

**aktiv.**



Klokkerstuveien 6, 1930 AURSKOG

**Flott familiebolig i kjede, med garasje, 4 soverom og god standard fra 2022. Stor terrasse og inngjerdet hage. Landlig!**



Eiendomsmegler MNEF

## Kenneth Sverre

**Mobil** 930 29 613

**E-post** kenneth.sverre@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 690 000,-  
**Omkostn.:** Kr 146 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 936 850,-  
**Selger:** Wioleta Barbara Nowicka  
Zbigniew Kazimierz

Nowicki

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2022  
**BRA-i/BRA Total**  
**Tomtstr.:** 801 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 192, bnr. 868  
**Snr.** 1  
**Oppdragsnr.:** 1107250189

# Ditt nye hjem!

Velkommen til Klokkerstuveien 6, en moderne, kjedet enebolig over to etasjer. Boligen holder en god standard fra 2022, og med to stuer, to lekre bad og hele fire soverom egner huset seg godt for familier. Omgivelsene er landlige, samtidig som det er kort vei til alle fasiliteter og servicetilbud. Nærområdet byr på fine turveier, og boligen ligger i en stille og rolig blindvei.

Utearealene innbyr til lek og hygge, med inngjerdet hage og stor hjørneterrasse. Familien samles i en innbydende stue med peisovn, 1-stavs parkett og åpen kjøkkenløsning. Kjøkkenet har god skapplass og de fleste hvitevarer integrert i en luftig L-form. Badene ligger i hver sin etasje, ett med både badekar og dusjhjørne. Et teknisk rom fungerer som bi-inngang, og bilen parkeres i eller utenfor en isolert garasje.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Plantegning 1. etasje .....	5
Plantegning 2. etasje .....	15
Om eiendommen .....	26
Tilstandsrapport .....	42
Egenerklæring .....	63
Ferdigattest .....	68
Situasjonskart .....	70
Energiattest .....	71
Nabolagsprofil .....	72
Budskjema .....	83

Velkommen inn i et fleksibelt familiehjem med høy funksjonalitet. Inngangspartiet er overbygd, og har belysning, vannkran og rød ytterdør.

Entreen gir et godt førsteinntrykk; bred, åpen og luftig med både 1-stavs parkett og store, lysegrå fliser på gulvet.





Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

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



Varme er lagt under flisene, og entreen har god plass til å henge fra seg yttertøyet.  
Opp til 2. etasje er det en lakkert tretrapp med stilrent glassrekkverk.



Under trappen er det plass til en liten kontorkrok, lesestol eller oppbevaringsmøbler.



Kjøkkenet er luftig, stilrent og moderne, oppført i en stor, funksjonell L-form med god arbeidsflyt og skapplass.



Sammen danner stuen og kjøkkenet et innbydende allrom for hele familien. Vinduer i to retninger sørger for mye dagslys, inkludert en stor skyvedør til hagen og terrassen.



Innredningen har sorte, glatte fronter, lekkert vitrineskap, et hendig høyskap og sort oppvaskkum nedfelt i en laminert benkeplate. Det er nisje for side by side kjøleskap, og over kokesonen er en ventilator med avtrekk etablert.



Spotter er montert over benken, og deler av vegg har den samme tapeten som stuen. Integret i innredningen finner man stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin.



Om sommeren får man et stort ekstra areal i forlengelse av stuen.



Parkettgulvet fra entreen fortsetter inn i stuen for et helhetlig uttrykk.  
Veggene er malt i ulike grånyanser, og innslag av en tapet med fugler og blomster gir en fin kontrast.

Boligen har en åpen og sosial planløsning,  
og med god kontakt mellom sonene.

Her vil alle i familien enkelt finne sine  
favorittplasser!





Boligen har fire pene soverom, fordelt med ett i 1. etasje og tre samlet i 2. etasje. Bildet viser soverommet i 1. etasje.



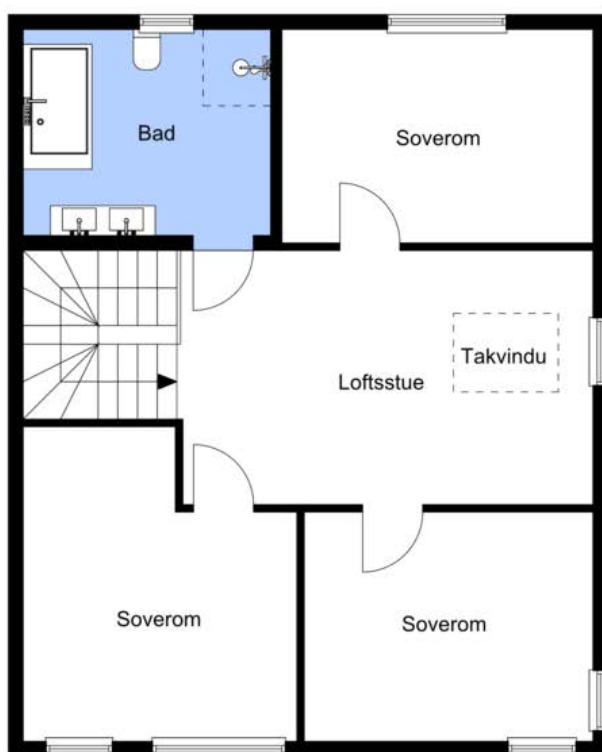
Planløsningen er praktisk, med bad i begge etasjer.  
Badet nede har god størrelse, lekkert innredet med store vegg- og gulvfliser i ulike gråtoner.



Opplegg for vaskemaskin er etablert, og badet har downlights, varmekabler og vegghengt toalett.  
Dushjørnet har et moderne design, med sort regnfallsdusj og innfellbare glassdører i sort innramming.



Også bi-inngangen ved entreen er utstyrt med opplegg for vaskemaskin.



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

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



Mellom soverommene i 2. etasje har boligen en kjærkommen stue, et ekstra oppholdsrom til lek, vennebesøk og avslapning.



Stuen er et praktisk tillegg i hverdagen, perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film.



Hovedsoverommet oppe har plass til både dobbeltseng og annet møblement.



På et av de øvrige soverommene er det god oppbevaring i en skyvedørgarderobe med dels speilfronter.



Hele fire soverom betyr mange valgmuligheter, og ved behov kan rommene benyttes som kontor, walk-in closet eller ekstra stue.



Badet oppe har et industrielt preg på flisene; store og stilige i ulike gråfarger. Dusjhjørnet har glassvegg, mosaikkfliser og sort regnfallsdusj.



Varme er lagt i gulvet, og badet er innredet med toalett og downlights i taket. Baderomsinnredningen består av et stort speil med integrert belysning og en mørk skapseksjon med to toppmonterte servanter.

Flisene står godt til sorte detaljer på øvrig innredning.

Badet har også et hjørnebadekar med dusjløsning.





Beliggenheten er ideell for familier, i trygge og rolige omgivelser med flotte turområder.



Terrassen har belysning, markise og utetikk for ekstra komfort. Mot naboen er det levegg, og uterommet innbyr til både rolige stunder og store, sosiale sammenkomster.



Fra den sydvestvendte hjørneterrassen er det også utvendig adgang til det tekniske rommet.



Garasjen er isolert og har elektrisk portåpner. Garasjen binder huset sammen med naboen, og det er etablert trekkerør for elbillader. På inngangssiden finner man også en felles gårds plass for ytterligere parkering.



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



Aurskog har et hyggelig sentrum som stadig er i utvikling med nyetableringer handelstilbud.



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



Ved skolen er det idrettshall med to baneanlegg, skøytebane og start på lysløype. Idrettslaget er veldrevet og har et godt tilbud til alle aldersgrupper.



Aurskog har også et flott 18 hulls golfanlegg med flere baner, driving range og treningsområder.



På området ligger også restauranten Fjøset som er åpen hele året.

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA-i: 145 kvm

BRA-e: 19 kvm

BRA totalt: 164 kvm

TBA: 68 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 73 kvm. Entré, bad, soverom, teknisk rom, stue/kjøkken

2. etasje

BRA-i: 72 kvm. Stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad.

TBA fordelt pr etasje

1. etasje

68 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

Garasje

1. etasje

BRA-e: 19 kvm. Garasje

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

801 m<sup>2</sup>. Oppgitt areal er hentet fra kommunens kartsider. Tomten er felles for de to boligseksjonene ihht. vedlagte seksjoneringstgning.

### Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er ideell for familier, i trygge og rolige omgivelser med flotte turområder. Samtidig er det kort vei til butikker, idrettsanlegg og nye Aursmoen skole for alle trinn. Boligfeltet omkranses av skog og store åkre, og huset ligger i en liten blindvei med lite trafikk. På inngangssiden finner man en asfaltert gårds plass som deles med naboen. Herfra er det port inn til en inngjerdet hage, der barn og firbente trygt kan løpe fritt. Hagen har en flat gressplen med mulighet for ballspill og andre aktiviteter.

Stuen forlenges av en sydvestvendt hjørneterrasse på rundt 68 kvm, som også har adkomst fra et teknisk rom. Størrelsen gir flere soner for ulikt bruk, og terrassen har belysning, markise og utetikk for ekstra komfort. Mot naboen er det levegg, og uterommet innbyr til både rolige stunder og store, sosiale sammenkomster. Siden terrassen ligger på hjørnet kan man enkelt flytte seg etter solen gjennom dagen.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i attraktivt til på et etablert boligområde på Aursmoen i Aurskog-Høland kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, daglige servicetilbud og gode rekreasjonsområder. Legg gjerne turen til Tevsjøen, Mangenskogen eller populære Killingmo gård. Sistnevnte med kunstutstilling, olabilløp, ponnyridning og stabburscafe.

Nye Aursmoen Skole ble tatt i bruk til årets skolestart. 1-10 skolen har bl.a. flerbrukshall og svømmebasseng. På dagtid vil svømmebassenget, flerbrukshallen og barnehage- og skolebygget bli brukt til undervisning, og på ettermiddagene, kveldene og i helgene kommer det til å være ulike aktiviteter og tilgjengelighet for innbyggerne på Aurskog. Her er det nye, gode møteplasser, sentralt plassert på Aursmoen med god tilknytning til idrettsanlegget og til sentrum med butikker og servicetilbud.

Ved skolen er det idrettshall med to baneanlegg, skøytebane og start på lysløype. I tillegg har Aursmoen samfunnshus og fritidsklubb. Aurskog/Finstadbru Sportsklubb er et allianseidrettslag som tilbyr en rekke aktiviteter og idretter.

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

### **Servicetilbud**

Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000, Kiwi og Coop Extra. Ønsker du ytterligere tilbud har Aurskog Senter et fint utvalg butikker, café, bank, apotek, frisør for å nevne noe. Det er eget helsesenter i andre etasje med lege, tannlege, fysioterapeut, massør og fotterapeut. Strømmen og Lillestrøm ligger også godt innen rekkevidde med buss eller bil, og byr på shoppingsenter og de fleste bymessige fasiliteter.

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

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

## **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

## **Offentlig kommunikasjon**

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Aurskog sykehjem som ligger ca. 14 min å gå fra boligen. Med bil fra Aurskog tar det ca. 10 min til Bjørkelangen, 20 min til Fetsund, 25 min til Lillestrøm og 45 min til Oslo lufthavn.

## **Bygningssakkyndig**

Daniel Østbye

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Kjedet enebolig over to plan med tilliggende garasje oppført i 2022. Boligen er oppført på en støpt plate på mark med ringmur. Dreneringen er fra 2022. Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk som består av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med liggende bordkledning av vedlikeholdsfritt treverk. Taket er en sadelform tekket med betongtakstein og har et undertak av G.U gips. Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte takstoler av tre. Loftet er et kaldt loft med ca 40 cm isolasjon i bjelkelaget, og ventilasjon håndteres gjennom ventiler i gavlen. Takrenner, nedløp, beslag, stigetrinn og plattform ved pipe er av metall. Etasjeskillet består av trebjelkelag og en støpt plate mot grunn. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Hovedingangsdøren er av treverk med et sidefelt av glass. Inngangsdøren til teknisk rom er av treverk med glassfelt. Terrassedøren er en tre-leddet foldedør av treverk med tre-lags glassfelt. Boligen har en terrasse belagt med spaltegulv av treverk. Det er en tilliggende garasje oppført i treverk med pulttak tekket med betongtakstein. Gulvet er i støpt betong, og innvendige vegger og himling er plateslått og malt. Garasjeporten er i metall med elektrisk motor.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Andre utvendige forhold

Avvik: Selger opplyser om en konstruksjonsfeil på taket som har ført til vanninntrenging i tilstøtende garasje. Vanninntrengingen skal ha skjedd i veldig spesielle værforhold. Det anbefales å undersøke dette nærmere av fagfolk.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Avvik: Sprekk i en gulvflis ved dør. Stedvis fliser med manglende vedheft mot underlaget (bom).

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Skruer til klemring er rutet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Terrengforholdet rundt boligen kan ikke bekreftes da det i stor grad er overbygget av terrassekonstruksjoner.

Lovlighet

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Følgende opplysninger er hentet fra tidligere salg av Klokkestuveien 8: Kommunen opplyser at plantegningene i seksjoneringsbegjæringen er merket med feil seksjonsnummer, men at situasjonskartet fra samme dokument, og som de har lagt til grunn for tinglysingen, er korrekt. Eiendommen er seksjonert opp, og består av de to boligene. Det er ikke utarbeidet vedtekter, og det er heller ikke felles økonomi for de to boligseksjonene. Hver seksjon står ansvarlig for egne kostander til vedlikehold, forsikringer, m.m.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befæringsdato 22.10.2025 av Daniel Østbye. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Opplysninger fra el-verk og brann- og redningsvesen:

Følgende opplysninger er mottatt fra Elvia: Det er ikke utført kontroll på anlegget.

Følgende er opplyst fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Tilsyn 2023 – med avvik: Eier har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget. Det er ikke montert takstige på taket. For at vi skal kunne jobbe sikkert og ikke forårsake skade på taket, må det monteres takstige. Takstiger skal festes i henhold til monteringsanvisningen. Det er ikke montert stigesikring til stige på ditt tak. Stigesikringen skal forhindre at stigen sklir sidelengs eller sklir ut i bunn/sklir ned langs veggen. Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6.

For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygnings sakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

Ingen bemerkninger i selgers egenerklæring. Men følgende kommentar er mottatt etter utfylling av egenerklæring: Det kommer vann fra tak i garasje og dette skal ordnes. Skruer er ikke bytta i sluk.

## **Innhold**

### Kort fortalt

- Stilren enebolig over to etasjer.
- God, moderne standard fra 2022.
- Isolert garasje bygd inntil huset.
- Mulighet for elbillader i garasjen.
- Felles gårdsplass foran boligen.
- Inngjerdet hage m/flat gressplen.
- Sydvestvendt terrasse i hagen.
- Markise montert på terrassen.
- Entreen utstyrt med gulvvarme.
- Åpen, sosial stue-/kjøkkenløsning.
- Stilrent kjøkken i en luftig L-form.
- Godt med skap- og skuffeplass.
- De fleste hvitevarene er integrert.
- Innbydende stue med peisovn.
- Pen loftstue for ekstra spillerom.
- To lekre bad/wc med gulvvarme.
- Hjørnebadekar på badet oppe.
- Teknisk rom/bi-inngang i boligen.
- Opplegg for vaskemaskin etablert.
- Fire soverom gir god fleksibilitet.
- Ekstra lagringsplass på kaldloft.
- Balansert ventilasjon i huset.

### Planløsning

1. etasje: Entré, bad, soverom, stue/kjøkken og teknisk rom.

2. etasje: Stue, bad og 3 soverom.

Annet: Vedskjul på gårdsplassen og kaldloft med adkomst via takluke på et av soverommene.

### Entré

Velkommen inn i et fleksibelt familiehjem med høy funksjonalitet. Inngangspartiet er overbygd, og har belysning, vannkran og rød ytterdør. Ved inngangen er det plass til en benk eller et koselig kafésett. Entreen gir et godt førsteinntrykk; bred, åpen og luftig med både 1-stavs parkett og store, lysegrå fliser på gulvet.

Varme er lagt under flisene, og entreen har god plass til å henge fra seg yttertøyet. Opp til 2. etasje er det en lakkert tretrapp med stilrent glassrekkverk. Tilknyttet entreen har boligen et teknisk rom med lagringsplass, en praktisk bi-inngang når de yngste i familien kommer inn med skittent tøy. I rommet er det flislagt gulv med varme.

#### Stue

Sammen danner stuen og kjøkkenet et innbydende allrom for hele familien. Vinduer i to retninger sørger for mye dagslys, inkludert en stor skyvedør til hagen og terrassen. Om sommeren får man et stort ekstra areal i forlengelse av stuen.

Parkettgulvet fra entreen fortsetter inn i stuen for et helhetlig uttrykk. Veggene er malt i ulike grånyanser, og innslag av en tapet med fugler og blomster gir en fin kontrast. Lune kvelder sikres av en peisovn, plassert slik at den effektivt varmer opp hele rommet. Stuen er naturlig inndelt i ulike soner, og det passer utmerket å innrede med spisebord nærmest kjøkkenet.

#### Kjøkken

Kjøkkenet er luftig, stilrent og moderne, oppført i en stor, funksjonell L-form med god arbeidsflyt og skaplass. Innredningen har sorte, glatte fronter, lekkert vitrineskap, et hendig høyskap og sort oppvaskkum nedfelt i en laminert benkeplate.

Spotter er montert over benken, og deler av veggen har den samme tapeten som stuen. Integrert i innredningen finner man stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Det er nisje for side by side kjøleskap, og over kokesonen er en ventilator med avtrekk etablert.

#### Loftstue

Mellom soverommene i 2. etasje har boligen en kjærkommen stue, et ekstra oppholdsrom til lek, vennebesøk og avslapning. Rommet får fint lys fra et stort takvindu, og det er plass til både kontokrok, tv-løsning og sofagruppe. Stuen er et praktisk tillegg i hverdagen, perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film.

#### Bad/wc/vaskerom

Planløsningen er praktisk, med bad i begge etasjer. Badet nede har god størrelse, lekkert innredet med store vegg- og gulvfliser i ulike gråtoner. Opplegg for vaskemaskin er etablert, og badet har downlights, varmekabler og vegghengt toalett. Dushjørnet har et moderne design, med sort regnfallsduj og innfellbare glassdører i sort innramming.

Den øvrige innredningen består av heldekkende servant med hvite skuffer, et sort høyskap på veggen og et rundt speil med bakenforliggende belysning. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler. Alle detaljer som stikk og brytere er holdt i sort – stilrent og gjennomført. Også bi-inngangen ved entreen er utstyrt med opplegg for vaskemaskin.

## Bad 2

Badet oppe har et industrielt preg på flisene; store og stilige i ulike gråfarger. Flisene står godt til sorte detaljer, og på badet er det både et dusjhjørne og et hjørnebadekar med dusjløsning. Dusjhjørnet har glassvegg, mosaikkfliser og sort regnfallsdusj. Varme er lagt i gulvet, og badet er innredet med toalett og downlights i taket. Baderomsinnredningen består av et stort speil med integrert belysning og en mørk skapseksjon med to toppmonterte servanter.

## Soverom og garderobe

Boligen har fire pene soverom, fordelt med ett i 1. etasje og tre samlet i 2. etasje. Hele fire soverom betyr mange valgmuligheter, og ved behov kan rommene benyttes som kontor, walk-in closet eller ekstra stue. Hovedsoverommet oppe har plass til både dobbeltseng og annet møblement. På et av de øvrige soverommene er det god oppbevaring i en skyvedørsgarderobe med dels speilfronter.

## Standard

### Innvendige overflater

Gulv: Parkett og fliser i 1. etasje. Det er gulvvarme i entré og teknisk rom. I 2. etasje er det laminat.

Vegger: Malte plater i 1. og 2. etasje.

Himling: Malt Mdf-panel i 1. og 2. etasje.

### Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap til vann er plassert i teknisk rom. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 2022.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av plast. Utvendige avløpsrør er av plast fra 2022.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat er plassert i teknisk rom.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert i teknisk rom.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert i teknisk rom. Anlegget har skjulte føringsveier fra byggeår. Hovedbryter på 40 Amp.
- Branntekniske forhold: Boligen har røykvarslere og pulver slukkeapparat.
- Andre installasjoner: Boligen er utstyrt med sentralstøvsuger, plassert i teknisk rom.
- Drenering: Dreneringen er fra 2022.

## 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 fiber på eiendommen.

### **Parkering**

Eneboligen har en isolert garasje, med elektrisk portåpner og et areal på ca. 19 kvm. Garasjen binder huset sammen med naboen, og det er etablert trekkerør for elbillader. På inngangssiden finner man også en felles gårds plass for ytterligere parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

### **Radonmåling**

Bygget er opplyst utført med radonsperre.

### **Diverse**

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Oppvarmingen er elektrisk, via gulvvarme i entreen, på begge badene og i det tekniske rommet. For vedfyring er det en peisovn i stuen, og boligen har også et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Varmtvannstanken rommer ca. 300 liter og er plassert i det tekniske rommet.

### **Info strømforbruk**

Det er ikke kjent om det er gjort avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

### **Energikarakter**

B

### **Energifarge**

Rød

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Kommunale avgifter**

Kr 28 890 pr 2025

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer ordinært renovasjonsgebyr, ekstrabeholder restavfall, feeier/tilsynsgebyr, abonnementsgebyr vann og avløp, forbruksgebyr vann og avløp. Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### **Eiendomsskatt**

Kr 5 821 pr 2025

### **Formuesverdi primær**

Kr 325 257 pr 2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 5 301 027 pr 2023

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling 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 868, seksjonsnummer 1 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:

3226/192/868/1:

25.06.2018 - Dokumentnr: 932527 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:192 Bnr:79

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3226 Gnr:192 Bnr:868

01.01.2020 - Dokumentnr: 580041 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:192 Bnr:868

01.07.2022 - Dokumentnr: 720336 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/2

01.01.2024 - Dokumentnr: 186865 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:192 Bnr:868

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for 2 stk. kjedehus med garasjer på gnr/bnr 192/868, Klokkerstuveien 6 og 8, 1930 Aurskog, datert 29.03.2022.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse. Følger reguleringsplan Detaljregulering Linstad Nordre gnr./bnr. 192/79 (plan-ID 22120140006). Planen regulerer området til boligbebyggelse i form av frittliggende småhusbebyggelse.. 27.02.2017. Eiendommen omfattes av en reguleringsplan som har en hensynssone for frisikt (H140). I frisiktsoner tillates ikke sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende veiers kjørebaneplan.

### **Adgang til utleie**

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 800 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

145 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

143 650 (Omkostninger totalt)

160 550 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

163 350 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 833 650 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 850 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 853 350 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 143 650

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

### **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.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://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 Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgjebyr kr 27.900,-, markedspakke kr 22.990,- og visninger kr 3.000,- pr stk med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10.545,-. Utleggene omfatter urådighet, foto og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Kenneth Sverre  
Eiendomsmegler MNEF  
[kenneth.sverre@aktiv.no](mailto:kenneth.sverre@aktiv.no)  
Tlf: 930 29 613

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

11.11.2025

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

RAMBOLL

📍 Klokkerstuveien 6, 1930 AURSKOG

📖 AURSKOG-HØLAND kommune

# gnr. 192, bnr. 868, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m<sup>2</sup> BRA-i: 145 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.10.2025

Rapportdato: 05.11.2025

Oppdragsnr.: 21410-1358

Referansenummer: KB2100

Foretak: Rambøll Norge AS

Takstingeniør: Daniel Østbye



RAMBOLL

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

## Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtmografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Daniel Østbye

Uavhengig Takstingeniør

daniel.ostbye@ramboll.no

924 29 101

RAMBOLL

# 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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løvsøre 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 (<https://iverdi.no/>).

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

# 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Kjedet enebolig over to plan med tilliggende garasje oppført i 2022.

Boligen fremstår som i teknisk god stand med moderne innredning og overflater.

For fullstendig oversikt over alle bygningsdelene må rapporten leses i sin helhet.

## Kjedehus - Byggeår: 2022

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er dekket med betongtakstein, kjent for sin holdbarhet og værbestandighet. det er undertak av G.U gips. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra et soverom i 2. et. via en loftsluke. Takstolene er prefabrikkerte og laget av tre, og gir strukturell styrke til taket. Isolasjonen, med en tykkelse på ca 40 cm i bjelkelaget, bidrar til å redusere varmetap. Ventilasjon håndteres gjennom ventiler i gavlen. Takrenner og nedløp er av metall. Beslag, stigetrinn og plattform ved pipe er også av metall.

Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk med standard og byggeskikk fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med liggende bordkledning av vedlikeholdsfritt treverk. Bordkledningen gir et enkelt og tradisjonelt utseende samtidig som den fungerer som en beskyttende barriere mot værforholdene.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Hovedingangsdørern er av treverk med et sidefelt av glass. Inngangsdøren til teknisk rom er av treverk med glassfelt. Terrassedøren er en tre leddet foldedør av treverk med tre-lags glassfelt.

Utgang fra stue/kjøkken og teknisk rom til en syd/vest vendt terrasse på omtrent 68 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv av treverk. Den er utstyrt med utebelysning, stikkontakt og en markise for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Tilliggende garasje oppført i treverk med pulttak tekket med betongtakstein. Gulv i støpt betong. Innvendige vegger og himling er plateslått og malt. Garasjeport i metall med elektrisk motor. Det er opplyst fra selger at garasjen er isolert, og det er etablert trekkerør for ladepunkt til el-bil.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

#### 1. Etasje

Gulvoverflater av: Parkett og fliser. Det er gulvvarme i entré og teknisk rom.

Veggoverflater av: Malte plater.

Himlingsoverflater av: Malt Mdf-panel.

#### 2. Etasje

Gulvoverflater av: Laminat.

Veggoverflater av: Malte plater.

Himlingsoverflater av: Malt Mdf-panel.

Boligen har lakkert tretrapp, det er rekkverk av glass og treverk. Det er malte slette innvendige dører.

Etasjeskille av: Trebjelkelag og støpt plate mot grunn.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue 1. et. 3 mm.

Stue 2. et. 10 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 1. et. 242 cm.

Stue 2. et. 270 cm.

Bygget er opplyst utført med radonsperre.

Oppvarming: Elektrisk og vedfyring.

Boligen har isolert ståpipe, og vedovn i stue i 1. etasje.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### 1. Etasje.

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt slett flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil med lys og ett høyskap er også en del av interiøret. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst.

Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert tak og håndduj for fleksibel bruk.

Toalettet er gulvmontert.

Rommet har også opplegg for vaskemaskin.

Avtrekkventilen for ventilasjon er plassert på i himlingen.

Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

#### 2. Etasje.

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt slett flate og downlights. Det inneholder et vegghengt dobbelt servantskap med to overliggende servanter og ett-greps armaturer, i tillegg til et vegghengt speil med lys.

Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet med fri adkomst og en dusjvegg av glass.

Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert tak og håndduj for fleksibel bruk.

I tillegg til dusjen har rommet også et frittstående badekar.

Toalettet er gulvmontert.

Avtrekkventilen for ventilasjon er plassert på vegg.

Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spise plass.

Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap, overskap, ett benkehjørneskap med karusellfunksjon i tillegg til ett høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er

## Beskrivelse av eiendommen

det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter på vegg for praktisk bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, komfyr og oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp. Det er nisje for kjøleskap i høyskapet. Ventilatoren i overskapet bidrar til god ventilasjon under matlagning.

Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper og komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Teknisk rom har flislagt gulv med varme, malte plater på veggene og en himling med malt Mdf- panel.

Her er det meste av tekniske installasjoner plassert som, ventilasjonsaggregat, sikringskap, fordelerskap til vann, varmtvannsbereider og sentralstøvsuger. I tillegg har rommet opplegg for vaskemaskin og egen inngang.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Sikringskap med automatsikringer plassert i teknisk rom. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår.

Hovedbryter på 40 Amp.

Boligen har røykvarslere og pulver slukkeapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen er fra 2022.

Boligen er oppført på støpt plate på mark.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2022. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2022. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

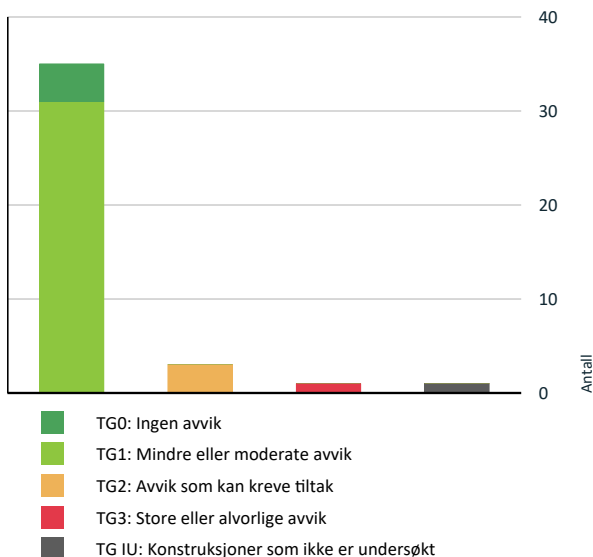
[Gå til side](#)

### Kjedehus

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

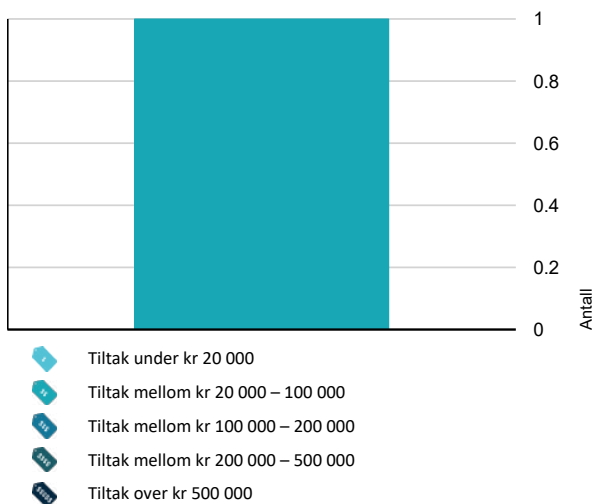
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### Kjedehus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



##### Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Selger opplyser om en konstruksjonsfeil på taket som har ført til vanninntrenging i tilstøtende garasje. Vanninntrengingen skal ha skjedd i veldig spesielle værforhold. Det anbefales å undersøke dette nærmere av fagfolk.



##### Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sprekk i en gulvflis ved dør. Stedvis fliser med manglende vedheft mot underlaget (bom).



##### Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Skruer til klemring er rutet.

# Tilstandsrapport

## KJEDEHUS

**Byggeår**  
2022

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av metall. Beslag, stigetrinn og plattform ved pipe er også av metall.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Sikkerhetsrisiko: Fare for skade på personer, dyr eller gjenstander som befinner seg nær bygningen.

Bygningskader: Nedglidende snø/is kan skade takrenner, beslag og eventuelt konstruksjoner under takskjegget.

Erstatningsansvar: Eier kan bli holdt ansvarlig dersom snø eller isras forårsaker skade på personer eller eiendom.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### Veggkonstruksjon

Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk med standard og byggeskikk fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med liggende bordkledning av vedlikeholdsfritt treverk. Bordkledningen gir et enkelt og tradisjonelt utseende samtidig som den fungerer som en beskyttende barriere mot værforholdene.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er dekket med betongtakstein, kjent for sin holdbarhet og værbestandighet. Det er undertak av G.U gips. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra et soverom i 2. et. via en loftsluke.

Takstolene er prefabrikkerte og laget av tre, og gir strukturell styrke til taket. Isolasjonen, med en tykkelse på ca 40 cm i bjelkelaget, bidrar til å redusere varmetap.

Ventilasjon håndteres gjennom ventiler i gavlen.

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

### Dører

Hovedingangsdørrer er av treverk med et sidefelt av glass. Inngangsdøren til teknisk rom er av treverk med glassfelt. Terrassedøren er en tre leddet foldedør av treverk med tre-lags glassfelt.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

# Tilstandsrapport

Utgang fra stue/kjøkken og teknisk rom til en syd/vest vendt terrasse på omtrent 68 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv av treverk. Den er utstyrt med utebelysning, stikkontakt og en markise for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

## TG 2 Andre utvendige forhold

Garasje.

Tilliggende garasje oppført i treverk med pulttak tekket med betongtakstein. Gulv i støpt betong. Innvendige vegger og himling er plateslått og malt. Garasjeport i metall med elektrisk motor. Det er opplyst fra selger at garasjen er isolert, og det er etablert trekkerør for ladepunkt til el-bil.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selger opplyser om en konstruksjonsfeil på taket som har ført til vanninntrenging i tilstøtende garasje. Vanninntrengingen skal ha skjedd i veldig spesielle værforhold.

Det anbefales å undersøke dette nærmere av fagfolk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelse iht. opplyst konstruksjonsfeil.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### 1. Etasje

Gulvoverflater av: Parkett og fliser. Det er gulvvarme i entré og teknisk rom.

Veggoverflater av: Malte plater.

Himlingsoverflater av: Malt Mdf-panel.

#### 2. Etasje

Gulvoverflater av: Laminat.

Veggoverflater av: Malte plater.

Himlingsoverflater av: Malt Mdf-panel.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av: Trebjelkelag og støpt plate mot grunn.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue 1. et. 3 mm.

Stue 2. et. 10 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 1. et. 242 cm.

Stue 2. et. 270 cm.

### TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes, og vedovn i stue i 1. etasje.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp, det er rekkverk av glass og treverk.

## TG 1 Innvendige dører

Det er malte slette innvendige dører.

## TG 1 Teknisk rom

Teknisk rom har flislagt gulv med varme, malte plater på veggene og en himling med malt Mdf- panel. Her er det meste av tekniske installasjoner plassert som, ventilasjonsaggregat, sikringsskap, fordelerskap til vann, varmtvannsbereider og sentralstøvsuger. I tillegg har rommet opplegg for vaskemaskin og egen inngang.

## TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming: Elektrisk og vedfyring.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

#### 1. Etasje

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt slett flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil med lys og ett høyskap er også en del av interiøret.

Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst.

Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert tak og hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er gulvmontert.

Rommet har også opplegg for vaskemaskin.

Avtrekkventilen for ventilasjon er plassert på i himlingen.

Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i en gulvflis ved dør.

Stedvis fliser med manglende vedheft mot underlaget (bom).

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprukket flis må skiftes ut for å lukke avviket.

Fliser med bom kan sprekke ved harde støt.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skruer til klemring er rutet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skruer til klemring må byttes for å lukke avviket. Hvis skruene ruster opp vil ikke klemringen forsegle overgangen mellom gulvmembran og sluk, og lekkasje kan oppstå.



Kontroll av sluk.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon i form av Samsvarserklæring og tredjeparts kontroll som gir grunnlag for utgivelse av ferdigattest for boligen.

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

# Tilstandsrapport

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt slett flate og downlights. Det inneholder et vegghengt dobbelt servantskap med to overliggende servanter og ett-greps armaturer, i tillegg til et vegghengt speil med lys. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet med fri adkomst og en dusjvegg av glass. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert tak og hånddusj for fleksibel bruk. I tillegg til dusjen har rommet også et frittstående badekar. Toalettet er gulvmontert. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



Kontroll av sluk i dusjsone.



Kontroll av sluk under badekar.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon i form av Samsvarserklæring og tredjeparts kontroll som gir grunnlag for utgivelse av ferdigattest for boligen.

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spiseplass. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap, overskap, ett benkehjørneskap med karusellfunksjon i tillegg til ett høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter på vegg for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, komfyr og oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp. Det er nisje for kjøleskap i høyskapet. Ventilatoren i overskapet bidrar til god ventilasjon under matlaging. Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper og komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 1 Vannledninger

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

### 1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### 1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

### 1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

### 1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automatsikringer plassert i teknisk rom. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Hovedbryter på 40 Amp.

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.

# Tilstandsrapport

2022

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarerklæring?  
**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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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



## Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

# Tilstandsrapport

Boligen har røykvarslere og pulver slukkeapparat.

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

## TOMTEFORHOLD

### TG I Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2022. De drenerende massene skal sammen med drensledningen sørge for at grunnvannstanden holdes på et tilstrekkelig lavt nivå slik at vann ikke trenger inn eller kapillært suges opp i fundamentene. Videre skal dreneringen bidra til stabilitet i grunnen under fundamentene og beskytte grunnen mot erosjon, oppbløting og nedsatt bæreevne.

Denne boligen har ringmur med støpt plate på mark hvor gulvkonstruksjonen inkludert varmeisolasjon i hovedsak ligger over terrengnivå. Konstruksjonen har normalt ikke synlig utvendig fuktsikring som på en grunnmur hvor det er rom under terreng. Drenerende masser under og mot ringmur, og evt. drensledning hvis dette er lagt er vurdert etter alder.

### TG I Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på støpt plate på mark.

### TG IIJ Terrengforhold

Terrengforholdet rundt boligen kan ikke bekreftes da det i stor grad er overbygget av terrassekonstruksjoner. Ytterligere undersøkelse anbefales.

### TG I Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2022. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2022. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.



# Arealer

## Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	73	19		92	68
2. Etasje	72			72	
<b>SUM</b>	<b>145</b>	<b>19</b>			<b>68</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>164</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, soverom, teknisk rom, stue/kjøkken	Garasje	
2. Etasje	Stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Boligen ble oppført i 2022.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Kjedehus	139	25

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2025	Daniel Østbye	Takstingeniør
	Wioleta Barbara Nowicka	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	868		1	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Klokkerstuveien 6

#### Hjemmelshaver

,

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Aursmoen i Aurskog-Høland kommune, Akershus fylke.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Flat opparbeidet tomt.

#### Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger			Fremvist		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke utfylt av selger før rapporten ble utarbeidet.	Ingen		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	05.11.2025	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.

Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringstidspunktet. Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringstidspunktet.

Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Bjørkelangen	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1107250189	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Zbigniew Kazimierz Nowicki	Wioleta Barbara Nowicka
<b>Gateadresse</b>	
Klokkerstuveien 6	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
AURSKOG	1930
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1107250189

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1107250189

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1107250189

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Zbigniew Nowicki	bd32e8d9fac8bef1d3c3a 76c833f2f108caac178	21.10.2025 14:30:21 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wioleta Nowicka	46dce21f3e21d09c0c1fd8 85f32262a138e58110	21.10.2025 14:29:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1107250189

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

BYGG MED OSS AS  
Serviceveien 10  
1940 BJØRKELANGEN

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):  
20/09112-10

Saksbehandler:  
Marianne Bekkerhus

Dato: 29.03.2022

## 192/868 Ferdigattest

Tillatelse til tiltak er gitt 12.01.2021.  
Midlertidig brukstillatelse er gitt for 1 stk. kjedehus den 17.03.2022.

**Gjelder:** 2 stk. kjedehus med garasjer.  
**Gnr/bnr:** 192/868.  
**Byggested:** Klokkestuveien 6 og 8, 1930 Aurskog.  
**Plangrunnlag:** Reguleringsplan for Detaljregulering Linstad Nordre gnr./bnr. 192/79.

**Ansv. søker:** Bygg Med Oss AS

**Tiltakshaver:** Mateusz Rejek

Søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan er mottatt 23.03.2022 og avfallsplan er mottatt 28.03.2022. Gjennom dette er det bekreftet overfor kommunen at tiltaket er gjennomført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Det kan allikevel gjennomføres tilsyn i tiltaket inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jfr. plan- og bygningsloven § 25-2 jfr. § 23-3 andre ledd.

Med vennlig hilsen

Kjetil Hauger  
leder

Marianne Bekkerhus  
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

Vedlegg:  
Informasjon om klagerettigheter

Liste over kopimottakere:  
Mateusz Rejek, Nesleveien 6 , 1940 BJØRKELANGEN

---

Adresse	E-post	Telefon	Telefaks	Internett	Foretaksregisteret
Rådhusveien 3 1940 Bjørkelangen	postmottak@ahk.no	63 85 25 00	63 85 25 12	www.ahk.no	948 164 256





# SITUASJONSKART

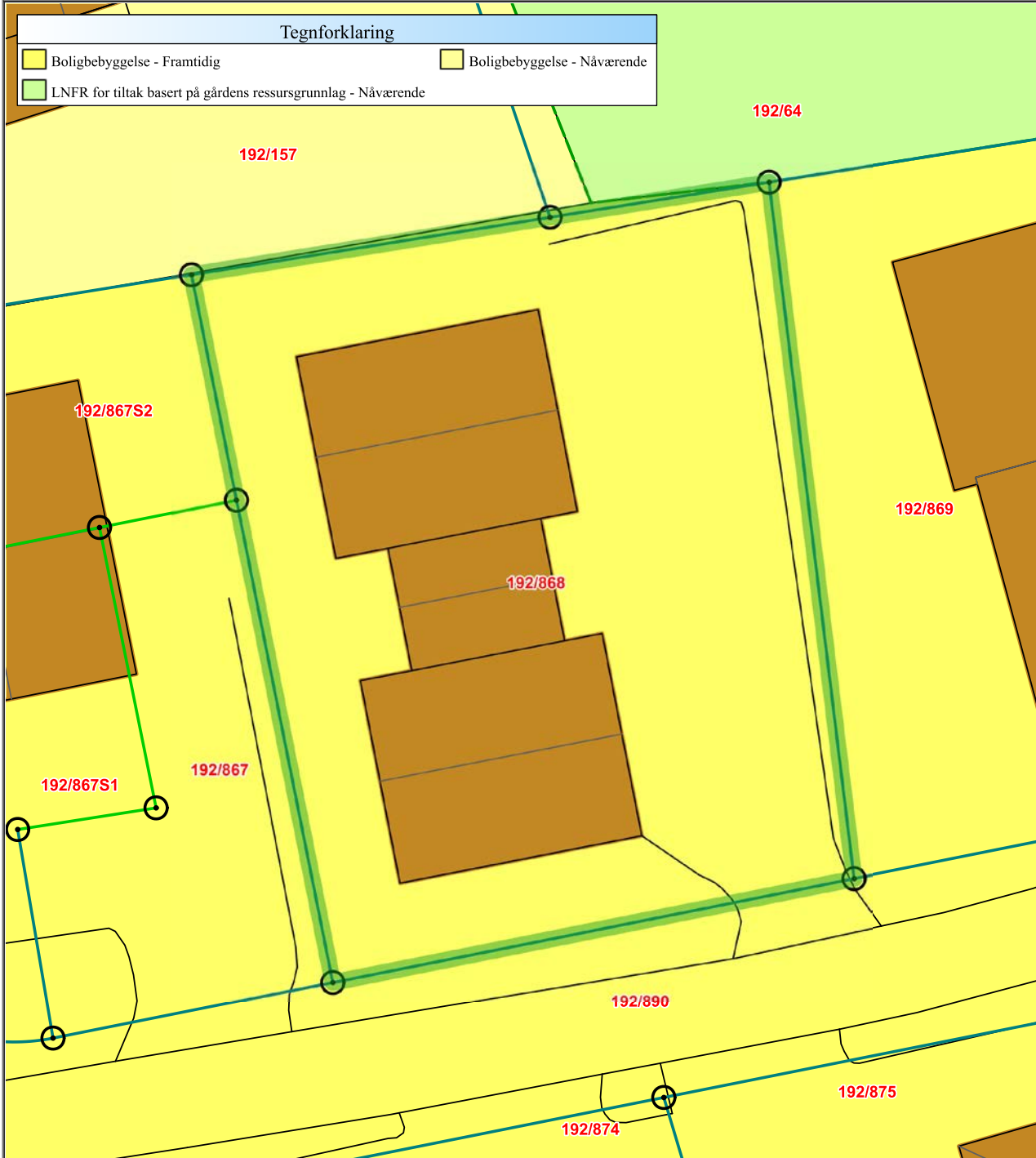


Eiendom: Gnr: 192 Bnr: 868 Fnr: 0 Snr: 1  
Adresse: Klokkestuveien 6, 1930 AURSKOG, med flere  
Hj.haver/Fester:

**AURSKOG-  
HØLAND  
KOMMUNE**

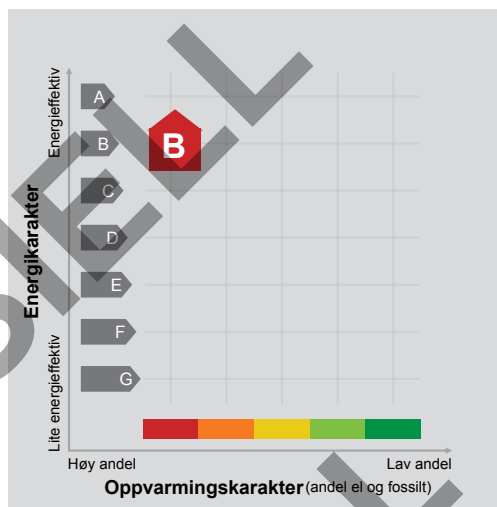
Dato: 22/10-2025 Sign:

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.

Adresse	Klokkerstuveien 6
Postnummer	1930
Sted	AURSKOG
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	192
Bruksnummer	868
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300846453
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	—
Dato	—



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Nabolagsprofil

Klokkerstuveien 6 - Nabolaget Aursmoen - vurdert av 102 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

Aurskog sykehjem Linje 470, 470E	13 min	1.1 km
Blaker stasjon Linje R14	16 min	15 km
Oslo Gardermoen	48 min	

## Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.) 668 elever, 40 klasser	20 min	1.7 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	12 min	10.1 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	14 min	12.5 km

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



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Naboskapet

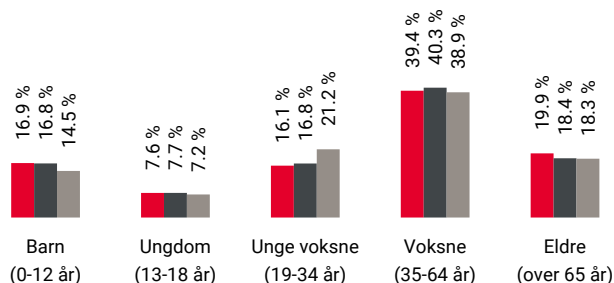
Godt vennskap 76/100



## Kvalitet på skolene

Bra 68/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Aursmoen barnehage (1-5 år) 66 barn	12 min	1 km
Epletunet barnehage (1-5 år) 53 barn	18 min	1.5 km
Trampen barnehage (1-5 år) 33 barn	22 min	1.9 km

## Dagligvare

Kiwi Aurskog	15 min
Rema 1000 Aurskog	15 min

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Gateparkering

Lett 93/100



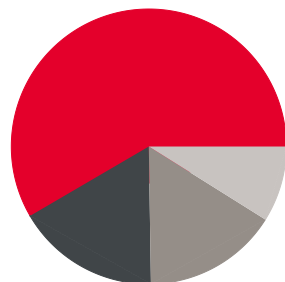
### Støynivået

Lite støynivå 93/100

## Sport

	Aursmoen idrettsanlegg	15 min	
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	1.2 km	
	Aurskoghallen - Aursmoen idrettshall	18 min	
	Aktivitetshall	1.5 km	
	Aura Trening og Helse	6 min	
	MOVA Bjørkelangen	10 min	

## Boligmasse

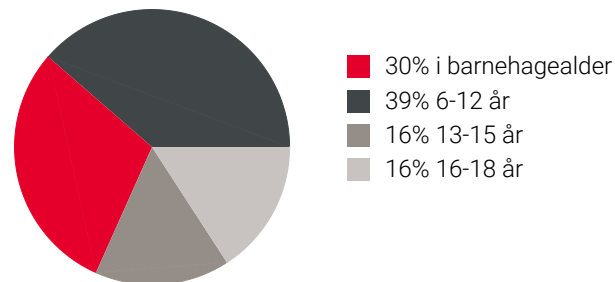


- 59% enebolig
- 17% rekkehus
- 16% blokk
- 9% annet

## Varer/Tjenester

	Aurskog Senter	18 min	
	Aurskog apotek	18 min	

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

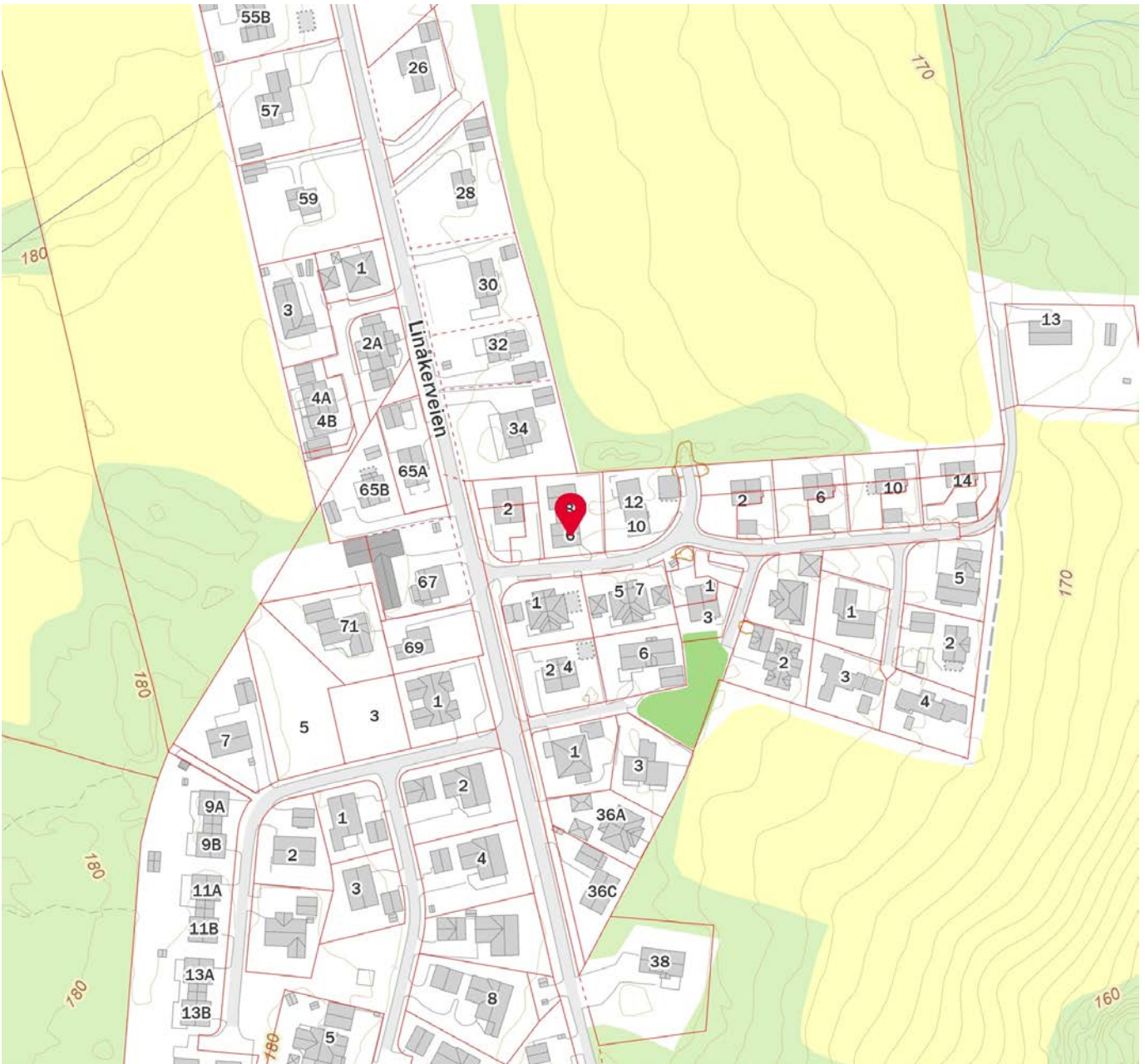
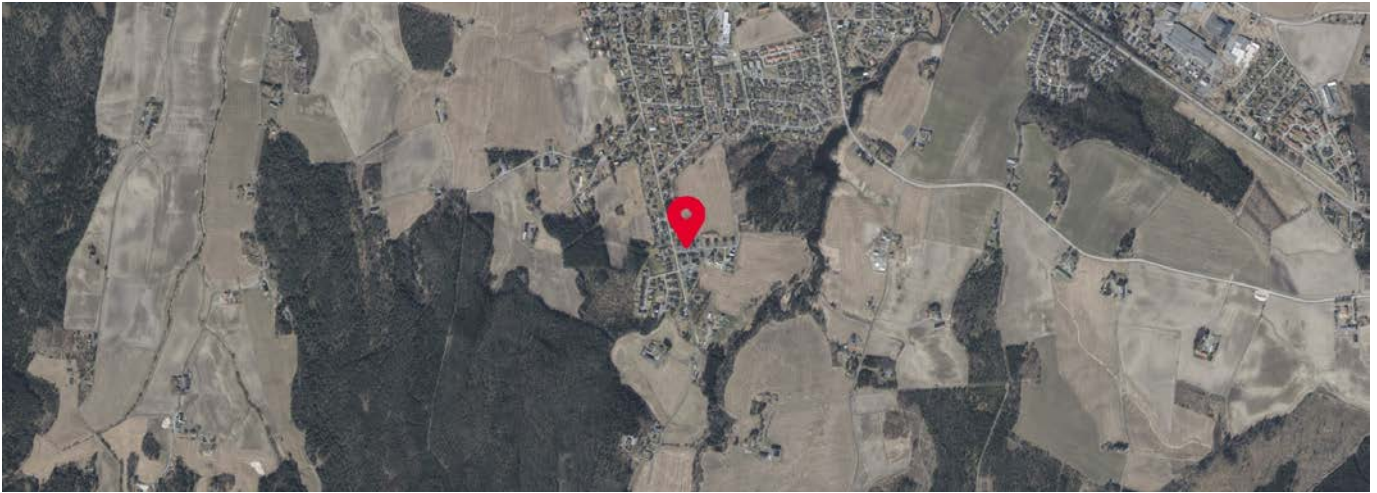
- Aursmoen
- Aursmoen
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



# Aurskog

## SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: [www.aurskog-sparebank.no](http://www.aurskog-sparebank.no)

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

# Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG  
SPAREBANK

# La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



**Kenneth Sverre**  
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613  
[kenneth.sverre@aktiv.no](mailto:kenneth.sverre@aktiv.no)



## 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 nettkrenkelseser
- 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 kontraktssignering 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://help.no).



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Klokkestuveien 6  
1930 AURSKOG

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kenneth Sverre

**Telefon:** 930 29 613  
**E-post:** kenneth.sverre@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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