membran under skifer. Det ble observert store korrosjonsskader på armering i himling under terrassen, samt fuktighet på gulv i rommet.

Utvendig > Utvendige trapper:

Beskrivelse: Trapper av murverk/betong belagt med skifer i trinn. Treverk i øverste trinn mot innganger. Avvik: Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Murpuss/betong sprekker opp og skaller av.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell:

Beskrivelse: Belegg, flislagt brystning og malte plater på vegger. Malte plater i himling. Innredet med servant med skap og dusjkabinett. Rommet holder en eldre standard, og man kan ikke forvente at det er benyttet membran i våtsoner på vegger. Dette har fungert grunnet forsiktig bruk og at det har vært benyttet dusjkabinett. Det er etablert fall til sluk, og oppkanter på belegg. Dører i våtsoner kan bli utsatt for fukt. Aktuell

byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell:

Beskrivelse: Vaskerom med standard fra byggeår. Støpt gulv og malte støpte vegger.
Kran og avløp for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Beskrivelse: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (murvegger). Avvik: Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader. Det er fukt på gulv og vegger, og disse er ikke fuktsikret.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Takteking:

Beskrivelse: Taket er tekkt med betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag:

Beskrivelse: Renner nedløp og beslag av overflatebehandlet stål. Antatt byttet samtidig med taktekingen. Alder er ikke kjent men takrenner og beslag rundt vinduer ser ut til å være av eldre type, men nedløp antakelig byttet i forbindelse med bytte av takstein.
Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Nedløp går rett ned uten utkast eller rør for bortledning av vann.

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Beskrivelse: Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, utvendig kledd med stående beiset/malt kledning. Noe kledning er byttet, men fortsatt overvekt av kledning fra byggeår. Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Kledning er ikke montert som luftet, da dette ikke var vanlig når boligen ble bygget. Opprinnelig kledning har stedvis noe begynnende fukt/råteskader, spesielt i endevend.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Beskrivelse: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er skjolder etter fukt i undertak på loft - fremsto som tørt på befaringsdagen, kan være fra tiden før omteking av taket, men kan også være fra begynnende lekkasjer eller kondens på vinterstid.

Utvendig > Vinduer:

Beskrivelse: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, ett vindu med 3-lags glass og en del opprinnelige trevinduer med koblet/enkelt glass. Alder på vinduer med isolerglass er registrert fra 1991 og fremover til 2023. Avvik: De opprinnelige vinduene, samt de eldste av de som er byttet har slitasje og vedlikeholdsbehov, samt at de har en lang lavere isolasjonsevne en dagens vinduer.

Utvendig > Dører:

Beskrivelse: Bygningen har malte ytterdører. Avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Innvendig > Overflater:

Beskrivelse: Heltre, belegg og vegg til vegg tepper på gulv, panel, tapet og panel på vegger, malte plater og malt strie i himlinger. Rommene er noe oppusset over tid, men holder i hovedsak en eldre standard. Avvik: Fremstår med slitasje etter bruk.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Beskrivelse: Støpt dekke med oppforet tregulv mellom kjeller og 1. etasje, trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje. Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Noe skjevheter, men ikke mer enn hva som er normalt for et hus fra denne tiden.

Innvendig > Radon:

Beskrivelse: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Rom Under Terreng:

Beskrivelse: Støpt gulv og vegger med betong/pusset mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Rom under terrasse er vurdert separat, under punkt om terrasse. Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Noe fuktighet på gulv og vegger i kjeller, spesielt på vaskerom. Fukt inn via dør til kjeller ved nedbør.

Innvendig > Innvendige trapper:

Beskrivelse: Tretrapper mellom etasjene. 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. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Innvendige dører:

Beskrivelse: Boligen har i hovedsak malte finerte dører og heltredører. Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Beskrivelse: Innvendige vannledninger er av kobber. Nye PEX rør lagt opp fra kobberreør til kraner på kjøkken. Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Beskrivelse: Det er avløpsrør av plast, samt noe av støpejern. Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder opprinnelige rør, der det er byttet til plast er disse stort sett av nyere dato.

Tekniske installasjoner > Varmesentral:

Beskrivelse: Dobbeltmantlet varmtvannsbereder (elektrisk) varmer forbruksvann og vann til vannbåren varme via radiatorer. Berederen og pumpesystemet på teknisk rom i kjeller er i følge rekvirent ca. 4 år gammelt. Det bør være gode muligheter for å koble andre alternative energikilder til anlegget. Avvik: Det foreligger ikke service på anlegget siste to år. Eldre røropplegg og radiatorer.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme:

Beskrivelse: Vannbåren varme fordelt via radiatorer. Eldre radiatorer og røropplegg. Nyere varmesentral. Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Beskrivelse: Eldre elektrisk anlegg hvor sikringsskap er oppgradert med automatsikringer ca. 2020 ellers eldre ledningsnett og utstyr. Avvik: Det anbefales å innhente samsvarserklæring på utførte arbeider hvis mulig. Siden dette fortsatt er en del eldre kabling og materiell som er i bruk/er tilkoblet anbefales en kontroll utført av EL-takstmann eller autorisert installatør.

Tomteforhold > Drenering:

Beskrivelse: Drenering antas utført med drenerende masser kombinert med rør for bortledning av vann. Ingen synlig fuktsikring av grunnmur. Dreneringen antas å være fra byggeår. Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Stedvis noe fukt langs yttervegger i kjeller, og vann på gulv blant annet i vaskerom og i rom under terrasse.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Beskrivelse: Grunnmuren ser ut til å være en kombinasjon av støpte konstruksjoner og murt naturstein, kan også være forblendinger med naturstein. Antatt fundamentert med støpte såler. Avvik: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Terrengforhold:

Beskrivelse: Fall vekk fra grunnmur på fremside og langs kortsider. På bakside er det noe fall mot grunnmur, og også ved inngang til kjeller og mot terrasse på inngangsside. Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomteforhold > Oljetank:

Beskrivelse: Oljetank av stål plassert i kjeller. Avvik: Tanken er ikke i bruk til dagens system for oppvarming, og bør således fjernes/saneres.

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

Beskrivelse: Malt heltre på gulv, tapet og malte plater på vegger og malte plater i himling. Innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate over kjøleskap og heltre for øvrig. Integrert kjøleskap og frittstående komfyr og oppvaskmaskin. Separat utslagsvask mellomgang. Avvik: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Kjøkkeninnredning/kjøkken står ikke i forhold til boligens størrelse.

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:

Beskrivelse: Belegg på gulv, tapet på vegger og malte plater i himling. Innredet med toalett og servant. Rommet holder en eldre standard. Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Lovlighet:

Byggetegninger: Kommunen opplyser at de ikke har funnet byggetegninger for eiendommen i sine arkiver.

Nyere håndverkstjenester: Noen vinduer er byttet, det er gjort endringer på varmekilde til fyringsanlegg og oppgradert sikringsskap. Det er montert nytt kjøkken og revet en lettvegg. Det er montert stålrør i pipe (rehabiliret pipe) og ny vedovn på kjøkken.

Garasje:

Byggetegninger: Kommunen opplyser at de ikke har funnet byggetegninger for eiendommen i sine arkiver. Bygget ser ut fra kart ut til å ligge helt inntil eller muligens noe over grensen til naboeiendom i bakkant.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 27.08.2025 av Kjetil Jahr. 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.

Følgende er opplyst fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen NRBR: Siste feiing 2022. Siste tilsyn 2022. Kommentarer etter tilsyn: Det kan eksistere avvik som ikke fremkommer av sammenstillingen. Vi oppdaget beksot i peisen. Denne type sot kan på sikt gi sotbrann i skorsteinen.

Avvik 1

Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt. Kommentar: Under tilsynet ble det observert at peisen står for nær brennbart materiale. Peisen må monteres i henhold til monteringsanvisningen. Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6.

Avvik 2

Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt. Kommentar: Under tilsynet oppdaget vi at 1 stk løp i teglskorstein. Teglskorsteinens fuger var i dårlig forfatning. Følgende farer og ulemper kan oppstå hvis en skadet skorstein ikke blir utbedret: 1. Ildstedene vil fungere dårlig på grunn av ujevn trekk. 2. Deler av skorsteinen kan falle ned fra taket, og utgjør dermed et sikkerhetsproblem. 3. Overflatetemperaturen mot brennbart materiale, spesielt i gjennomføringer gjennom etasjeskillere og tak, kan bli så høy at det er fare for antennelse hvis det oppstår sotbrann (pipebrann) i skorsteinen. 4. Konstruksjoner inntil skorsteinen kan skades av fukt. 5. Røykgasser kan trenge inn. Dette kan gi sotskader, og ved alvorlige tilfeller helseskader. Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging §. Det opplyses om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Det er viktig at kavene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivarettatt. Kravene i en boenhet er: Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år. Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brannssikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no.

Følgende er opplyst fra selger: Boligen har murt teglsteinspipe i følge eier rehabilitert i 2024 med innvendig stålrør, tilkoblet åpen peis i stue og vedovn på kjøkken.

Følgende er opplyst fra el-verket: Siste kontroll 2018. Ingen pålegg om utbedringer av feil eller mangler etter dette tilsynet. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

Innhold

Planløsning

1. etasje: Entre, gang, wc, vindfang, kjøkken, 2 stuer og bod.

2. etasje: Gang, bad, kontor/soverom og 4 soverom.

Kjeller: Gang, vaskerom, teknisk rom og 3 boder.

Annet: Kaldloft og tidligere garasje under terrassen.

Kort fortalt

- Vakker, tidløs og innholdsrik enebolig.
- Originale detaljer og landlig sjarm.
- Landlig og naturskjønn beliggenhet.
- Kun 50 min fra Oslo
- Primærfunksjoner fordelt på to plan.
- Kjeller med mye lagringsplass.
- Skjermet og usjenert 3 måls tomt.
- Flott hage med bærbusker, epletrær og kjøkkenhage.
- Skiferbelagt terrasse på ca. 28 kvm.
- Romslig kjøkken med spiseplass.
- Godt med skap- og benkeplass.
- Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer.
- Kjøkken byttet i 2025.
- Ny kjøkkenventilator og ny komfyr.
- Peisovn på kjøkken.
- To tilstøtende stuer i 1. etasje.
- Kjøkken og stuer malt i klassiske farger fra Farrow&Ball.
- Heltregulv i gang og stuer (slipt og oljet med miljøvennlige produkter fra Osmo).
- Synlige takbjelker i stuene.
- Åpen hjørnepeis i hovedstuen.
- Eldre bad med dusjkabinett.
- Separat wc-rom i 1. etasje.
- Vaskerom med egen utgang.
- Hele fire soverom og et kontor/soverom.
- Loft, flere boder og utvendig bod.

Entré

Eneboligen har et overbygget inngangsparti med belysning og mørkeblå ytterdør i klassisk stil. Inne ønskes man velkommen av en entré med heltregulv og panelvegger malt i en delikat gråtone. Her er det plass til å henge fra seg yttertøyet, og entreen ligger i tilknytning til en gang med rom for skap eller andre garderobeløsninger. Det er også bi-inngang til et vindfang utenfor kjøkkenet, samt egen inngang til vaskerommet i

kjelleren. Gangen har heltre gulv i eik som er slipt og oljet med miljøvennlige produkter fra Osmo.

Kjøkkenet

Kjøkkenet er lyst og romslig og er malt i klassiske farger fra Barrow&Fall. Under det ene vinduet er det rom for en hyggelig, liten spiseplass. Kjøkkenet fikk ny innredning i 2025 og fremstår med et nostalgisk uttrykk, men med moderne løsninger. Kjøkkenet har laminat benkeplate over kjøleskap og heltre benkeplate for øvrig. Det er integrert kjøleskap, frittstående komfyr (ny) og oppvaskmaskin. Videre er det kjøkkenventilator (ny) med avtrekk ut og en separat utslagsvask i mellomgangen. På kjøkkenet er det montert en moderne peisovn som gir god varme og et vakkert flammebilde.

Stue og spisestue

I første etasje har boligen to lune, tilstøtende stuer i direkte tilknytning, noe som gir ekstra fleksibilitet og god møbleringsfrihet. Begge stuen har en tradisjonell stil med trepanel på veggene og synlige takbjelker malt i nydelige, klassiske farger fra Barrow&Fall. Gulvene er i heltre furu og er slipt og oljet med miljøvennlige produkter fra Osmo. Vinduer i to himmelretninger slipper inn godt med dagslys, samtidig som de bringer inn noe av det grønne til stuen.

En tofløyet glassdør i hovedstuen fører ut til den koselige terrassen, med videre adkomst til den store hagen. Hovedstuen er innredet med flott hjørnepeis og en integrert hylle for bøker eller dekorelementer. Den andre stuen ligger utenfor kjøkkenet, og passer utmerket som spisestue. Her samles venner og familie til hyggelige måltider rundt et langbord.

Bad/vaskerom

Planløsningen byr på et bad i andre etasje, et separat wc-rom i første etasje og et eget vaskerom i kjelleren. Badet har gulvbelegg, flislagt brystning og malte plater på veggene ellers. På badet er det dusjkabinett, et hvitt servantskap, veggskap og et speil med belysning.

Wc-rommet er innredet med mørkeblått gulvbelegg og mønstret tapet på veggene. I rommet er det toalett, en enkel servant og et elegant speil. Vaskerommet har støpt gulv, opplegg for vaskemaskin og egen praktisk utgang til eiendommen.

Soverom og garderobe

Eneboligen har fire soverom og et kontor/soverom, alle sammen i andre etasje - meget praktisk hvis man har små barn. Rommene gir mange valgmuligheter til familien, og ved behov kan et av rommene benyttes som kontor, walk-in closet eller en ekstra stue. Hovedsoverommet har virkelig god størrelse, med plass til både dobbeltseng og annet møblement.

Flere av soverommene har servantskap og garderobeskap. Det er for øvrig rikelig med ekstra lagringsplass på loftet, i garasjen, i en bod ved kjøkkenet, i kjellerboder, i et teknisk rom nede og i et rom under terrassen. I tillegg er det et kontor utenfor soverommene.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner egen avtale for tv og bredbånd.

Parkering

Det er parkering i en garasje på ca. 19 kvm, med torvtak og en bod i bakkant. I tillegg er det mulighet for parkering i en gruset innkjørsel opp til huset.

Radonmåling

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

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes med vannbåren varme via radiatorer, supplert av en åpen peis i stuen. En dobbeltmantlet varmtvannsbereder (elektrisk) varmer opp forbruksvann og vann til radiatorene. Både berederen og pumpesystemet ble installert på det tekniske rommet i ca. 2020. Samme år ble sikringsskapet oppgradert med automatsikringer. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenet, ellers naturlig tilluft.

Boligen har murt teglsteinspipe i følge eier rehabilitert i 2024 med innvendig stålrør, tilkoblet åpen peis i stue og vedovn på kjøkken.

Det er oljetank av stål plassert i kjeller. Tanken er ikke i bruk til dagens system for oppvarming, og bør således fjernes/saneres.

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no

Energifarge og karakter

Rød G

Info energiklasse

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

Norgespris

Fra 1. oktober trer Norgespris i kraft. Norgespris er en frivillig avtale om fastpris per kWh for strøm. En slik fastprisavtale følger eiendommen, gjelder til og med 31. desember 2026, og overtas automatisk av ny eier ved eierskifte. Selger har ikke gitt megler beskjed om at slik avtale vil inngås. Ta kontakt med megler ved eventuelle spørsmål.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 8 068 pr 2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkl.: Feie/tilsynsgebyr, renovasjonsgebyr, kontrollgebyr avløp, grunngebyr vann, forbruksgebyr vann og tømming av minerenseanlegg. Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. Det

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

Eiendomsskatt

Kr 4 024 pr 2024

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Aurskog Høland kommune, i 2023 var eiendomsskatten på 3 promille. I dag er eiendomsskatten på 2 promille.

Formuesverdi primær

Kr 974 517 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 898 066 pr 2023

Info formuesverdi

Informasjon om formuesverdi er hentet fra Skatteetaten.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 200, bruksnummer 11 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:

3226/200/11:

12.06.1954 - Dokumentnr: 1453 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Vegloven.

12.06.1954 - Dokumentnr: 1453 - Bestemmelse om veg
Vegvesenets betingelser vedtatt

14.01.1954 - Dokumentnr: 128 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3226 Gnr:200 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 873396 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:200 Bnr:11

01.01.2024 - Dokumentnr: 172135 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:200 Bnr:11

23.04.2019 - Dokumentnr: 457449 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:200 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:200 Bnr:39
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

Fra det tinglyste dokumentet: Den til enhver tid hjemmelshaver av gnr 200 bnr 11 har full tillatelse til å benytte den anlagte veien fra Fv171 i kanten av gnr 200 bnr1 og ned til eiendommen gnr 200 bnr11. Ansvar for alt veivedlikehold påhviler brukerne av veien. Avtalen tinglyses.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen. Ved endringen av plan- og bygningsloven, pbl., 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Se pbl. § 21-10, femte ledd. Dette betyr med andre ord at det ikke vil være mulig å få ordnet med ferdigattest for slike bygninger i ettertid.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning via privat stikkledning, men er ikke tilknyttet kommunalt avløpsnett. Det er registrert et privat minirensanlegg for avløpsvann på tomten. Anleggseier, altså den til enhver tid eier av eiendommen, er pålagt å ha en serviceavtale på anlegget. Tømming av slam vil bli foretatt en gang per år gjennom kommunal ordning, og vil bli belastet gjennom kommunalt gebyr. Ved behov for tømming utover dette må det utføres av godkjent slamtømmefirma, og bestilles og betales av den enkelte anleggseier.

Blakerveien er en offentlig vei. Det er adkomst til eiendommen via privat innkjørsel/vei over Gnr/bnr 200/1. Det er tinglyst veirett over denne og alt vedlikehold for veien tilkommer bruker(eier av Blakerveien 1214).

Regulerings- og arealplaner

Uregulert. Tomta er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen. Tomta ligger innenfor hensynssone for støy i kommuneplanen. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

Adgang til utleie

Hele boligen kan leies ut. 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. 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.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

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. B

ud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 500 (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))

113 850 (Omkostninger totalt)

129 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

132 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 613 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 629 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 632 550 (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.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 113 850

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Kommunal info

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.

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000 ,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 500 ,- oppgjørshonorar kr 7 000 ,- og visninger kr 3 000 , -.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 6 545,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, fotograf og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kenneth Sverre. Eiendomsmegler MNEF
kenneth.sverre@aktiv.no Tlf: 930 29 613

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

12.09.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Blakerveien 1214, 1930 AURSKOG



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 200, bnr. 11

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 268 m² BRA-i: 249 m²



Befaringsdato: 27.08.2025

Rapportdato: 11.09.2025

Oppdragsnr.: 20224-1287

Referansenummer: ZS1798

Autorisert foretak: Verdico AS

Sertifisert Takstingeniør: Kjetil Jahr

Vår ref:



VERDICO

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

Norsk takst

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



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

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

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

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggeteknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.



Rapportansvarlig

Kjetil Jahr

Uavhengig Takstingeniør

kjetil@verdico.no

920 53 641



NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig som holder en eldre standard.
Behov for oppgraderinger og vedlikehold for å imøtekomme dagens krav til standard.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Renner nedløp og beslag av overflatebehandlet stål. Antatt byttet samtidig med taktekingen.
Alder er ikke kjent men takrenner og beslag rundt vinduer ser ut til å være av eldre type, men nedløp antakelig byttet i forbindelse med bytte av takstin.
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, utvendig kledd med stående beiset/malt kledning.

Noe kledning er byttet, men fortsatt overvekt av kledning fra byggeår.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, ett vindu med 3-lags glass og en del opprinnelige trevinduer med koblet/enkelt glass.
Alder på vinduer med isolerglass er registrert fra 1991 og fremover til 2023.
Bygningen har malte ytterdører.
Terrasse utenfor inngang og stue av støpte konstruksjoner belagt med skifer.
Fundamentert på støpte vegger.
Trapper av murverk/betong belagt med skifer i trinn.
Trevverk i øverste trinn mot innganger.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Heltre, belegg og vegg til vegg tepper på gulv, panel og panel på vegger, malte plater og malt strie i himlinger.
Rommene er noe oppusset over tid, men holder i hovedsak en eldre standard.
Støpt dekke med oppforet tregulv mellom kjeller og 1. etasje, trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har murt teglsteinspipe i følge eier rehabilitert i 2024 med innvendig stålrør, tilkoblet åpen peis i stue og vedovn på kjøkken.
Støpt gulv og vegger med betong/pusset mur. Hulltaking er ikke foretatt.
Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Rom under terrasse er vurdert separat, under punkt om terrasse.
Tretrapper mellom etasjene.
Boligen har i hovedsak malte finerte dører og heltredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Belegg, flislagt brystning og malte plater på vegger. Malte plater i himling.
Innredet med servant med skap og dusjkabinett.
Rommet holder en eldre standard, og man kan ikke forvente at det er benyttet membran i våtsoner på vegger.
Dette har fungert grunnet forsiktig bruk og at det har vært benyttet dusjkabinett.
Det er etablert fall til sluk, og oppkanter på belegg.

Dører i våtsoner kan bli utsatt for fukt.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom bak dusj (soverom).
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,8.

Vaskerom
Vaskerom med standard fra byggeår.
Støpt gulv og malte støpte vegger.
Kran og avløp for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner (murvegger).

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Malt heltre på gulv, tapet og malte plater på vegger og malte plater i himling. Innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate over kjøleskap og heltre for øvrig.
Integrert kjøleskap og frittstående komfyr og oppvaskmaskin.
Separat utslagsvask mellomgang.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom
Belegg på gulv, tapet på vegger og malte plater i himling. Innredet med toalett og servant.
Rommet holder en eldre standard.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Nye PEX rør lagt opp fra kobbererør til kraner på kjøkken.
Det er avløpsrør av plast, samt noe av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Dobbeltmantlet varmtvannsbereder (elektrisk) varmer forbruksvann og vann til vannbåren varme via radiatorer.

Berederen og pumpesystemet på teknisk rom i kjeller er i følge rekviert ca. 4 år gammelt.
Det bør være gode muligheter for å koble andre alternative energikilder til anlegget.
Vannbåren varme fordelt via radiatorer.
Eldre radiatorer og røropplegg. Nyere varmesentral.
Eldre elektrisk anlegg hvor sikringsskap er oppgradert med automatsikringer ca. 2020 ellers eldre ledningsnett og utstyr.
Det finnes 6kg pulverapparat og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antas å være leirholdige masser.
Drenering antas utført med drenerende masser kombinert med rør for bortledning av vann.
Ingen synlig fuksikring av grunnmur.

Dreneringen antas å være fra byggeår.
Grunnmuren ser ut til å være en kombinasjon av støpte konstruksjoner og murt naturstein, kan også være forblendinger

Beskrivelse av eiendommen

med naturstein.
Antatt fundamentert med støpte søler.
Fall vekk fra grunnmur på fremside og langs kortsider. På bakside er det noe fall mot grunnmur, og også ved inngang til kjeller og mot terrasse på inngangsside.
Boligen er tilknyttet privat (eget) minirensanlegg.
Service avtale må overføres til ny eier.
Oljetank av stål plassert i kjeller.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	268 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	249 m ²
Totalpris	4 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Kommunen opplyser at de ikke har funnet byggetegninger for eiendommen i sine arkiver.

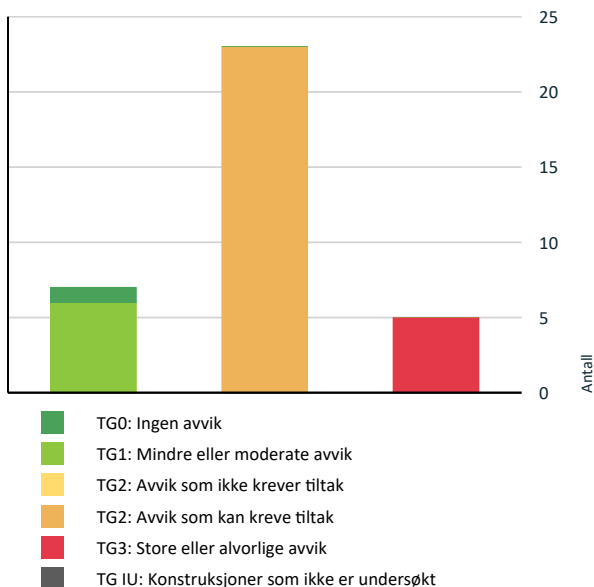
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger
- Kommunen opplyser at de ikke har funnet byggetegninger for eiendommen i sine arkiver.

Bygget ser ut fra kart ut til å ligge helt inntil eller muligens noe over grensen til naboeiendom i bakkant.

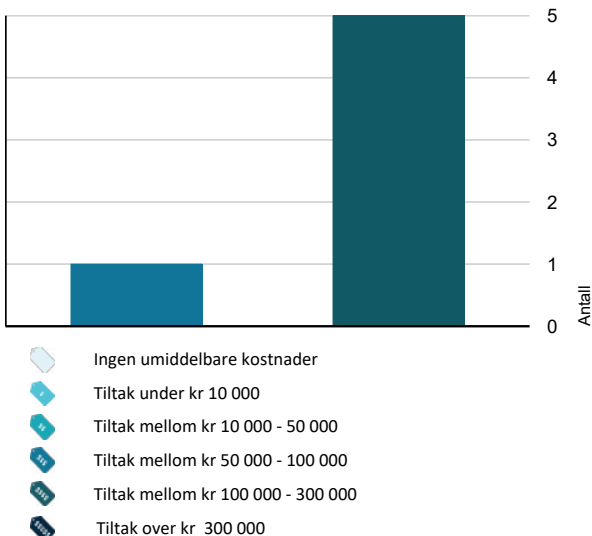
Sammendrag av boligens tilstand

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

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1955

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra rekvirent.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekking med betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 1991

Kilde: Andre opplysninger: Antatt ut fra type tekking, samt at det er observert gjort andre oppgraderinger (byttet noen vinduer) i dette året.
Alder usikkert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Nedløp og beslag

Renner nedløp og beslag av overflatebehandlet stål. Antatt byttet samtidig med taktekingen.

Alder er ikke kjent men takrenner og beslag rundt vinduer ser ut til å være av eldre type, men nedløp antakelig byttet i forbindelse med bytte av takstin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Nedløp går rett ned uten utkast eller rør for bortledning av vann.

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

Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, utvendig kledd med stående beiset/malt kledning.

Noe kledning er byttet, men fortsatt overvekt av kledning fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Kledning er ikke montert som luftet, da dette ikke var vanlig når boligen ble bygget. Opprinnelig kledning har stedvis noe begynnende fukt/råteskader, spesielt i endeved.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Dersom kledning skal byttes anbefales det samtidig å vurdere tilleggisolering og å montere ny kledning med luftesjikt bak.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er skjolder etter fukt i undertak på loft - fremsto som tørt på befaringsdagen, kan være fra tiden før omteking av taket, men kan også være fra begynnende lekkasjer eller kondens på vinterstid..

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Anbefaler å følge med i tiden som kommer, både ved nedbør og temperaturskiftninger, og om en oppdager fukt må utbedringer gjøres basert på de observasjonene en gjør.

Tilstandsrapport



Loft, noe skjolder i undertak



Loft



Loft, skjolder i undertak



Område ved pipe

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, ett vindu med 3-lags glass og en del opprinnelige trevinduer med koblet/enkelt glass. Alder på vinduer med isolerglass er registrert fra 1991 og fremover til 2023.

Årstall: 1991

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De opprinnelige vinduene, samt de eldste av de som er byttet har slitasje og vedlikeholdsbehov, samt at de har en lang lavere isolasjonsevne en dagens vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikeholdes eller byttes, her må man gjøre et valg blant annet med tanke på fremtidig energibruk.

TG 1 Dører - terrasse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 1985

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Bygningen har malte ytterdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Tettelister bør monteres.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Terrasse utenfor inngang og stue av støpte konstruksjoner belagt med skifer.
Fundamentert på støpte vegger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har uttetheter.
- Det er påvist andre avvik:

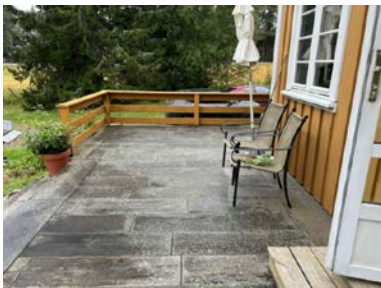
Ut fra observasjoner gjort i rom under terrasse, er sannsynligheten stor for at det ikke er lagt membran under skifer. Det ble observert store korrosjonsskader på armering i himling under terrassen, samt fuktighet på gulv i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Ny tekking må legges.
- Tekkingen må skiftes/utbedres.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Skader på armering bør vurderes med tanke på hvor stor gjenværende bæreevne konstruksjonen har med dagens skader, og gjøre tiltak ut fra det. Isolasjon og membran bør etableres, samt at rommet under terrassen må tettes for vanninntrengning og det må etableres lufting i rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendige trapper

Trapper av murverk/betong belagt med skifer i trinn.
Treverk i øverste trinn mot innganger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Murpuss/betong sprekker opp og skaller av.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Man må fjerne løs puss og pusse opptrinn på nytt, kan også være behov for festing av skifer på nytt.

Videre undersøkelser på om det er fornuftig å reparere eller om utskifting kan være et alternativ må gjøres når man har fjernet løst lag.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Heltre, belegg og vegg til vegg tepper på gulv, panel, tapet og panel på vegger, malte plater og malt strie i himlinger. Rommene er noe oppusset over tid, men holder i hovedsak en eldre standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fremstår med slitasje etter bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generell oppgradering av innvendige overflater for å imøtekomme dagens krav til standard.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke med oppforet tregulv mellom kjeller og 1. etasje, trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Noe skjevheter, men ikke mer enn hva som er normalt for et hus fra denne tiden.

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.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har murt teglsteinspipe i følge eier rehabilitert i 2024 med innvendig stålør, tilkoblet åpen peis i stue og vedovn på kjøkken.



Vedovn på kjøkken



Åpen peis i stue

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Støpt gulv og vegger med betong/pusset mur. Hulltaking er ikke foretatt.
Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Rom under terrasse er vurdert separat, under punkt om terrasse.

Vurdering av avvik:

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

Noe fuktighet på gulv og vegger i kjeller, spesielt på vaskerom.
Fukt inn via dør til kjeller ved nedbør.

Konsekvens/tiltak

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

Vil være behov for utskifting av kjellerdør.

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapper mellom etasjene.

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.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Tilstandsrapport



Trapp fra 1. til 2. etasje



Trapp til kjeller

Innvendige dører

Boligen har i hovedsak malte finerte dører og heltredører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Noe behov for justering og eventuelt utskiftinger, må vurderes av den enkelte opp mot ønsker og krav til standard.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Belegg, flislagt brystning og malte plater på vegger. Malte plater i himling.

Innredet med servant med skap og dusjkabinett.

Rommet holder en eldre standard, og man kan ikke forvente at det er benyttet membran i våtsoner på vegger.

Dette har fungert grunnet forsiktig bruk og at det har vært benyttet dusjkabinett.

Det er etablert fall til sluk, og oppkanter på belegg.

Dører i våtsoner kan bli utsatt for fukt.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det er i estimatet lagt til grunn en nøktern oppgradering av eksisterende bad.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Bad



Bad



Skader i belegg (oppkant ved dør mot gang)



Sluk

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom bak dusj (soverom).
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,8.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med standard fra byggeår.
Støpt gulv og malte støpte vegger.
Kran og avløp for vaskemaskin.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er fukt på gulv og vegger, og disse er ikke fuktsikret.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

Rommet må total rehabiliteres for å oppfylle dagens krav.

Det vil også være behov for utvendige tiltak i forbindelse med drenering, fuktsikring av grunnmur etc.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Malt heltre på gulv, tapet og malte plater på vegger og malte plater i himling. Innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate over kjøleskap og heltre for øvrig.

Integrert kjøleskap og frittstående komfyr og oppvaskmaskin. Separat utslagsvask mellomgang.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Kjøkkeninnredning/kjøkken står ikke i forhold til boligens størrelse.

Konsekvens/tiltak

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

Man må påregne behov for ytterligere oppgradering/utvidelse av kjøkkenet dersom det skal fungere for en bolig på denne størrelsen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Belegg på gulv, tapet på vegger og malte plater i himling. Innredet med toalett og servant.
Rommet holder en eldre standard.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Nye PEX rør lagt opp fra kobberrør til kraner på kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- 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.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, samt noe av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder opprinnelige rør, der det er byttet til plast er disse stort sett av nyere dato.

Konsekvens/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.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport



Gamle avløpsrør



Nyere avløpsrør



Lufting av avløpsrør

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Dobbeltmantlet varmtvannsbereder (elektrisk) varmer forbruksvann og vann til vannbåren varme via radiatorer.

Berederen og pumpesystemet på teknisk rom i kjeller er i følge rekvisit ca. 4 år gammelt. Det bør være gode muligheter for å koble andre alternative energikilder til anlegget.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

Eldre røropplegg og radiatorer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres service på anlegget.

Man må påregne behov for oppgradering av røropplegg og radiatorer på grunn av alder.



Tilstandsrapport

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme fordelt via radiatorer.
Eldre radiatorer og røropplegg. Nyere varmesentral.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Eldre elektrisk anlegg hvor sikringsskap er oppgradert med automatsikringer ca. 2020 ellers eldre ledningsnett og utstyr.

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.

1955 Eldre deler av anlegget er fra byggeår.

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

Ukjent Det er ikke dokumentert for endringer utført i forbindelse med oppgradering av kjøkken

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det foreligger samsvarserklæring på arbeider utført i 2020 (ligger i sikringsskap og på boligmappa.no)

Kan være utført andre arbeider som mangler samsvarserklæring, blant annet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.

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

Tilstandsrapport

anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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 Det anbefales å innhente samsvarserklæring på utførte arbeider hvis mulig.

Generell kommentar

Siden dette fortsatt er en del eldre kabling og materiell som er i bruk/er tilkoblet anbefales en kontroll utført av EL-takstmann eller autorisert installatør.



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.

Det finnes 6kg pulverapparat og røykvarslere i boligen.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei Brannslukningsapparater som passerer 10 år før salg av boligen må byttes ut.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei Husk å funksjonsteste og bytte batterier før salg av boligen.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antas å være leirholdige masser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering antas utført med drenerende masser kombinert med rør for bortledning av vann.
Ingen synlig fuksikring av grunnmur.

Dreneringen antas å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Stedvis noe fukt langs yttervegger i kjeller, og vann på gulv blant annet i vaskerom og i rom under terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Anbefaler å vurdere oppgradering av drenering i nær fremtid, spesielt om man ønsker å ta i bruk kjeller eller gjøre påkostninger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren ser ut til å være en kombinasjon av støpte konstruksjoner og murt naturstein, kan også være forblendinger med naturstein.
Antatt fundamentert med støpte søiler.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utbedringer anbefales i forbindelse med oppgraderinger av drenering.

TG 2 Terrengforhold

Fall vekk fra grunnmur på fremside og langs kortsider. På bakside er det noe fall mot grunnmur, og også ved inngang til kjeller og mot terrasse på inngangsside.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

! TG 1 Septiktank

Boligen er tilknyttet privat (eget) minirensanlegg.
Service avtale må overføres til ny eier.

Årstall: 2018

Kilde: Andre opplysninger: Antatt år for etablering.



! TG 2 Oljetank

Oljetank av stål plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tanken er ikke i bruk til dagens system for oppvarming, og bør således fjernes/saneres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjerne/sanere tank dersom den ikke skal benyttes videre.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1975

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Beskrivelse

Garasje fundamentert på støpt plate.
Vegger av uisolert bindingsverk, saltak tekket med torv.
Rom i bakkant.

Behov for stell av tak, samt generelt vedlikehold med maling og beis.
Enkelt bygg - konstruksjon kan virke noe spinkel i forhold til valgt takteking og mulig snølast, men ser ut til å ha fungert greit så langt.

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

249 m²/249 m²

Enebolig: Entré, 3 Gang, Vindfang, 2 Stuer, Kjøkken, 4 Bod, Toalettrom, Bad, 4 Soverom, Kontor, Vaskerom, Teknisk rom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 19 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 500 000

Konklusjon markedsverdi

4 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Blakerveien 1352 ,1930 AURSKOG 211 m ² 1947 4 sov	09-06-2025	4 850 000	4 900 000		4 900 000	23 223
2 Mellemveien 14 ,1930 AURSKOG 186 m ² 1961 4 sov	09-02-2022	3 790 000	4 200 000		4 200 000	22 581
3 Langbråtaveien 11 ,1930 AURSKOG 249 m ² 1952 3 sov	26-09-2024	4 740 000	4 625 000		4 625 000	18 574
4 Korsmoveien 93 ,1930 AURSKOG 198 m ² 1954 4 sov	11-06-2025	3 290 000	3 675 000		3 675 000	18 561

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 210 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 800 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	70 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 870 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 650 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 650 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 500 000
--	------------	------------------

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

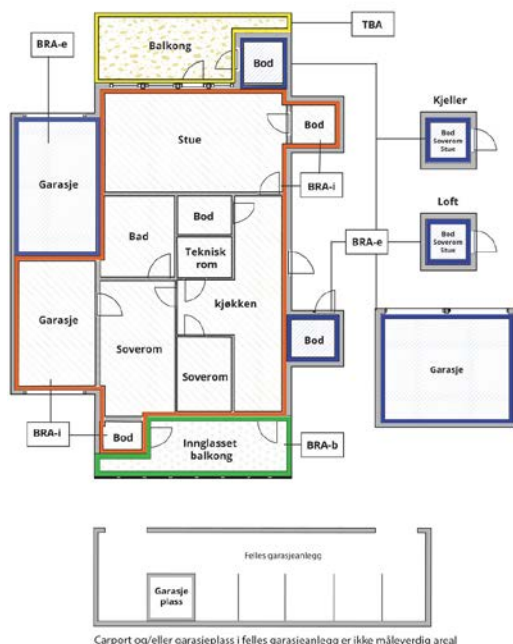
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	89			89	28
2. etasje	83			83	
Kjeller	77			77	
SUM	249				28
SUM BRA	249				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Gang, Vindfang, Stue, Stue, Kjøkken, Bod, Toalettrom		
2. etasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom, Soverom, Soverom, Kontor (lite soverom)		
Kjeller	Gang, Vaskerom, Teknisk rom, Bod, Bod, Bod (ikke målbar)		

Kommentar

Andre arealer:

Terrasse utenfor stue og inngang: ca. 28m² - medtatt som TBA

Under terrasse er det er rom (tidligere garasje) dette rommet har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde (1,87m).

Rom i 2. etasje medtatt som kontor(lite soverom) har vært benyttet som soverom. Dette rommet oppfyller ikke forskriftens volumkrav til rom for varig opphold.

Arealer er medtatt etter dagens bruk, selv om dette ikke nødvendigvis er i samsvar med hva de opprinnelig er byggemeldt eller godkjent for.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunen opplyser at de ikke har funnet byggetegninger for eiendommen i sine arkiver.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Noen vinduer er byttet, det er gjort endringer på varmekilde til fyringsanlegg og oppgradert sikringskapp.

Det er montert nytt kjøkken og revet en lettvegg.

Det er montert stålrør i pipe (rehabiliret pipe) og ny vedovn på kjøkken.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		19		19	

SUM		19
SUM BRA	19	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Rom for biloppstilling, Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunen opplyser at de ikke har funnet byggetegninger for eiendommen i sine arkiver.

Bygget ser ut fra kart ut til å ligge helt inntil eller muligens noe over grensen til naboeiendom i bakkant.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	201	48
Garasje	0	19

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2025	Kjetil Jahr	Takstingeniør
	Marthe Bøhn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	200	11		0	3076.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Blakerveien 1214							
Hjemmelshaver							
Bøhn Marthe							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landlig beliggenhet i et område hovedsakelig bestående av landbrukseieendommer og spredt boligbebyggelse. Skoler, barnehager, butikker etc. finner du på Aurskog, en liten kjøretur unna.

Adkomstvei

Privat vei over naboeiendom (tinglyst rett til bruk) fra offentlig vei.
Kostnader til veivedlikehold må dekkes av eiere i Blakerveien 1214.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat avløp med minirensanlegg.

Regulering

Boligen ligger i uregulert område avsatt til LNRF område i henhold til kommuneplanens arealdel. Registrert som nåværende bebyggelse.

Om tomten

Lett skrånende tomt, opparbeidet med grusede gang og parkeringsarealer, plen og noe beplantning, naturlig vegetasjon på deler av tomten.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke registrert servitutter eller heftelser på eiendommen som anses å påvirke verdiansettelse av eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 200 000	2024

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZS1798>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250152	

Selger 1 navn
Marthe Bøhn

Gateadresse	
Blakerveien 1214	

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1107250152

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1107250152

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 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: 1107250152

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 næringsseiendom
- 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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.

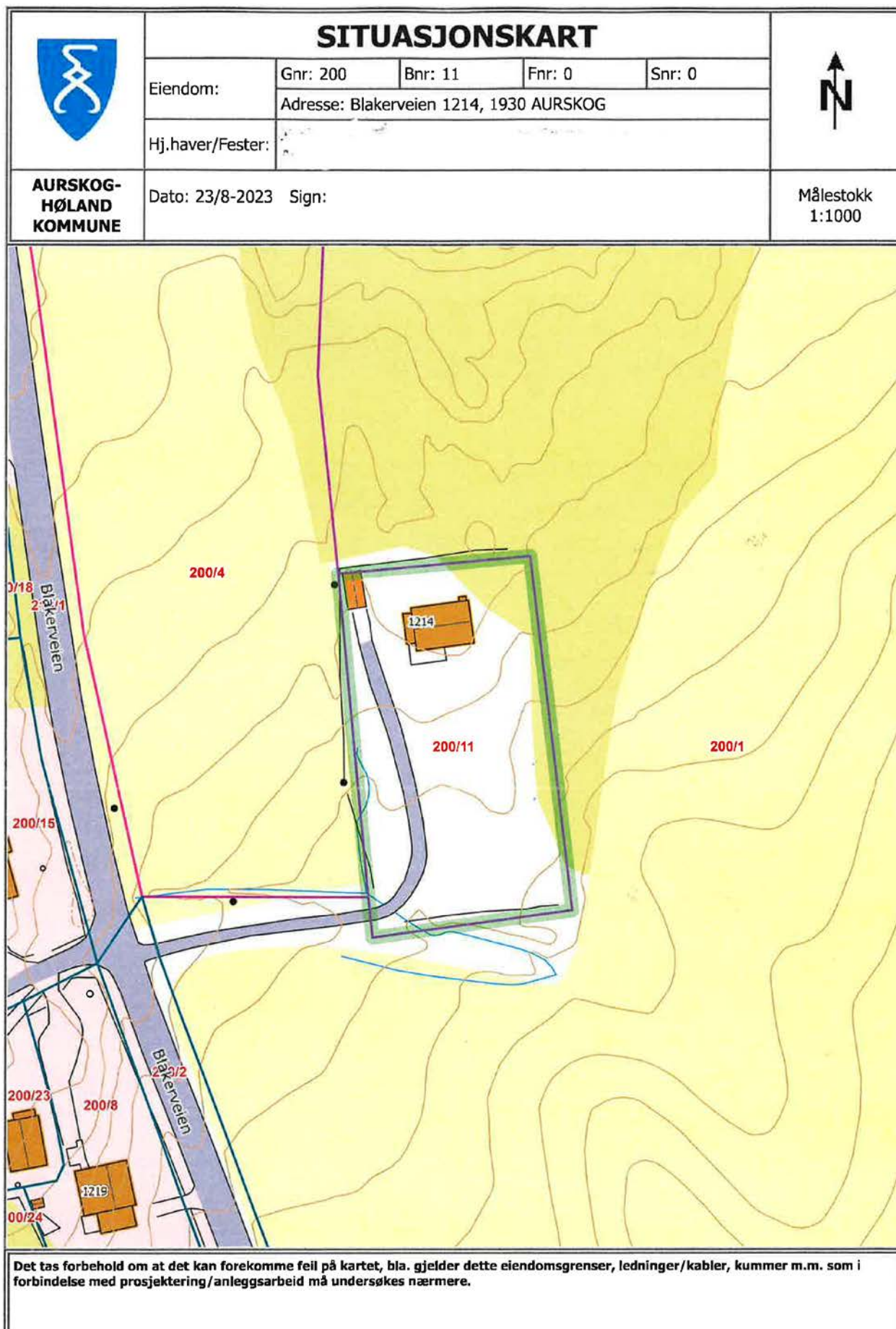
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1107250152

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marthe Bohn	bbbb61ada3a165ac9852f 8e0806b6a221126e6df	12.09.2025 15:22:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1107250152

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





Nabolagsprofil

Blakerveien 1214

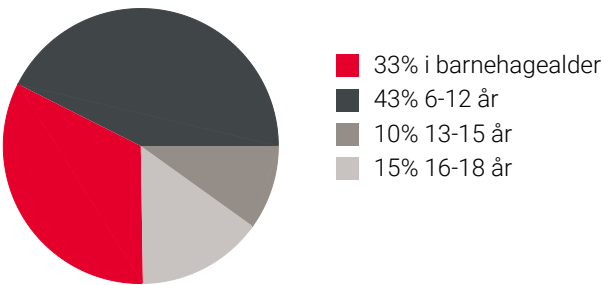
Offentlig transport

🚶 Killingmo Linje 477	14 min 🚶 1.3 km
🚆 Blaker stasjon Linje R14	8 min 🚆 8.5 km
✈ Oslo Gardermoen	39 min 🚆

Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.) 668 elever, 40 klasser	4 min 🚶 4.2 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	13 min 🚶 12.7 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	14 min 🚶 14.3 km

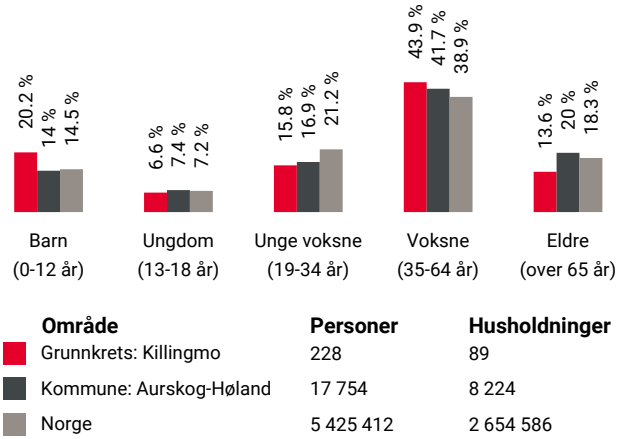
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

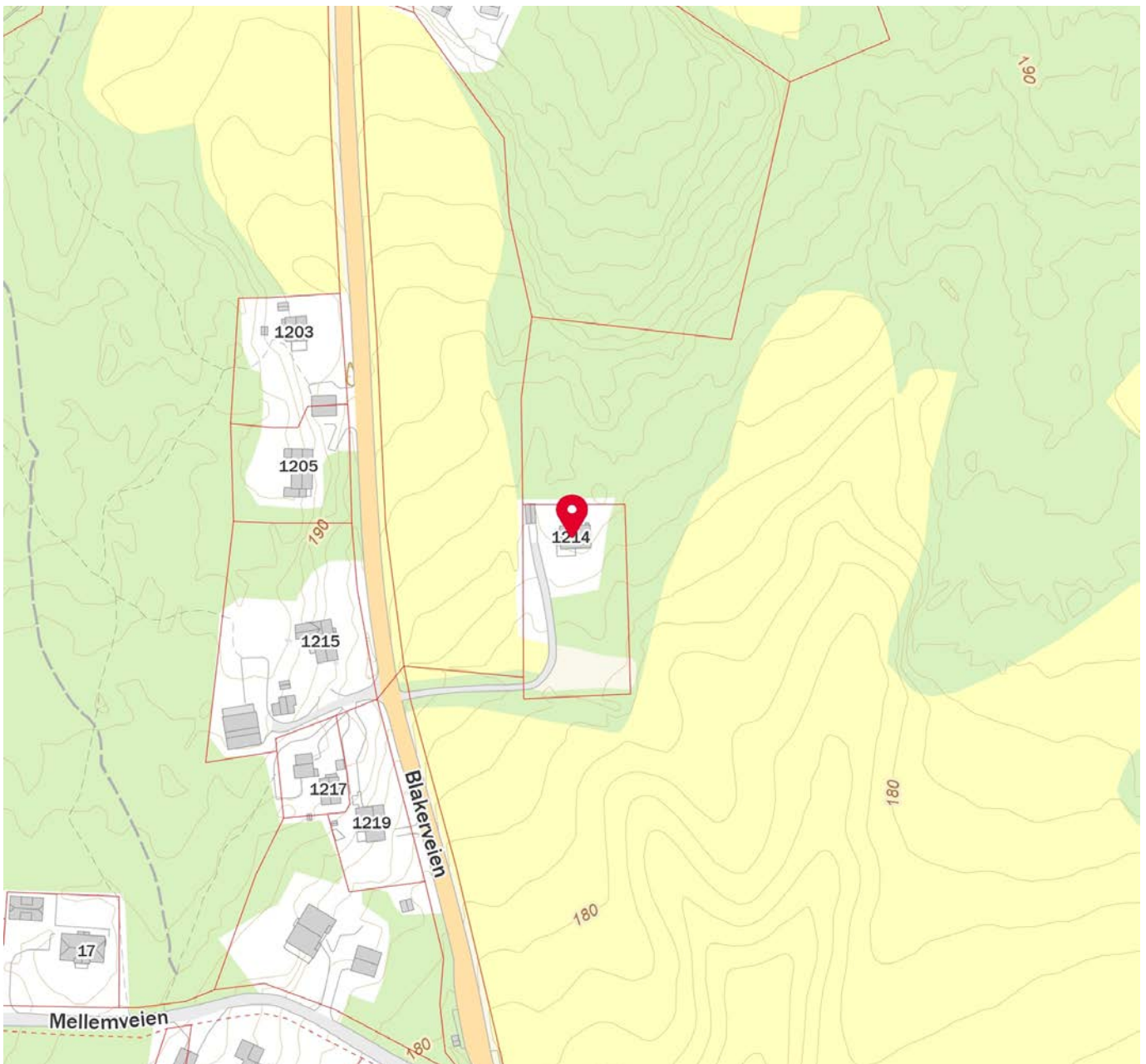
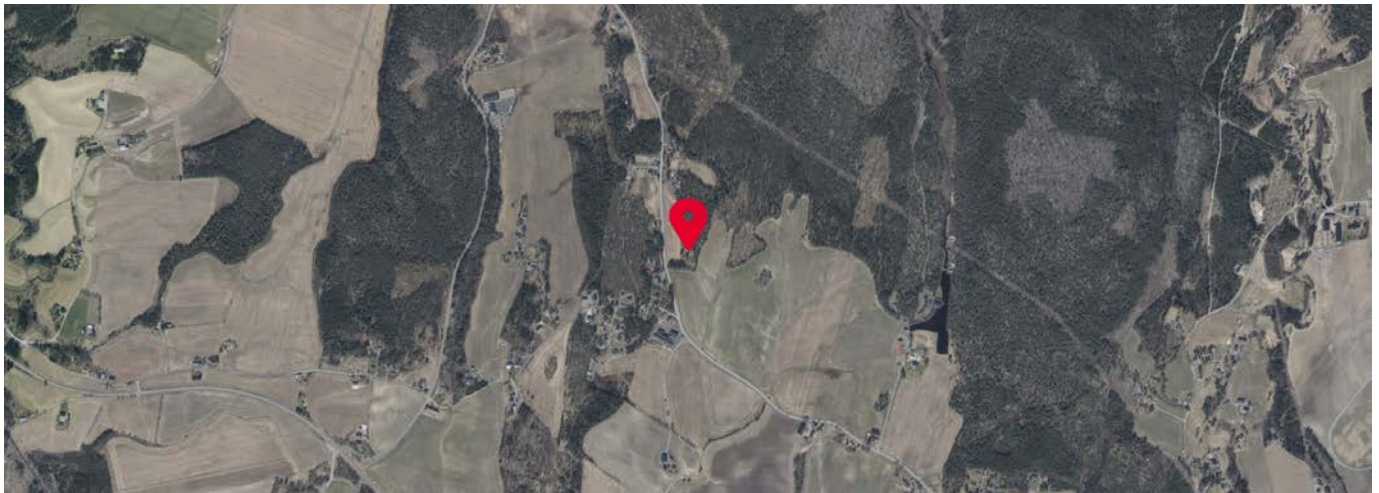
Ekeberg barnehage (1-5 år) 58 barn	3 min 🚶 3 km
Epletunet barnehage (1-5 år) 53 barn	5 min 🚶 4.5 km
Blaker barnehage (1-5 år) 57 barn	6 min 🚶 4.9 km

Dagligvare

Joker Blaker Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	4 min 🚶 3.4 km
Rema 1000 Aurskog	5 min 🚶

Sport

⚽ Romerike Golfklubb 18-hull	4 min 🚶 3.4 km
⚽ Finstabru idrettsanlegg Fotball	4 min 🚶 3.8 km
🏊 Aura Trening og Helse	8 min 🚶
🏊 Spenst Sørumsand	12 min 🚶



La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd.



Dersom du planlegger salg, vurderer å flytte eller bare vil vite hva din eiendom er verdt så kan jeg hjelpe deg.

Jeg har unik lokalkunnskap, god kompetanse og et stadig voksende kontaktnett etter over 20 år i bransje og marked.

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

Kontakt meg gjerne for en uforpliktende samtale for kjøp eller salg av eiendom!



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no

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



Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Blakerveien 1214
1930 AURSKOG**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre**Telefon:** 930 29 613
E-post: kenneth.sverre@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet 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