

aktiv.



Elvebakken 14, 1930 AURSKOG

**Familievennlig, velholdt enebolig -
Peisovn og 2 varmepumper - 2
stuer - Stor, solrik terrasse -
Dobbelgarasje m/lader**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Elene Moseby Torre

Mobil 922 61 669

E-post elene.moseby@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aurskog

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Omkostn.: Kr 113 890,-
Total ink omk.: Kr 4 613 890,-
Selger: Ragnar Slåsletten
Anne Slåsletten

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 122/159 kvm
Tomtstr.: 925.2 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 627
Oppdragsnr.: 1105260039

Familievennlig, velholdt enebolig - Peisovn og 2 varmpumper - 2 stuer - Stor, solrik terrasse!

Velkommen til Elvebakken 14 - en velholdt, pen og innholdsrik enebolig over to plan. Beliggenheten er landlig og barnevennlig, med kort vei til skoler, barnehager, butikker og populære turområder. Videre kan eiendommen skilte med en velstelt og solrik hage, stor, gruslagt gårdsplass, carport, dobbelgarasje med lader og en markterasse på ca. 100 kvm med gode solforhold.

Inne fremstår eneboligen med stilrene farge- og materialvalg og familievennlig planløsning. Her er det en luftig stue med varmpumpe, gulvvarme og peisovn, en herlig loftstue og et stilfullt, velutstyrt kjøkken som ble modernisert i 2023. Videre har boligen et helfliset bad, eget vaskerom, kjølerom, en pen entré og tre gode soverom. Flere rom har garderobeløsning, og lagringsplass finnes på loft og i to uteboder.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	20
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	67
Energiattest	74
Nabolagsprofil	75
Budskjema	93



Velkommen til Elvebakken 14 - En flott enebolig med fine utområder og dobbel garasje (fotograf: Svein Michaelsen).



Et hyggelig, overbygget inngangsparti ønsker deg velkommen inn til boligen.



Det er gode parkeringsmuligheter i dobbel garasje, carport ved inngang og på egen gårdsplass.



Romslig gårdsplass med biloppstillingsmuligheter foran boligen.



Eiendommen har en romslig terrasse på hele 100 kvm som strekker seg rundt flere sider av boligen.



På terrassen er det to markiser og god plass til møblering i soner.



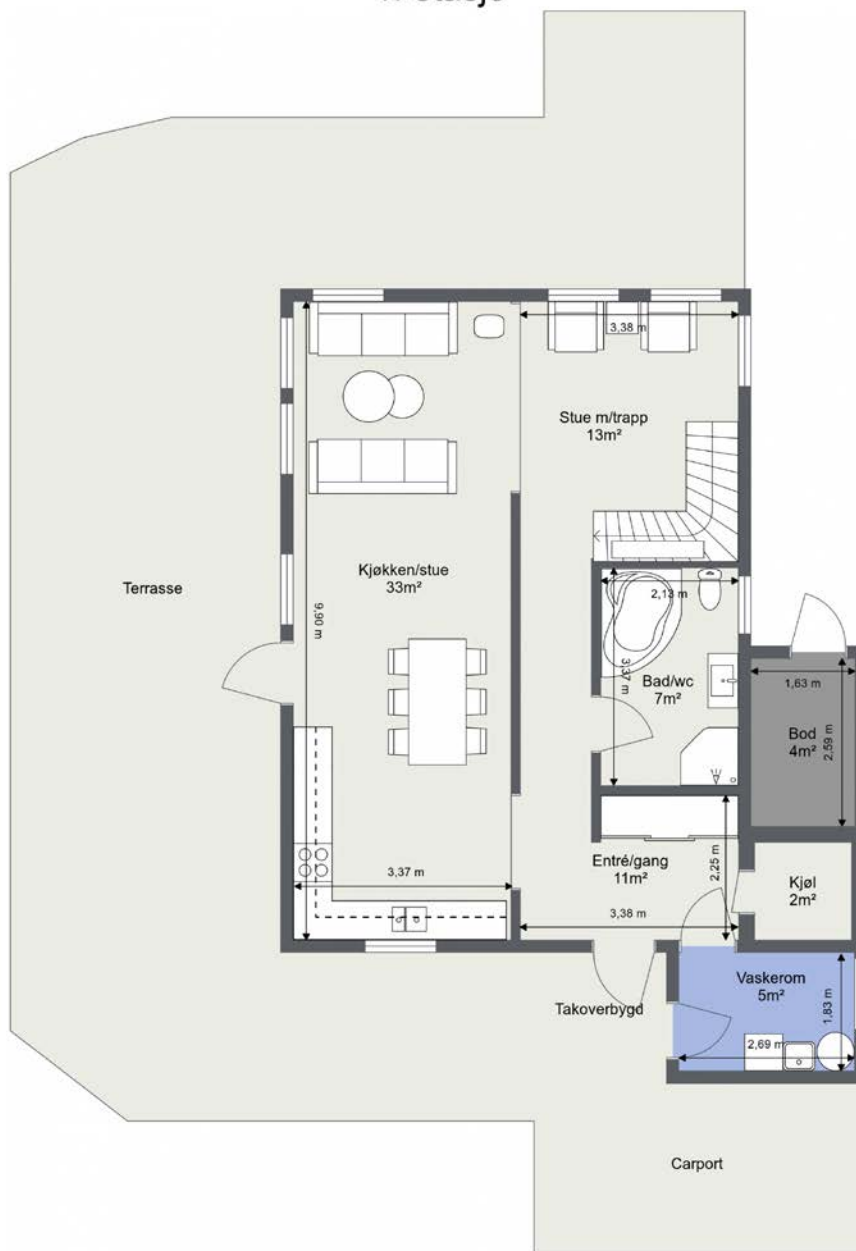
er er det utmerket plass til grill og det man måtte ønske av utemøblement, og to høye levegger er satt opp for å definere soner og skjerme innsyn.



Hagen er opparbeidet med diverse beplantning og et flott vannspeil.

Elvebakken 14

1. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og avvik kan forekomme.
Dersom det er angitt romareal er arealet avrundet.



Takstingeniør MNT Petter Larsen Havnen. larsen@takspartner.no

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



Romslig entré med skyvedørgarderobe og gulvvarme. Her er det også etablert et praktisk kjølerom.



Fra entré er det videre direkte adkomst til kjøkken.



Kjøkkenet har et moderne og stilfullt design, og innredningen ble oppgradert med nye fronter, benkeplate, skuffeseksjoner, utstyr og hvitevarer i 2023.



Innredningen har sorte, glatte fronter, takhøye skap og gyllen laminatbenkeplate med planlimt, sort komposittkum. Kjøkkenet har en praktisk kjøkkenøy med barløsning.



Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp, samt ventilator, benkestikk og god arbeidsbelysning.



I nærheten av kjøkkenet er det god plass til spisebord med tilhørende stoler.



Dagslyset som strømmer inn via store vinduer i tre himmelretninger gjenspeiles fint i de lysmalte overflatene, og stuen har gyllen, trestavs parkett på gulvet.



I tillegg til en peisovn og en luft-til-luft varmepumpe fra 2018 er det lagt elektrisk gulvvarme i hele første etasje.



En lekker vedovn.



Stue.



Praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask i stål.

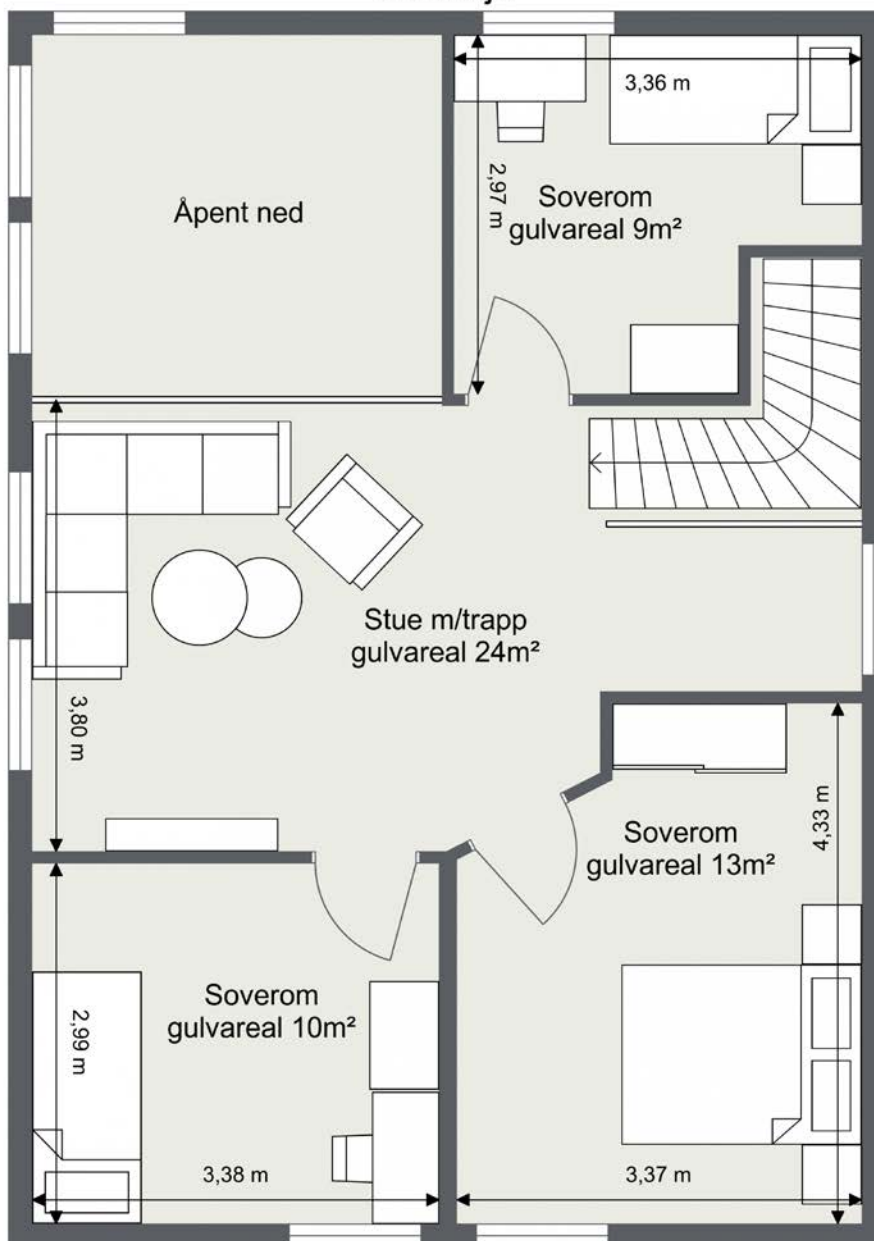


Badet ligger i første etasje, og har hvite fliser på veggene, downlights i himlingen og lysegrå fliser på gulv med gulvvarme.



Baderomsinnredningen har hvite, glatte fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon, to veggskap, et høyskap og et speil med belysning.

Elvebakken 14 2. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og avvik kan forekomme.
Dersom det er angitt romareal er arealet avrundet.

Takstingeniør MNT Petter Larsen Havnen. larsen@takstpartner.no



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



Ved soverommene i andre etasje er det en luftig og romslig loftstue med fin møbleringsfrihet.



Loftstuen er et kjærkomment element for barnefamilier, og byr på god plass til sofagruppe, lenestoler og tv-/mediastasjon.



Boligen har 3 gode soverom. Hovedsoverommet har garderobeskap og skyvedørgarderobe.



Hovedsoverommet har installert luft-til-luft varmepumpe, installert i 2016.



Soverom.



Soverom med garderobeskap.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 122 kvm

BRA - e: 37 kvm

BRA totalt: 159 kvm

TBA: 100 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 76 kvm Entré/gang, kjøkken/stue, vaskerom, kjølerom og bad.

BRA-e: 5 kvm Bod med egen inngang.

2. etasje

BRA-i: 46 kvm Stue og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

100 kvm Stor terrasse

Dobbel garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 32 kvm Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Terrasseareal (TBA) er ca. 100 kvm (terrasser og takoverbygd inngangsparti).

2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

925.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger barnevennlig og attraktivt til, med kort vei til idrettsanlegg, skole, kjøpesenter, barnehager, busstopp og populære turområder. Tomten på ca. 925 kvm er flat, lettstelt og pent opparbeidet med gressplen, prydbusker, fjell i dagen og gruslagt gårdsplass, og i en solrik hage er det boltreplass, utebelysning og vannspeil.

Gode solforhold kan nytes til det fulle på en markterrasse på ca. 100 kvm som strekker seg rundt tre sider av huset. Her er det utmerket plass til grill og det man måtte ønske av utemøblement, og to høye levegger er satt opp for å definere soner og skjerme innsyn. Markterrassen har dekke i tre, og det er montert to motoriserte markiser, utestikk og utebelysning på husveggen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 1 km fra Aursmoen sentrum.

Aurskog - et trygt og trivelig sted å bo

Aurskog er et levende og attraktivt tettsted nordvest i Aurskog-Høland kommune, omgitt av vakker natur og med et sterkt lokalt fellesskap. Her bor du landlig og rolig, samtidig som du har kort vei til daglige servicetilbud, skoler, barnehager og fritidsaktiviteter. Her bor det ca 3.800 innbyggere, og tettstedet består blant annet av Aurskog, Aursmoen, Finstadbru og Lierfoss, hvor Aursmoen fungerer som et naturlig sentrum for handel og aktivitet.

På Aurskog Senter finnes bl.a. bank, dagligvare, helsetjenester, apotek, interiør og livsstil. I Finstadhagen Næringspark er det bedrifter innen elektrisk installasjon, motorisert verktøy og bilverksted. På Finstadbru ligger Hageland med et stort utvalg av planter og hagemøbler. Tettstedet kan også by på hyggelige kafeer og gode spisesteder – gode møteplasser for store og små.

Kulturtilbud

Midt i sentrum, i en grønn lunge, ligger Aur Prestegård – en møteplass for kultur, tradisjon og opplevelser. Aur Prestegård byr på husflidsaktiviteter, loppemarked, kunstutstillinger, seniortreff, 17. maifeiring, julemarked med mer. Killingmo Alpakka Gård arrangerer blant annet alpakkavandring og Inn på tunet – grønn omsorg. Det tilbys også overnatting i igloer.

Et godt sted å vokse opp

Aurskog er et populært valg for barnefamilier, med et oversiktlig og trygt nærmiljø. Området har flere private barnehager samt nye Aursmoen barnehage som ble tatt i bruk høsten 2025. På samme tidspunkt ble nye Aursmoen skole tatt i bruk. Skolen er en 1-10 skole med SFO-tilbud. Her er det også flerbrukshall og svømmebasseng.

Skolens visjon er «Rom for alle og blick for den enkelte» som betyr at skolen jobber for inkludering og tilpasset opplæring.

Aktiv fritid for hele familien

Det finnes et bredt tilbud av fritids- og idrettsaktiviteter i Aurskog. Aurskog-Finstadbru Sportsklubb tilbyr blant annet fotball, ski, håndball og andre aktiviteter for barn og unge. Aursmoen Idrettspark driftes av Aurskog-Finstadsbru Sportsklubb og består av flerbrukshall, treningsrom, utendørs baneanlegg, skaterampe, tuftpark og lekeplass. Vinterstid er det skiløyper i nærområdet og ved Romerike Golfklubb. Romerike Golfklubb har et 18 hulls golfbane og en 9 hulls treningsbane. I tillegg finnes det gode turmuligheter året rundt, både sommer og vinter, med skogsstier, lysløyper og nærliggende vann – perfekt for både mosjon og rekreasjon.

På Bjørkelangen ligger Bjørkebadet er et nyere svømmeanlegg med 25-meters basseng, terapi- og plaske, boblebad, kaldkulp og to badstuer. På Mangeskogen har Mangenfjellet Turlag et godt utbygd løypenett på vinterstid, og med to betjente serveringshytter på søndagene i vinterhalvåret. Om sommeren er området et eldorado for den tur- og sykkelinteresserte.

Lokalt engasjement og levende sentrum

Aurskog kjennetegnes av et aktivt nærmiljø og et engasjert lokalt næringsliv, koordinert gjennom Aurskog Næringsforening. Her arrangeres ulike aktiviteter og møteplasser som bidrar til trivsel og samhold. Et årlig høydepunkt er Aurskogmart'n, en populær folkefest som samler store og små til handel, kultur og hygge.

Nær naturen – nær hverdagen

Med skogen rett utenfor døra og kort vei til både servicetilbud og arbeidsplasser, kombinerer Aurskog det beste fra to verdener. Her får du et trygt oppvekstmiljø, aktive fritidstilbud og en hyggelig småstedstemning – et sted hvor det er lett å føle seg hjemme.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning. Se vedlagte veikart i Finn annonsen for kjøpebeskrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eneboligen er det kort vei til nye Aursmoen barne- og ungdomsskole, og i nærområdet ligger Ole Brumm barnehage. Nærmeste videregående skoler er Kjelle videregående skole og Bjørkelangen videregående skole.

Skolekrets

Aursmoen skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Øia, som ligger ca. 10 min unna.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 2006. Byggegrunnen er ukjent, og bygningen er fundamentert på grunnmur i isolerte elementer. Grunnmuren består av isolerte elementer. Dreneringen er fra 2006, men utførelse og tilstand er ikke kjent da bygningen ikke har kjeller. Gulvet i første etasje er et betongdekke mot grunn, og etasjeskilleren er konstruert som et trebjelkelag.

Veggkonstruksjonen består av et bindingsverk fra byggeåret, med utvendig liggende trebordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med undertak av sutaksplater. Taktekkingen består av betongtakstein fra byggeåret. Det er et møneloft med adkomst via loftsluke. Takrenner, nedløp og beslag er av metall og er fra byggeåret. Det er montert snøfangere på begge sider av yttertaket.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Ytterdørene inkluderer en entredør i malt formpresset utførelse med glassfelt, en entredør til vaskerom og bod i malt formpresset utførelse, og en terrassedør i malt trekonstruksjon med glassfelt. Alle dører og vinduer er fra byggeåret.

Eiendommen har en terrasse i trekonstruksjon på mark med spaltegulv av tre. Tilknyttet boligen er det også en carport i trekonstruksjon med gruset/singlet dekke, bygget som en åpen konstruksjon på punktfundamenter med trestolper og et saltak av tre tekket med betongtakstein.

Garasjen er en frittstående bygning fundamentert på et betongdekke på mark. Veggene er oppført i trebindingsverk med utvendig liggende trebordkledning. Taket er en saltakskonstruksjon i tre, tekket med betongtakstein. Garasjen har en leddport i trekonstruksjon og en gangdør i trekonstruksjon, samt en tilhørende bod i enkel trekonstruksjon.

Tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

Terrasse

Det er værslitt/oppstukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter.

Terrassen beveger seg i forhold til tele/telehiv i grunn, som gir skjevheter i konstruksjonen. Terrassen har noe slitasje med tørkesprekker.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Terrassen bør overflatebehandles for å beskytte treverket mot videre slitasje og forlenge levetiden.

Det bør utføres utbedringer av fundamentering, markisolering og oppretting av konstruksjonen for å rette opp skjevheter. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skjevhetene forverres over tid og føre til svekket funksjon.

Carport

Det er loddavvik/skjevhet i 1 stolpe til carporten - Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å holde loddavviket/skjevheten i stolpen under oppsikt og vurdere eventuelle utbedringer for å sikre konstruksjonens stabilitet.

Dersom skjevheten øker, kan det medføre skader og behov for utbedringer.

Overflater

Det er svelleskader/sprekker i skjøter på parkettgulvet på 1 soverom pga. tidligere lekkasje fra varmpumpen.

Det er bom (hulrom) i fliser mot entredøren (det er lagt hel flis mellom overgang ringmur og betonggulvet). Det er stedvis slitasjemerker på parkettgulvet. Det er sprekker i parkettskjøter stedvis (forandres med årstiden/luftfuktighet).

Konsekvens/tiltak: Fliser med bom (hulrom) har fare for å løsne og/eller sprekke og det må da gjøres tiltak. Overflater med avvik bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre slitasje og forringelse av overflatene. Krav til ønsket standard vil være avgjørende for omfanget av tiltakene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukskvalitet og estetisk verdi.

Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak: For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da skjevheter i gulvet kan føre til problemer ved legging av nytt gulv, som oppsprekking i skjøter og knirk. Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

1. etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling

Det er uegnede materialer i våtsoner. Våtzone på veggen er ved vaskekummen som har malte panelplater.

Konsekvens/tiltak: Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Uegnete

materialer i våtsoner bør fuktbeskyttes eller skiftes ut for å unngå risiko for fuktskader og påfølgende skade på konstruksjonen.

1. etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Fall mot sluk er målt til 5mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas utbedring av fallforhold. Det bør foretas utbedring av fallforhold slik at høydeforskjellen mellom topp slukrist og gulv ved dør tilfredsstillende gjeldende krav.

Konsekvensen av utilstrekkelig fall er økt risiko for at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som kan føre til at vann blir stående på gulvet eller renner ut av rommet ved lekkasje. Dette kan medføre fuktskader på tilstøtende konstruksjoner og skade på dørterskel og omkringliggende områder.

1. etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det ser ut til at membran kun er smurt over sluket og det mangler slukmansjett/membran under klemringen.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner. Det bør etableres korrekt membranløsning med slukmansjett og membran under klemring for å sikre tett overgang mellom gulv og sluk.

Mangelfull utførelse medfører økt risiko for vannlekkasje og fuktskader.

1. etasje - Bad/wc - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist sprekker i fliser. Det er sprekker i 2 fliser på gulvet under servantskapet.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Fliser må skiftes. Sprukne fliser må skiftes ut for å opprettholde funksjonalitet og estetikk.

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

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det ser ut til at membran kun er smurt over sluket og det mangler slukmansjett/membran under klemringen.

Konsekvens/tiltak: Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det bør etableres korrekt membranløsning med slukmansjett og membran under klemring for å sikre tett overgang mellom gulv og sluk. Mangelfull utførelse medfører økt risiko for vannlekkasje og fuktskader.

1. etasje - Kjølerom - Overflater og konstruksjon

Det ble påvist et lite felt med misfarging med svartesopp i overgang gulv/vegg på kjølerommet. Årsak er ukjent men misfarging kan oppstå pga. kondens.

Konsekvens/tiltak: Misfargingen bør vaskes vekk og området holdes under oppsikt for å avdekke eventuell videre utvikling.

Dersom misfargingen skyldes kondens, kan det medføre økt risiko for fuktskader og soppvekst i konstruksjonen.

Videre undersøkelser bør vurderes dersom problemet vedvarer.

Vannledninger

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Det mangler tettemuffer på varerør i kjøkkenbenken.

Konsekvens/tiltak: Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene. Tettemuffer bør monteres i enden av varerørene i kjøkkenbenken for å hindre at eventuelt lekkasjevann kan trenge ut i omkringliggende konstruksjon. Manglende tettemuffer øker risikoen for fuktskader og bygningsmessige skader ved lekkasje.

Varmtvannstank

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

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

Grunnmur og fundamenter

Det er stedvis riss i grunnmursplatene.

Det mangler fuge/tetting i skjøter på grunnmursplatene stedvis.

Konsekvens/tiltak: Grunnmurselementene bør fuges og tettes i skjøtene for å hindre vann- og fuktinntrenging, som kan føre til skader på konstruksjonen over tid.

Sprekker og riss bør følges opp med jevnlig observasjon for å avdekke eventuell utvikling eller nye skader.

Tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

1. etasje - Vaskerom - Membran og tettesjikt - vegger

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen. Det mangler membran på veggen i våtsonen til vaskekummen.

Konsekvens/tiltak: Det må etableres tettesjikt/membran i våtsonen til vaskekummen for å sikre tilfredsstillende funksjon og hindre risikoen for fuktskader ved bruk.

Lovlighet:

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

Plantegningen av 1. etasje har avvik i forhold til dagens bruk.

- Vaskerommet er godkjent som bod og har kun utvendig adkomst på tegningen.

- Kjølerommet er ikke beskrevet på tegningen.

- Boden har utvendig adkomst i dag og er beskrevet med innvendig adkomst på tegningen.

Omdisponeringen er søknadspliktig tiltak som ikke er omsøkt. For at rommene skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om bruksendring. Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

Plantegningen av 2. etasje stemmer med dagens bruk.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport av Petter Larsen, datert 24.04.2026. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2006. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Skade fra skudd med luftvåpen i vindu i stua. Ny rute er bestilt og vil bli skiftet (leveringstid 4-6 uker fra 7. april). Selger dekker utgiftene til arbeid og ny rute.

Mål er tatt, rute er bestilt og rute vil bli skiftet av fagmann når ruta kommer. 2026.

Firmanavn: Glassmester 1.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Montering av elbillader utført av faglært i 2020. Garasje, redskapsbod og platting rundt huset er bygd av eier i årene 2006 til 2020.

Firmanavn: Aurskog Elektriske, 2020; Ufaglært, 2006-2020.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kortvarig lekkasje fra varmpumpe på soverom pga. feilmontering fra leverandør. Feilen ble rettet og lekkasjen stoppet.

Firmanavn: Keli Miljø, 2019.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Klukking fra avløpet på kjøkkenvasken. Skylling av avløpsledning og montering av vakuumventil utført. 2026.

Firmanavn: Rørlegger Kriebel AS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Bygging av platting gjennom flere år. Ikke krav om egen godkjenning fra kommunen.

Firmanavn: Ufaglært, 2006-2020.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Boligen ble radon-godkjent 2016.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Garasje, redskapsbod og platting rundt huset er bygd av eier i årene 2006 til 2020.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Svar: Ja.

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

Innhold

Planløsning

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

2. etasje: Loftstue og 3 soverom.

Kort fortalt

- Velholdt, pen og familievennlig enebolig.

- Huset er oppført i 2006 og går over to plan.

- Barnevennlig og naturnært boområde.
- Dobbeltgarasje med el-billader.
- Stor, gruslagt gårdsplass med biloppstillingsmuligheter.
- Solrik hage med vannspeil.
- Markterrasse på hele 100 kvm med god plass til utemøblement.
- Pen entré med varme i flislagt gulv.
- Moderne, oppgradert og velutstyrt kjøkken.
- Det er elektrisk gulvvarme i 1. etasje.
- Stue med peisovn og varmpumpe.
- Luftig loftstue ved soverommene.
- Flislagt bad med badekar.
- Praktisk separat vaskerom ved entreen.
- 3 gode soverom - alle med garderobeskap.
- Lagringsplass på loft og i 2 uteboder.

Standard

Entré

Eneboligen har et pent, overbygd inngangsparti med gruslagt adkomst, repos i tre og veggmontert utebelysning. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en fin entré med lysmalt panel på veggene, downlights i himlingen og grå fliser på gulv med gulvvarme. Yttertøy, sko og utstyr ryddes enkelt bort i en plassbygd skyvedørgarderobe med gylne, finerte fronter.

Kjøkken

Kjøkkenet har et moderne og stilfullt design, og innredningen ble oppgradert med nye fronter, benkeplate, skuffeseksjoner, utstyr og hvitevarer i 2023. Innredningen har sorte, glatte fronter, takhøye skap og gyllen laminatbenkeplate med planlimt, sort komposittkum. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp, samt ventilator, benkestikk og god arbeidsbelysning. I tilknytning til entreen er det etablert et praktisk kjølerom.

Stue

Stuen oppleves som innbydende og luftig - noe som understrekes med en flott takhøyde og unik, naturlig lyssetting. Dagslyset som strømmer inn via store vinduer i tre himmelretninger gjenspeiles fint i de lysmalte overflatene, og stuen har gyllen, trestavs parkett på gulvet. I tillegg til en peisovn og en luft-til-luft varmpumpe fra 2018 er det lagt elektrisk gulvvarme i hele første etasje. Fra stuen er det utgang til en sydvendt terrasse på ca. 100 kvm og videre ut til hagen.

Loftstue

Ved soverommene i andre etasje er det en luftig og romslig loftstue med fin møbleringsfrihet. Loftstuen er et kjærkomment element for barnefamilier, og byr på god plass til sofagruppe, lenestoler og tv-/mediastasjon.

Bad

Boligen inneholder et bad og et vaskerom. Badet ligger i første etasje, og har hvite fliser på veggene, downlights i himlingen og lysegrå fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite, glatte fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon, to veggskap, et høyskap og et speil med belysning. Videre har badet et toalett, et dusjkabinett og et romslig hjørnebadekar.

Vaskerom

Vaskerommet ligger i hendig tilknytning til entreen, og har lyse vegger mot lysgrå gulvfliser over elektrisk gulvvarme. Av innredning er det hvite overskap, og rommet er videre utstyrt med en utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe

Det er tre gode soverom i eneboligen, og alle ligger samlet i andre etasje. Soverommene er holdt i en stilren kombinasjon med lysmalte vegger mot gygne parkettgulv, og hvert rom har et stort vindu som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp. På hovedsoverommet ble det montert en luft-til-luft varmepumpe i 2016, og rommet har i tillegg en romslig skyvedørsgarderobe. Boligen har for øvrig oppbevaring- og lagringsplass i flere klesskap, på loft og i en utebod på ca. 4 kvm.

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 eget abonnement for tv og bredbånd på eiendommen.

Parkering

Det er parkering i en frittliggende garasje, i en carport og på en stor, gruslagt gårdsplass. Garasjen er på ca. 32 kvm, og har både elbillader og motorisert leddport.

Radonmåling

Det ble foretatt radonmåling og det er utstedt radonsertifikat fra Norsk Radonrådgivning som beskriver at målinger over 60 dager viste at radonnivåer ble målt til under faregrensen satt av Statens Strålevern.

Diverse

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

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Eneboligen er elektrisk oppvarmet med gulvvarme i entreen, vaskerommet, badet og stue/kjøkken, to luft-til-luft varmepumper og panelovner i enkelte rom. Dette suppleres med vedfyring i en peisovn i stuen i første etasje.

Det er balansert ventilasjon i boligen, samt mekanisk avtrekk fra kokesonen på kjøkkenet. Sikringsskapet har automatsikringer, og boligens varmtvannsbereder rommer ca. 200 liter.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 500 000

Omkostninger kjøper

4 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

113 890 (Omkostninger totalt)

130 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

133 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 613 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 630 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 633 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 19 420 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil variere årlig og med forbruk.

Kommunale avgifter inkl.: vann, avløp, renovasjon og feiing.

Eiendomsskatt

Kr 6 857 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 114 498 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 457 990 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 192, bruksnummer 627 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/192/627:

22.08.2005 - Dokumentnr: 7256 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:192 Bnr:626

01.01.2020 - Dokumentnr: 657884 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:192 Bnr:627

01.01.2024 - Dokumentnr: 181211 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:192 Bnr:627

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygget enebolig, datert 19.04.2006.

Det foreligger byggetegning for eneboligen, datert 2005 og for garasjen, datert 2006.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.04.2006.

Vei, vann og avløp

Offentlig adkomst til eiendommen.

Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp via private stikkledninger.

Det er ikke installert vannmåler.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende boliger i reguleringsplan for "Del av Haug, gnr. 192 bnr. 42".

Eiendommen er i kommuneplanen for Aurskog Høland kommune avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Adgang til utleie

Hele boligen kan leies ut.

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Tilstandsrapport, datert 24.04.2026

Egenerklærings skjema, datert 10.04.2026

Kommunal info, datert 20.04.2026

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retts hjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,15 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11.545,-. Utleggene omfatter foto, tinglysningsgebyr og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og

utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Elene Moseby Torre

Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

elene.moseby@aktiv.no

Tlf: 922 61 669

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog, organisasjonsnummer 981 129 792

Aurskog senter, 1930 Aurskog

Salgsoppgavedato

04.05.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Elvebakken 14, 1930 AURSKOG
 AURSKOG-HØLAND kommune
 # gnr. 192, bnr. 627

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 24.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 10816-26064

Eiendomsverdi ref nr: QB1863

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

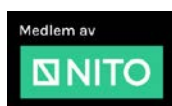
Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



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

Larsen Havnen AS

Takstingeniør



Rapportansvarlig



Petter Larsen Havnen
Uavhengig Takstingeniør
larsen@takspartner.no
922 11 434

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig og garasje.

Eneboligen ble oppført i 2006.
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 2006.
Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Undertak av sutakplater.
Møneloft. Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret.
Det er snøfangere på begge sider av yttertaket.

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

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Fra byggeåret.

Entredør i malt formpresset utførelse med glassfelt med 2-lags glass.
Entredør til vaskerom og bod i malt formpresset utførelse.
Terrassedør i malt trekonstruksjon med 2 glassfelt med 2-lags glass.
Dørene er fra byggeåret.

Terrasse i trekonstruksjon på mark. Spaltegulv av tre.
2 motoriserte markiser.

Carport i trekonstruksjon med gruset/singlet dekke.
Åpen trekonstruksjon på punktfundamenter med trestolper.
Saltakskonstruksjon av tre tekking med betongtakstein.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser, parkett og heltregulv.
Vegger: Panelplater, fliser og trepanel.
Himling: Himlingsplater og trepanel. Utstrakt bruk av downlights.

Bod med utvendig inngang har:
Gulv: Betonggulv.
Vegger: Panelplater.
Himling: Himlingsplater.

Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har isolert stålppepe tilkoblet peisovn i stue 1. etasje.

Trapp: 90 graders tretrapp.

Innerdører: 1-speils hvitmalt dører.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i stue.
Luft til luft varmepumpe i stue og på 1 soverom.
Elektrisk gulvvarme i entre/gang, vaskerom, baderom og kjøkken/stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc:
Baderommet har standard fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Bad/wc består av: Gulvmontert toalett. Dusjkabinett.
Hjørnebadekar. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur. 1 høyskap.

Vaskerom:

Vaskerommet har standard fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Leveransbeskrivelse som beskriver at det er benyttet membran, men ingen ytterligere beskrivelse.
Vaskerommet består av: Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette sorte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale.
Ventilator med avtrekk.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, mikroovn og oppvaskmaskin.
Det er lekkasjevarsler og vannstoppesystem i kjøkkenbenken.

Innredningen er fra byggeåret og ble modernisert i 2023 med skifte av fronter, benkeplate, skuffeseksjoner, utstyr og hvitevarer.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra byggeåret. Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er installert 2 stk. luft til luft varmepumper. (stue og 1 soverom).
Varmepumpen i stue har produksjonsår 2018.
Varmepumpen på soverommet har produksjonsår 2016.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter er fra byggeåret og er plassert på vaskerommet.

Elektrisk anlegg fra byggeåret.
Det er fremvist Samsvarserklæring på nyinstallasjonen datert 18.0.2006.
Det er fremvist Samsvarserklæring på tilleggsarbeider datert 24.04.2019 (Opplegg til ladestasjon).

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2006. Utførelse og tilstand på drenering er ikke kjent (bygningen har ikke kjeller).
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Tomten er hovedsaklig flat.
Det er fall på terrenget fra grunnmuren og utover der hvor det er mulig å måle.

Beskrivelse av eiendommen

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL), fra byggeåret.

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	159 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	127 m ²
Totalpris	4 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Plantegningen av 1. etasje har avvik i forhold til dagens bruk. Vaskerommet er godkjent som bod og har kun utvendig adkomst på tegningen.

Kjølerommet er ikke beskrevet på tegningen.

Boden har utvendig adkomst i dag og er beskrevet med innvendig adkomst på tegningen.

Omdisponeringen er søknadspliktig tiltak som ikke er omsøkt. For at rommene skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om bruksendring.

Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

Plantegningen av 2. etasje stemmer med dagens bruk.

Garasje

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

Garasjen er bygget mindre enn beskrevet på tegningen.

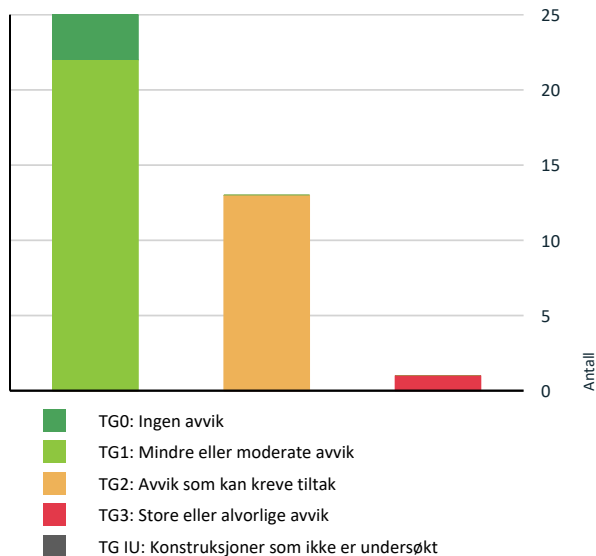
Tilbygd bod er ikke beskrevet på tegningen.

For at bygningen skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om/byggemeldes.

Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

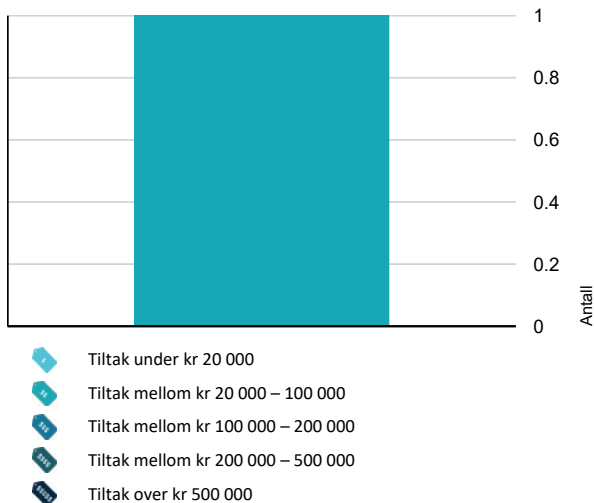
Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Membran og tettesjikt - vegger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)

! Utvendig > Carport [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

2006

Kommentar

Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Anvendelse

Boligen er bebodd.

Standard

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Vedlikehold

Eneboligen fremstår med normalt godt vedlikehold. Eneboligens mangler, tilstandsvekkelser og vedlikeholdsbehov er beskrevet i rapporten.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

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



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret. Det er snøfangere på begge sider av yttertaket.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Undertak av sutaksplater. Møneloft. Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.



Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Fra byggeåret.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entredør i malt formpresset utførelse med glassfelt med 2-lags glass.
Entredør til vaskerom og bod i malt formpresset utførelse.

Terrassedør i malt trekonstruksjon med 2 glassfelt med 2-lags glass.
Dørene er fra byggeåret.

TG 2 Terrasse

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon på mark.

Spaltegulv av tre.

2 motoriserte markiser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Terrassen beveger seg i forhold til tele/televiv i grunn, som gir skjevheter i konstruksjonen.

Terrassen har noe slitasje med tørkesprekker.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tiltak:
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Terrassen bør overflatebehandles for å beskytte treverket mot videre slitasje og forlenge levetiden.

Det bør utføres utbedringer av fundamentering, markisolering og oppretting av konstruksjonen for å rette opp skjevheter.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skjevhetene forverres over tid og føre til svekket funksjon.



TG 2 Carport

Beskrivelse

Carport i trekonstruksjon.

Gruset/singlet dekke.

Åpen trekonstruksjon på punktfundamenter med trestolper.

Saltakskonstruksjon av tre tekket med betongtakstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er loddavvik/skjevhet i 1 stolpe til carporten - Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å holde loddavviket/skjevheten i stolpen under oppsikt og vurdere eventuelle utbedringer for å sikre konstruksjonens stabilitet.

Dersom skjevheten øker, kan det medføre skader og behov for utbedringer.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Fliser, parkett og heltregulv.
Vegger: Panelplater, fliser og trepanel.
Himling: Himlingsplater og trepanel. Utstrakt bruk av downlights.

Bod med utvendig inngang har:

Gulv: Betonggulv.
Vegger: Panelplater.
Himling: Himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er svelleskader/sprekker i skjøter på parkettgulvet på 1 soverom pga. tidligere lekkasje fra varmepumpen.

Det er bom (hulrom) i fliser mot entredøren (det er lagt hel flis mellom overgang ringmur og betonggulvet).

Det er stedvis slitasjemerker på parkettgulvet.

Det er sprekker i parkettskjøter stedvis (forandres med årstiden/luftfuktighet).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser med bom (hulrom) har fare for å løsne og/eller sprekke og det må da gjøres tiltak.

Overflater med avvik bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre slitasje og forringelse av overflatene.

Krav til ønsket standard vil være avgjørende for omfanget av tiltakene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukskvalitet og estetisk verdi.



TG 2 Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje

Beskrivelse

Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

TG 1 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og 1 soverom.

Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5mm. på 2 meters lengde.

Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipes tilkoblet peisovn i stue 1. etasje.

Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.

For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

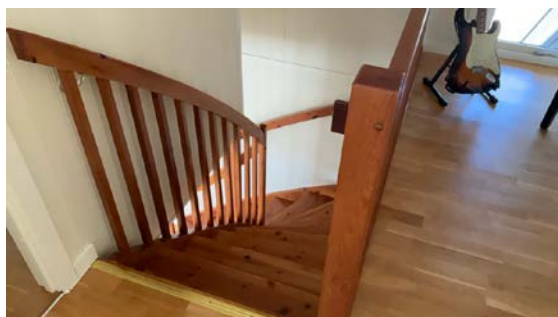
Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har 90 graders tretrapp.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

1-speils hvitmalt dører.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har standard fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Leveransbeskrivelse som beskriver at det er benyttet membran, men ingen ytterligere beskrivelse.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har panelplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Våtsonene på veggene er ved vaskekummen som har malte panelplater.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Uegnete materialer i våtsoner bør fuktbeskyttes eller skiftes ut for å unngå risiko for fuktskader og påfølgende skade på konstruksjonen.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall mot sluk er målt til 5mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det bør foretas utbedring av fallforhold slik at høydeforskjellen mellom topp slukrist og gulv ved dør tilfredsstiller gjeldende krav.

Konsekvensen av utilstrekkelig fall er økt risiko for at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som kan føre til at vann blir stående på gulvet eller renner ut av rommet ved lekkasje. Dette kan medføre fuktskader på tilstøtende konstruksjoner og skade på dørterskel og omkringliggende områder.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Det ser ut til at membran kun er smurt over sluket og det mangler slukmansjett/membran under klemringen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
 - Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Det bør etableres korrekt membranløsning med slukmansjett og membran under klemring for å sikre tett overgang mellom gulv og sluk. Mangelfull utførelse medfører økt risiko for vannlekkasje og fuktskader.



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 3 Membran og tettesjikt - vegger

Beskrivelse

Veggene har panelplater og ikke noen form for tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

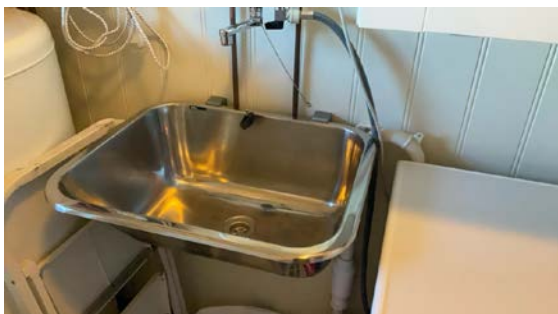
- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Det mangler membran på veggen i våtsonen til vaskekommen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres tettesjikt/membran i våtsonen til vaskekommen for å sikre tilfredsstillende funksjon og hindre risikoen for fuktskader ved bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Vaskerommet har vegger mot yttervegg og mot kjølerom og hulltaking er dermed ikke mulig. Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på vaskerommet og det ble ikke påvist unormale fuktverdier.

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Baderommet har standard fra byggeåret. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Leveransbeskrivelse som beskriver at det er benyttet membran, men ingen ytterligere beskrivelse.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med downlights.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm. fra gulv ved døren til sluket under badekaret. Fall mot sluk er målt til 15mm. fra gulv ved døren til sluket under dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er sprekker i 2 fliser på gulvet under servantskapet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Fliser må skiftes.

Sprukne fliser må skiftes ut for å opprettholde funksjonalitet og estetikk.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det ser ut til at membran kun er smurt over sluket og det mangler slukmansjett/membran under klemringen.

Konsekvens/tiltak

- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør etableres korrekt membranløsning med slukmansjett og membran under klemring for å sikre tett overgang mellom gulv og sluk. Mangelfull utførelse medfører økt risiko for vannlekkasje og fuktskader.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/wc består av: Gulvmontert toalett. Dusjkabinett. Hjørnebadekar. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur. 1 høyskap.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vegg fra entre mot baderommet. Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon. Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette sorte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale.
Ventilator med avtrekk.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, mikroovn og oppvaskmaskin.
Det er lekkasjevarsler og vannstoppesystem i kjøkkenbenken.

Innredningen er fra byggeåret og ble modernisert i 2023 med skifte av fronter, benkeplate, skuffeseksjoner, utstyr og hvitevarer.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

SPESIALROM

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom.

Det er synlige ventiler i konstruksjonen med lufting rundt.
Kjøleaggregatet er plassert mot vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble påvist et lite felt med misfarging med svartesopp i overgang gulv/vegg på kjølerommet. Årsak er ukjent men misfarging kan oppstå pga. kondens.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Misfargingen bør vaskes vekk og området holdes under oppsikt for å avdekke eventuell videre utvikling.

Dersom misfargingen skyldes kondens, kan det medføre økt risiko for fuktskader og soppvekst i konstruksjonen.

Videre undersøkelser bør vurderes dersom problemet vedvarer.



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra byggeåret. Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

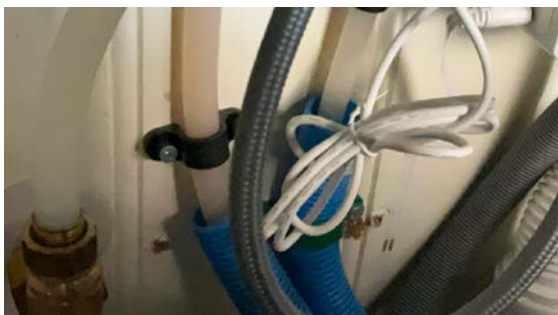
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Det mangler tettemuffer på varerør i kjøkkenbenken.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tettemuffer bør monteres i enden av varerørene i kjøkkenbenken for å hindre at eventuelt lekkasjevann kan trenge ut i omkringliggende konstruksjon.

Manglende tettemuffer øker risikoen for fuktskader og bygningsmessige skader ved lekkasje.



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.



! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert 2 stk. luft til luft varmepumper. (stue og 1 soverom). Varmepumpen i stue har produksjonsår 2018. Varmepumpen på soverommet har produksjonsår 2016.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter er fra byggeåret og er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.

Varmtvannstankens alder tilsier at det er økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje, og det anbefales å vurdere utskifting.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Det er fremvist Samsvarserklæring på nyinstallasjonen datert 18.0.2006. Det er fremvist Samsvarserklæring på tilleggsarbeider datert 24.04.2019 (Opplegg til ladestasjon).

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.
2006
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk 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 sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktisikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2006.

Utførelse og tilstand på drenering er ikke kjent (bygningen har ikke kjeller).

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis riss i grunnmursplatene.

Det mangler fuge/tetting i skjøter på grunnmursplatene stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Grunnmurselementene bør fuges og tettes i skjøtene for å hindre vann- og fuktinntrenging, som kan føre til skader på konstruksjonen over tid.

Sprekker og riss bør følges opp med jevnlig observasjon for å avdekke eventuell utvikling eller nye skader.



TG 0 Terrenforhold

Beskrivelse

Tomten er hovedsaklig flat.
Det er fall på terrenget fra grunnmuren og utover der hvor det er mulig å måle.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL), fra byggeåret.
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

Det ble foretatt radonmåling og det er utstedt radonsertifikat fra Norsk Radonrådgivning som beskriver at målinger over 60 dager viste at radonnivåer ble målt til under faregrensen satt av Statens Strålevern.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone for Flom iht. kommuneplanen.

Konsekvens/tiltak

- Vurder sikring mot flom på eiendommen.

Det bør vurderes tiltak for å redusere risikoen for skader som følge av flom, da eiendommen ligger innenfor hensynssone for flom. Manglende tiltak kan føre til økt fare for vannskader på bygget og tap av verdier.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

127 m²/122 m²

Enebolig: Entré, Vaskerom, Kjølerom, Bad, Kjøkken, 2 Stuer, 2 Trapperom, Bod, 3 Soverom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 32 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 4 850 000

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

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Rugsvingen 44 ,1930 AURSKOG 102 m ² 2018 3 sov	25-01-2026	4 500 000	4 350 000	31 486	4 381 486	41 335
2 Rugsvingen 36 ,1930 AURSKOG 106 m ² 2018 3 sov	09-02-2026	4 250 000	4 250 000	31 075	4 281 075	40 388
3 Elvebakken 19 ,1930 AURSKOG 147 m ² 2021 3 sov	20-02-2023	5 990 000	5 750 000		5 750 000	39 116
4 Rugsvingen 42 ,1930 AURSKOG 102 m ² 2018 3 sov	25-08-2025	4 100 000	3 950 000	33 423	3 983 423	37 579
5 Rugsvingen 26 ,1930 AURSKOG 101 m ² 2018 3 sov	05-09-2024	3 990 000	3 800 000	43 252	3 843 252	36 602
6 Harald Posts vei 29 B ,1930 AURSKOG 131 m ² 2013 3 sov	06-04-2025	4 290 000	4 340 000		4 340 000	32 388
7 Harald Posts vei 35 A ,1930 AURSKOG 131 m ² 2012 2 sov	03-11-2025	4 250 000	4 125 000		4 125 000	30 784
8 Elvebakken 4 ,1930 AURSKOG 139 m ² 1973 3 sov	09-07-2024	4 450 000	4 350 000		4 350 000	29 000

Kilde :
 Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	19 500
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	6 800
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	56 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 950 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 550 000

Garasje

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

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 830 000

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 markedstilpassing for beliggenhet.

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

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 850 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	76	5		81	100		81
2. etasje	46			46		12	58
SUM	122	5			100	12	139
SUM BRA	127						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, vaskerom, kjølerom, bad/wc, kjøkken, stue, trapperom	Bod	
2. etasje	Entré/gang, vaskerom, kjølerom, bad/wc, kjøkken		

Kommentar

Terrasseareal (TBA) er ca. 100m² (terrasser og takoverbygd inngangsparti).

2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegningen av 1. etasje har avvik i forhold til dagens bruk.

Vaskerommet er godkjent som bod og har kun utvendig adkomst på tegningen.

Kjølerommet er ikke beskrevet på tegningen.

Boden har utvendig adkomst i dag og er beskrevet med innvendig adkomst på tegningen.

Omdisponeringen er søknadspliktig tiltak som ikke er omsøkt.

For at rommene skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om bruksendring.

Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

Plantegningen av 2. etasje stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Rørleggerarbeid utekran og kjøkken i 2022 av rørlegger Aarstad og Sønner AS.

Rørleggerarbeid på kjøkken i 2026 av Rørlegger Kriebel AS.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		32		32	
SUM		32			
SUM BRA	32				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen er bygget mindre enn beskrevet på tegningen.
Tilbygd bod er ikke beskrevet på tegningen.
For at bygningen skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om/byggemeldes.
Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Anne Slåsletten	Kunde
	Ragnar Slåsletten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	627		0	925.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Elvebakken 14

Hjemmelshaver
Anne Slåsletten og Ragnar Slåsletten.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

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

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 925,2m². Adkomst og gårdsplass er opparbeidet med gjenbruksasfalt. Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning. Det er fjell i dagen på tomten. Gode lys- og solforhold.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling-/lagringsplass.

Byggeår

2006

Kommentar

Byggeår iht. matrikelinformasjon.

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

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

Beskrivelse

Frittstående garasje.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.

Vegger er oppført med trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med liggende trebordkledning.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er teknet med betongtakstein. Det mangler snøfangere og det er fare for snøras.

Leddport i trekonstruksjon med motorisert åpner.

Gangdør i trekonstruksjon.

Lader for EL-bil.

Garasjerommet er enkelt og ufagmessig isolert og innredet.

Det mangler lufting/luftespalte bak ytterkledningen og garasjen egner seg da ikke for isolering (det kan oppstå kondenspunkt i veggen som kan føre til skader).

Garasjen har loft som har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Loftet er enkelt og ufagmessig innredet. Loftet har lav takhøyde og ikke måleverdig bruksareal.

Garasjen er tilbygd med bod i enkel trekonstruksjon.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	09.04.2026		Gjennomgått	7	Nei
Kommunalinformasjon	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	24.04.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	07.04.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	24.04.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ragnar Slåsletten

Anne Slåsletten

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2006
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Elvebakken 14

1930 Aurskog

3226-192/627/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Skade fra skudd med luftvåpen i vindu i stua. Ny rute er bestilt og vil bli skiftet (leveringstid 4-6 uker fra 7. april)
Selger dekker utgiftene til arbeid og ny rute.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Glassmester 1

Beskrivelse av arbeidet: Mål er tatt, rute er bestilt og rute vil bli skiftet av fagmann når ruta kommer.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Aurskog Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Montering av elbillader

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

Beskrivelse av arbeidet: Garasje, redskapsbod og plattung rundt huset er bygd av eier i årene 2006 til 2020.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Kortvarig lekkasje fra varmpumpe på soverom pga. feilmontering fra leverandør.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Keli Miljø

Beskrivelse av arbeidet: Rettet feilen og stoppet lekkasjen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

Klukking i fra avløpet på kjøkkenvasken

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Rørlegger Kriebel AS

Beskrivelse av arbeidet: Skylling av avløpsledning og montering av vakuum-ventil.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Bygging av platting gjennom flere år

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Ikke krav om egen godkjenning fra kommunen



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Boligen ble radon-godkjent 2016

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Elvebakken 14, 1930 AURSKOG

Dato for energimerking

10.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-279720

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

23185873

Gårdsnummer

192

Bruksnummer

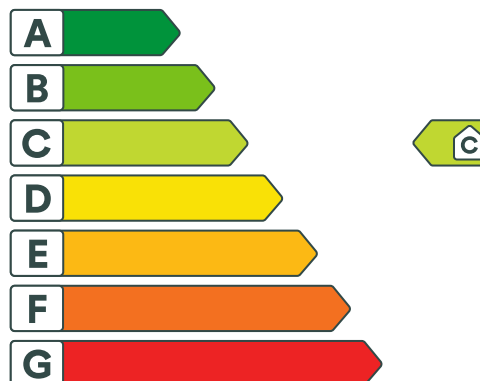
627

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2006

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

133,0 m²

Oppvarmet bruksareal

133,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

142,05 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

157,90 kWh/m²

Totalt levert pr. år

21 923 kWh

Nabolagsprofil

Elvebakken 14 - Nabolaget Bokstad - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Øia Linje 470, 470E	9 min	0.8 km
Blaker stasjon Linje R14	15 min	14.6 km
Oslo Gardermoen	47 min	

Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	17 min	1.5 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	11 min	9.3 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	12 min	11.2 km

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

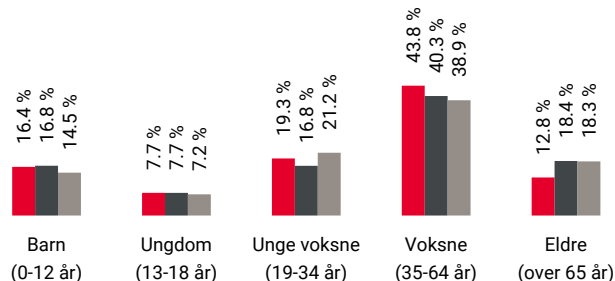
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Ole Brumm barnehage Aurskog (0-5 år) 63 barn	12 min	1.1 km
Trampen barnehage (1-5 år) 33 barn	14 min	1.2 km
Aursmoen barnehage (0-5 år) 63 barn	17 min	1.5 km

Dagligvare

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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



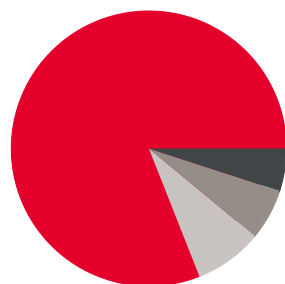
Trafikk

Lite trafikk 82/100

Sport

Haugerudfeltet - ballflate (MKN) Ballspill	16 min	1.4 km
Aursmoen idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	16 min	1.5 km
Aura Trening og Helse	22 min	
MOVA Bjørkelangen	10 min	

Boligmasse

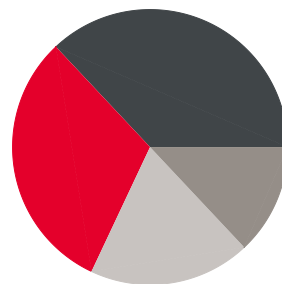


- 81% enebolig
- 5% rekkehus
- 6% blokk
- 8% annet

Varer/Tjenester

Aurskog Senter	22 min
Aurskog apotek	22 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

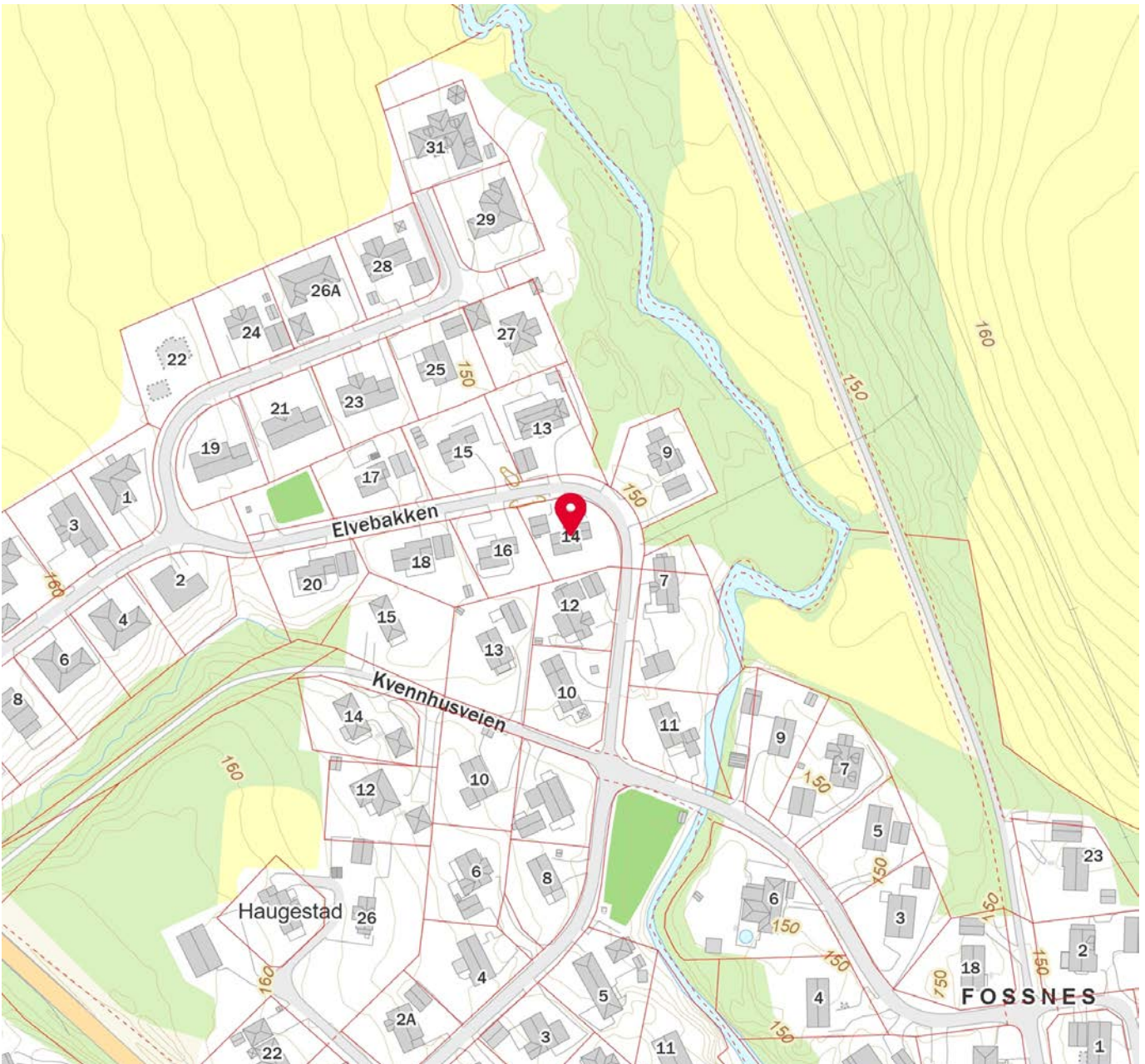


0% 43%

- Bokstad
- Aursmoen
- Norge

Sivilstand

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



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



SITUASJONSKART



Eiendom:

Gnr: 192

Bnr: 627

Fnr: 0

Snr: 0

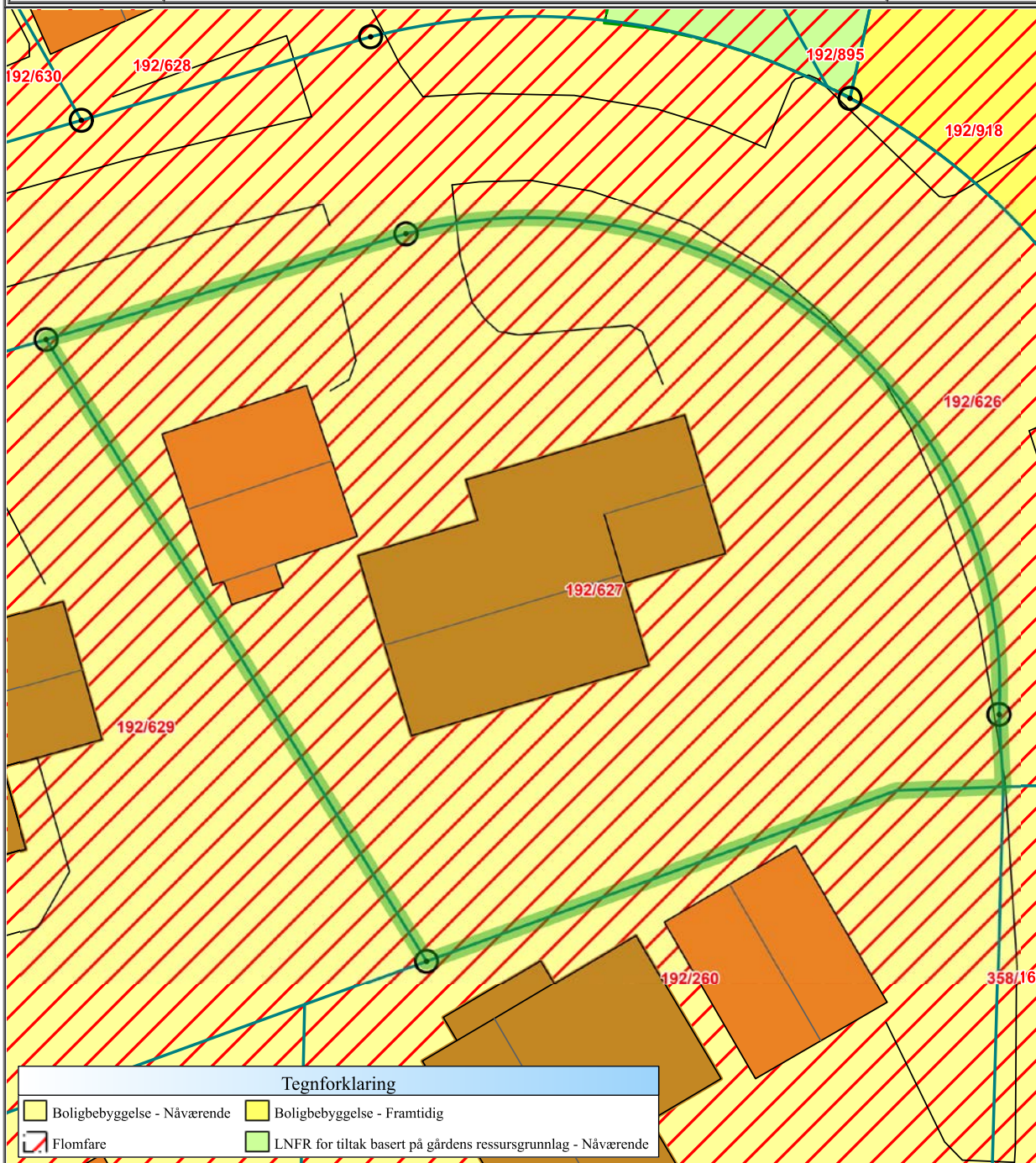
Adresse: Elvebakken 14, 1930 AURSKOG

Hj.haver/Fester:

**AURSKOG-
HØLAND
KOMMUNE**

Dato: 13/4-2026 Sign:

Målestokk 1:250



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



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 192

Bnr: 627

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Elvebakken 14, 1930 AURSKOG

Hj.haver/Fester:

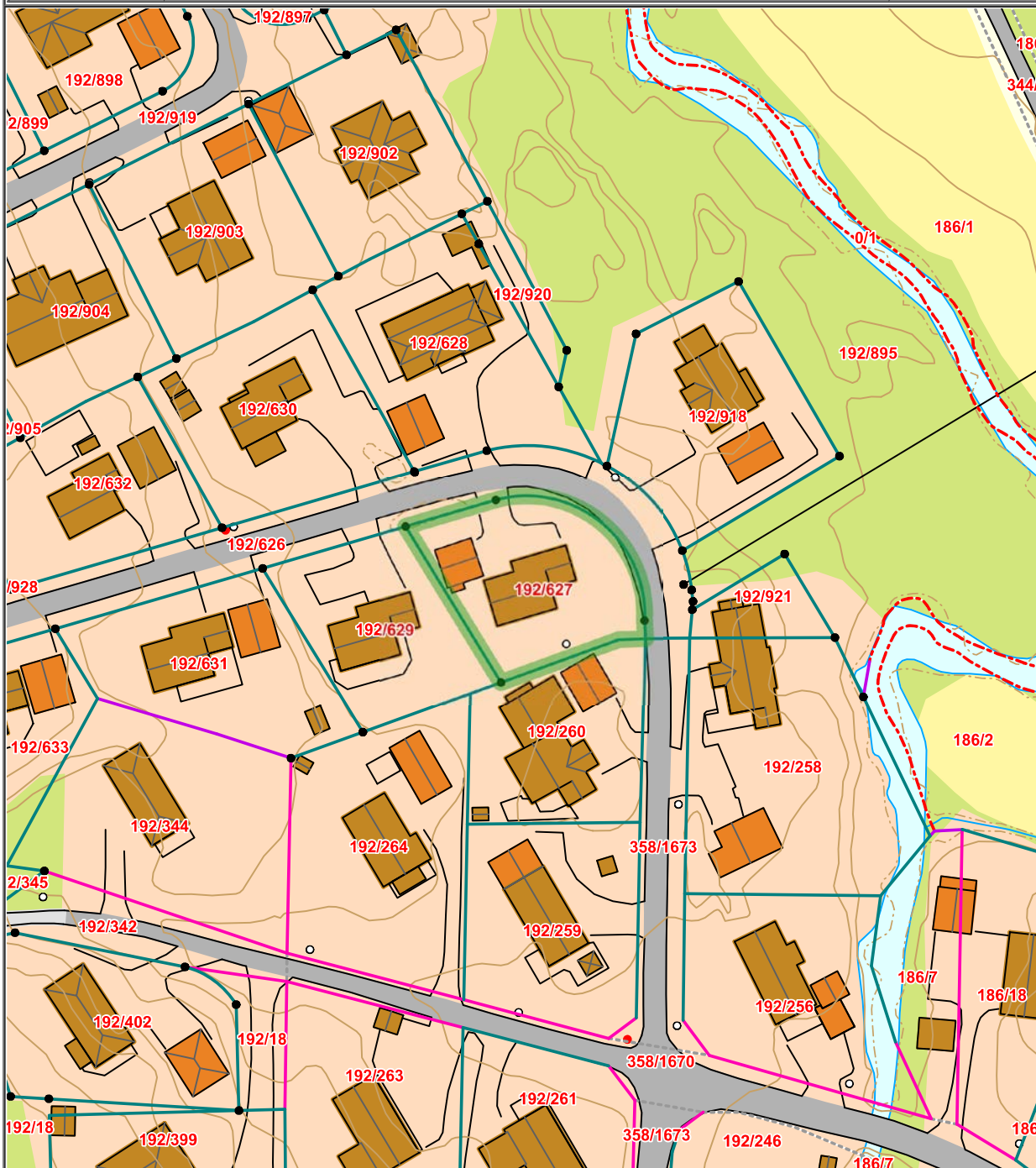
SLÅSLETTEN ANNE, ELVEBAKKEN 14, 1930 AURSKOG, med flere



**AURSKOG-
HØLAND
KOMMUNE**

Dato: 20/4-2026 Sign:

Målestokk
1:1000



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



Aurskog-Høland kommune

Tekniske tjenester

Bakke AS
Aurskog senter

1930 AURSKOG

Vår ref.: MB/-003954/06

Arkivnr.: GA 192/627

Deres ref.:

Dato: 19.04.2006

FERDIGATTEST

Igangsettingstillatelse er gitt 25.10.05.

Gjelder: Nybygg enebolig.
Gnr./bnr.: 192/627
Adresse: Elvebakken 14,
Tiltakshaver: Bakke AS

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

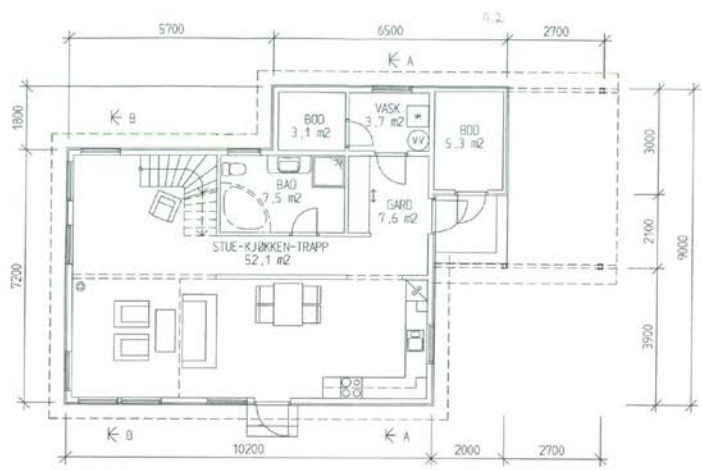
Med hilsen


Marianne Bekkerhus
fagkonsulent

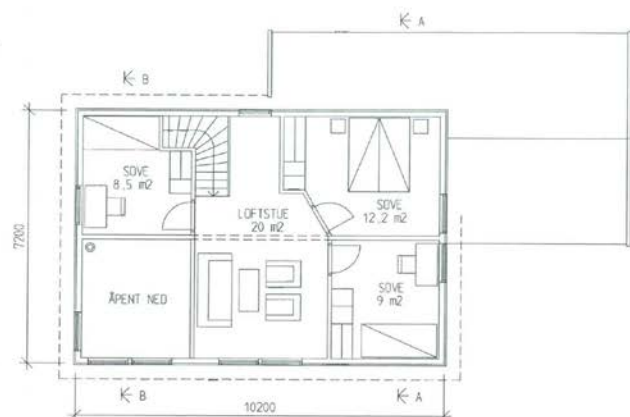
Kopi:

Håkon Frostad, Damv. 23, 2050 JESSHEIM
Ingar Sæther Graving og Transport, Lierfoss, 1930 AURSKOG
Romerike Oppmåling AS, Inges gt 20B, 2004 LILLESTRØM
Sørumsand Rør AS, , 1920 SØRUMSAND

Adresse	Telefon	Telefax	E-post	Foretaksnr
Rådhusveien 3 1940 BJØRKELANGEN	63 85 25 00	63 85 25 12	postmottak@aurskog- holand.kommune.no	00948164256



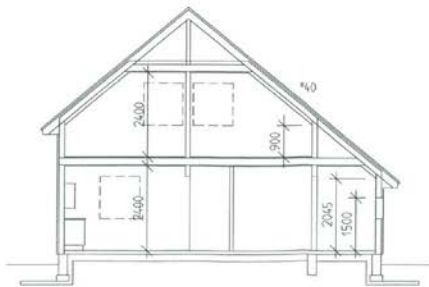
BRA 81,6 m²
BYA 105,6 m²
PLAN 1. ETASJE



BRA 56,4 m²
PLAN 2. ETASJE

SAKSNR.:
793/2005

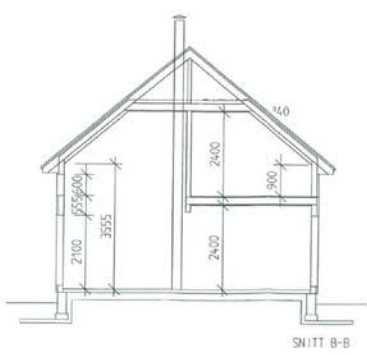
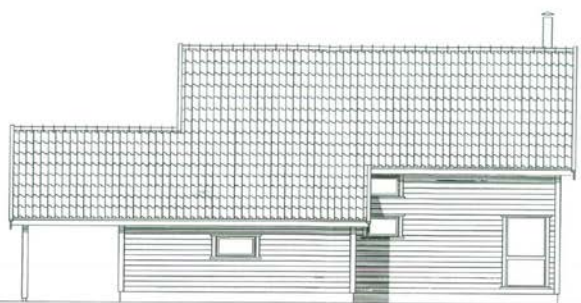
REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER		SON	DATO
Plan 1. og 2. etasje Søndre 2, speilvendt					
Dato 040505	Konstr./Tegnet Frostad	d isk 865	Måstokk 1:100	Ing Håkon Frostad	
Etasje bakke7	Godkjent			Danv 23 2050 Jesshe Im Tlf/fax 63970396 mob 11 91770215	
Bakke AS Aurskog senter 1930 Aurskog				Erstatning for	Erstatlet av
				46-05-11	
Forberedt	Utsk.	Sjekk			



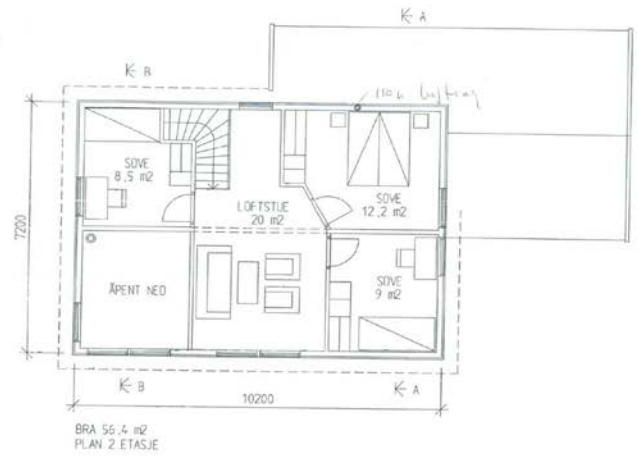
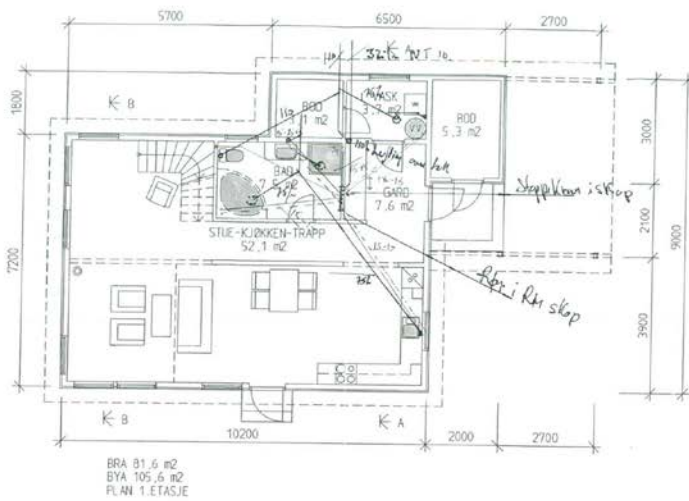
SNITT A-A

SAKSIFIL:
793/2005

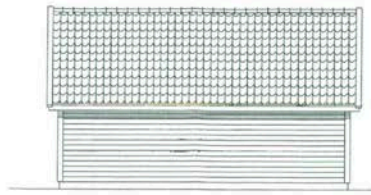
REV. INDX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO
Snitt A-A og fasader Søndre 2, speilvendt				
Dato 040505	Konstr./Tegnet Frostad	disk 865	Målestokk 1:100	Ing Håkon Frostad
Filnavn bakke7	Godekjert			Damv 23 2050 Jessheim Tlf/fax 63970396 mob 11 91770215
Bakke AS Aurskog senter 1930 Aurskog			Erstatning for	Erstatlet av
			46-05-22	
Revisering	Inn	Beregning		



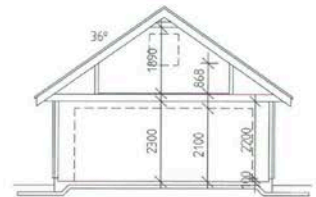
REV.	NOX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER		SIGN.	DATE
Snitt B-B og fasader Søndre 2.speilvendt						
Date	040505	Konst./Tegnet	Frostad	d/isk 865	Målestokk	1:100
Firma	Bakke7	Godkjent			Ing Håkon Frostad	
Bakke AS					Aurskog senter	
1930 Aurskog					46-05-23	
Heravtak		Inns	Betaling		Erstatning for: Erstatning av:	



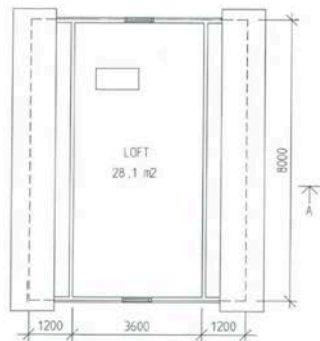
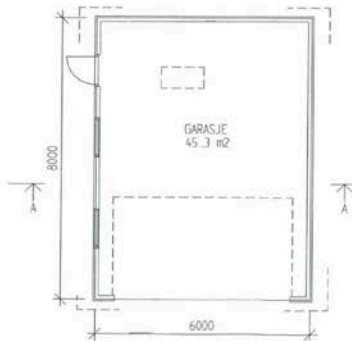
REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER		SIGN.	DATE
Plan 1. og 2. etasje Søndre 2. speilvendt					
Dato: 040505	Konst./Ingeniør: Frostad	disk: 865	Målestokk: 1:100	Ing Håkon Frostad	
Firma: bakke7	Godkjent:			Danv 23 2050 Jessheim Tlf/fax 63970396 mobil 91770215	
Bakke AS Aurskog senter 1930 Aurskog				Erstatning for:	Gjøllet nr.:
				46-05-11	
Revisering:	Index:	Beregning:			



SAKS NR:
337/2006



SNITT A-A



REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATE
Planer, snitt og fasader garasje Nedre Haug				
Dato: 020506	Kunde / Utgiver: Frostad	d. isk 865	Skala: 1:100	Ing Håkon Frostad
Flom: bakke7	Geddyet			Banv 23 2050 Jessheim Tlf./fax 63970396 mobil 91770215
Bakke Prosjekt AS Meieriet Lierfoss 1930 Aurskog			Endring for:	Erstatet av: 46-05-02
Endring	Utvek	Skjening		



Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Arnes



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Elvebakken 14
1930 AURSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Elene Moseby Torre

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre