

aktiv.



Langbråtaveien 16, 1930 AURSKOG

**Velholdt enebolig med
dobbelgarasje, stor hage og flott
terrasse mot sør. Ny varmepumpe.
Landlig og solrik beliggenhet!**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Elene Moseby Torre

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 450 000,-
Omkostn.: Kr 86 250,-
Total ink omk.: Kr 3 537 600
Selger: Eva Stokkebæk Bakke
Brede Ingemar Bakke

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1981
BRA-i/BRA Total 166/211 kvm
Tomtstr.: 797.1 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 193, bnr. 54 og 97
Oppdragsnr.: 1105250028

Velholdt
enebolig

Langbråtaveien 16 er en romslig og velholdt enebolig over to plan pluss kjeller, med landlig og solrik beliggenhet i rolige omgivelser. Bussen stopper like ved, og det er umiddelbar nærhet til golfbane og fine turområder i marka. En flott hage innbyr til lek og hygge, med velstelt beplantning og stor gressplen. Mot sør har boligen en veranda og en fin terrasse med ulike soner for familien. Parkeringen er god, i eller utenfor en dobbelgarasje med elbillader.

Stuen er lys og innbydende med vedovn og ny varmepumpe, mens kjøkkenet har hvitevarer og god skap- og benkeplass. Et eldre bad er utstyrt med badekar og gulvvarme, og boligen har gjestetoalett, vaskerom og mye lagringsplass i fem kjellerboder. Tre soverom ligger sammen i 2. etasje, med skap og enkel tilgang til badet.

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



Innhold

Velkommen2
Bilder4
Plantegning24
Om eiendommen27
Tilstandsrapport40
Egenerklæring69
Situasjonskart74
Megler75
Nabolagsprofil78
Forbrukerinformasjon84
Budskjema85



Langbråtaveien 16 - en romslig og velholdt enebolig - med landlig beliggenhet, solrike uteområder og dobbelgarasje.

Kort fortalt

- Romslig enebolig over tre plan.
- Kjeller med mye lagringsplass.
- Landlig område, nær marka.
- Dobbeltgarasje med egen bod.
- Lader for elbil installert i 2023.
- Gårdsplass på inngangssiden.

- Taket ble tekket om i 2023.
- En velstelt hage med stor plen.
- Hekker, trær og blomsterbed.
- Sørvendt terrasse på ca. 24 kvm.
- Overbygd veranda i 2. etasje.
- Gode solforhold på tomten.

- Lyst kjøkken med spiseplass.
- Godt med skap- og skuffeplass.
- Frittstående hvitevarer montert.
- Stor stue med godt lysinnslipp.
- Både vedovn og varmepumpe.
- Varmepumpen installert i 2024.

- Eldre bad/wc med varmekabler.
- Gjestetoalett og eget vaskerom.
- Tre soverom med garderobeskap.
- Loft, utebod og fem kjellerboder.
- Varmtvannsberederen er fra 2022.
- Sikringsskapet oppgradert i 2023.



Velkommen inn!

I forbindelse med inngangspartiet er det en en liten velkomsttram med plass til enkelt utemøblement.

Vindfanget er holdt i lyse, behagelige fargetoner og har åpen garderobeløsning med knaggrekke og skohylle.

Videre inn er en tilliggende gang med plassbygget og praktisk skyvedørsgarderobe.

Fra gangen er det også adkomst til et toalettrom, samt trappeløp til både loftetasje og kjeller.





Stuen er vinkelformet og møbleringsvennlig.



Stuen har en delikat beigetone på veggene og på gulvet er det laminat. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnfall. Fra stuen er det utgang til den solrike og sørvendte terrassen..

Atmosfæren i stuen er lun og god, med både vedovn og ny varmepumpe. Ildstedet er plassert i en nisje med teglstein og integrert vedhylle.

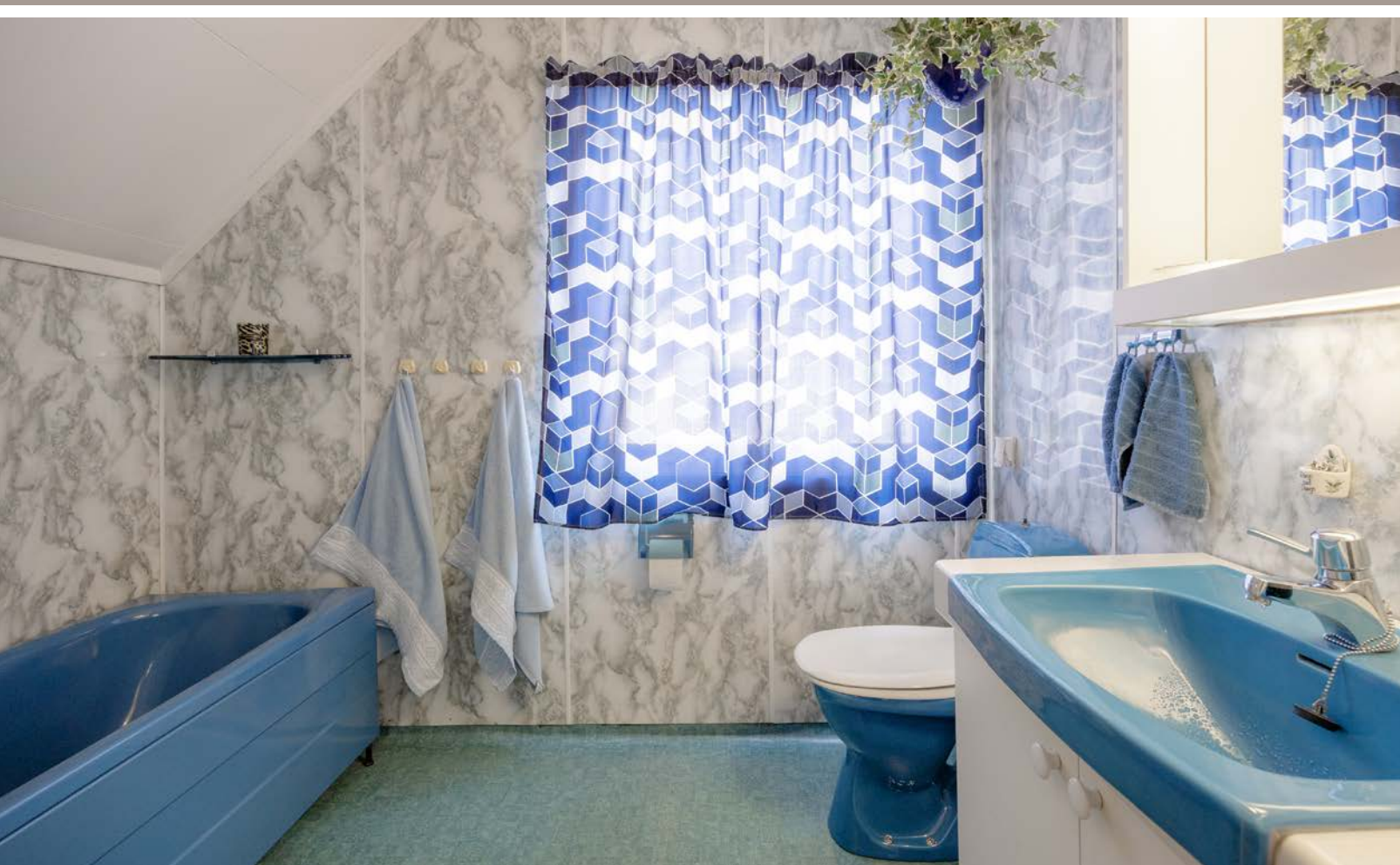




Kjøkkenet er lyst og trivelig og har plass til et hyggelig, lite kjøkkenbord.

Innredningen er vinkelformet og har hvite, profilerte fronter og laminatbenkeplate. Det er nisje til komfyr og kombiskap, samt opplegg for oppvaskmaskin.

Boligens bad ligger i andre etasje - praktisk plassert sammen med soverommene i loftetasjen.



Innredningen har blå servant på hvite underskap, samt speilhylle med tilhørende lys. Videre har badet toalett og badekar i samme blånyanse, og lun gulvvarme.



Toalettrommet ligger med adkomst fra gangen i første etasje – og ble i 2020 oppgradert med nytt toalett og nytt servantskap i hvit utførelse.



Vaskerommet ligger i kjelleretasjen og har dobbel utslagsvask av plast, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommet!



Boligen har tre gode soverom - alle ligger i loftetasjen.

Fra hovedsoverommet er det utgang til en overbygd veranda.

Alle rommene har rikelig med dagslys fra vindusflatene og god plass til seng med tilhørende møblement.

I tillegg har alle tre soverommene plassbygde garderobeløsninger.





Eiendommen ligger i et barnevennlig boligområde på Finstadbru med nærhet til skoler og barnehager på Aursmoen.

Terrassen er romslig og har god plass til flere utegrupper og grill. En markise sørger for effektiv solskjerming de mest solrike dagene.

Hagen er velstelt og pent opparbeidet med plenarealer, trær, busker, blomsterbed og diverse beplantning.

Parkering kan gjøres i dobbelgarasjen eller på den gruslagte gårdsplassen. Garasjen er på ca. 45 kvm, har elektriske portåpnere og lader for elbil.





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Plantegning

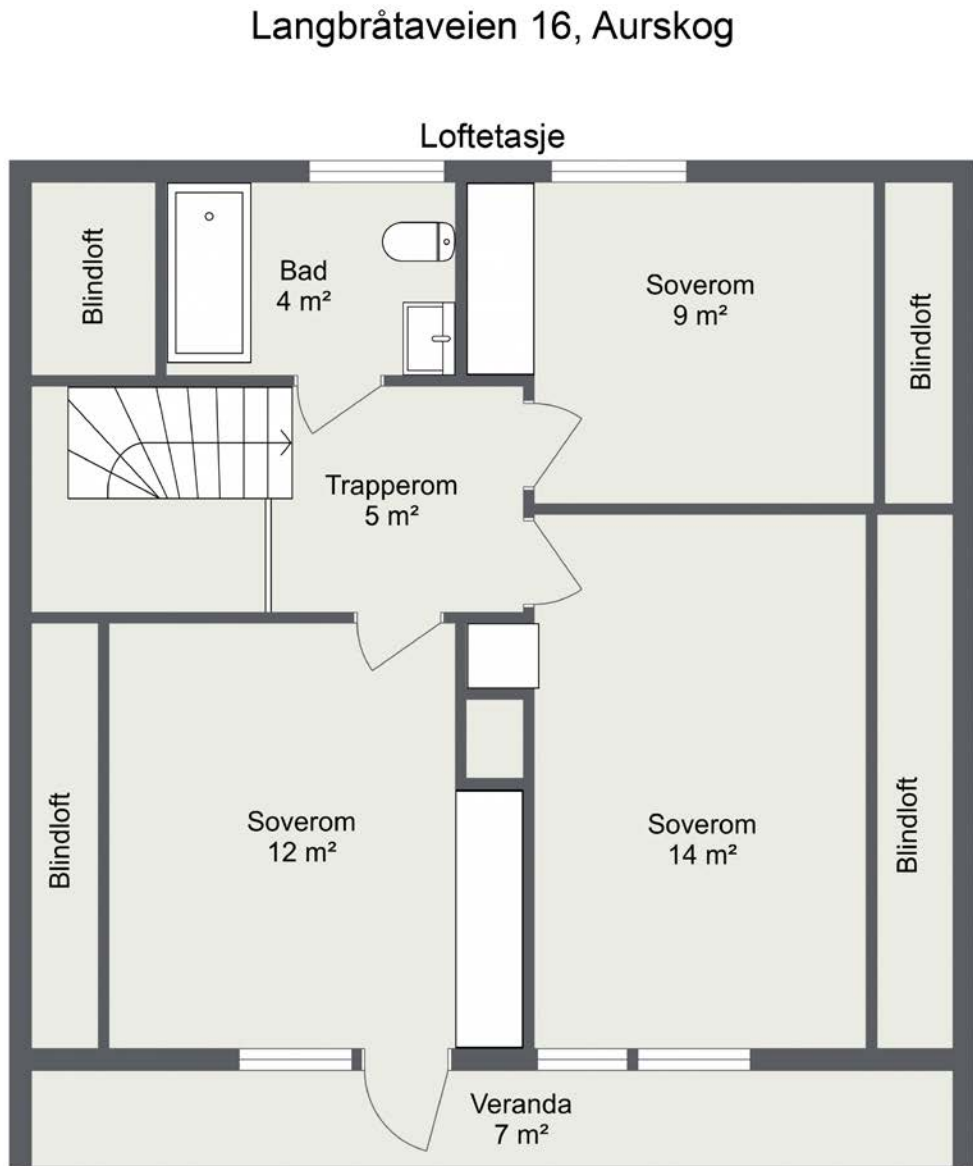
1. etasje



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

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

Loftetasje



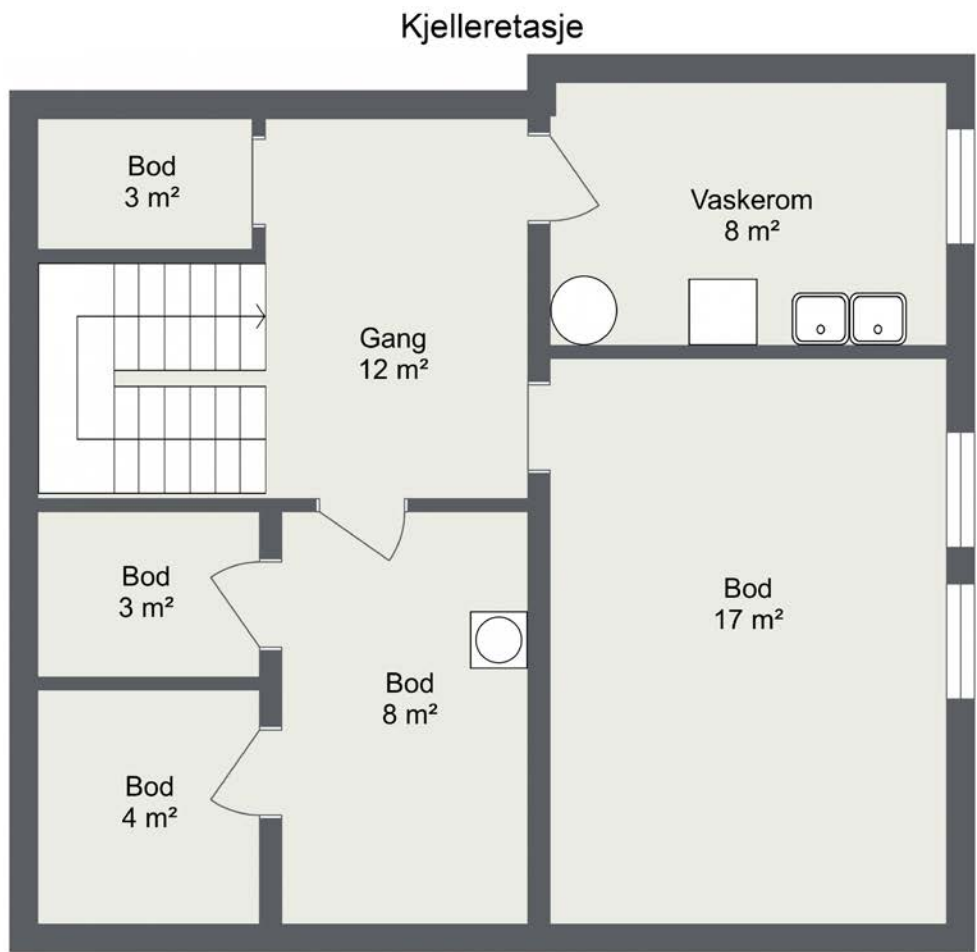
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindene. Oppgitt areal er Nettoareal (rom for rom) gulvareal og vil avvike fra Bruksarealet (BRA).

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

Plantegning

Kjeller

Langbråtaveien 16, Aurskog



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

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

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 166 m²
BRA - e: 45 m²
BRA totalt: 211 m²
TBA: 40 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 56 m² Gang m/trapp, vaskerom, 5 boder.
1. etasje
BRA-i: 60 m² Vindfang, gang, trapperom, kjøkken, stue, toalettrom.
2. etasje
BRA-i: 50 m² Trapperom, bad, 3 soverom.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
33 m² Terrasse/veranda.

2. etasje
7 m² Terrasse/veranda.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 45 m² Garasje, bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolig: I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA. Terrasse/veranda er definert som Åpent areal (TBA) .

Målt takhøyder 1. etasje ca. 2,40 m. Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,07 m under skråtak til ca. 2,40 m. Målt takhøyder kjelleretasje ca. 2,23 m.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten vesentlige endringer. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Garasje: Frittstående garasje er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

797.1 m²

Tomtebeskrivelse

Omgivelsene er landlige og naturskjønne, med flotte turmuligheter sommer som vinter. Her bor man litt skjermet, samtidig som det er kort vei til alle fasiliteter på Aurskog. Tomten er flat og solrik, med velstelt hage og en gruslagt gårdsplass for parkering. Hagen er pent opparbeidet med gressplen, trær, busker, blomsterbed og diverse beplantning.

Fine hekker rammer inn hagen, og her kan man enkelt sette opp en trampoline eller spille fotball med venner etter skolen. Taket på huset ble teknet

om i 2023, og arbeidet inkluderte nye vindskier, ny takstige og nye takrenner. Stuen har utgang til en sørvendt og delvis overbygget terrasse på ca. 24 kvm, med markise og trapp ned til den flotte hagen.

En levegg gir fin skjerming, og terrassen innredes enkelt i ulike soner for hygge dagen lang. Sommerdagene tilbringes også på en overbygd veranda utenfor et av soverommene. Verandaen er overbygd og har et areal på ca. 7 kvm. De gode solforholdene gjør det mulig å virkelig nyte varme dager til fulle på de to uteplassene.

Samlet areal for begge bruksnummerne er 797,1 kvm (bnr. 54 og 97). Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig og sentralt boligområde på Finstadbru ved Aursmoen i Aurskog-Høland kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, daglige servicetilbud og gode rekreasjonsområder. Kort gangavstand til gartneri med hyggelig cafe, samt golfrestauranten "Fjøset". Her er det jo da også muligheter til å spille golf. Legg gjerne turen til Speiderhytta, Mangenskogen, Tævsjøen eller populære Killingmo gård. Sistnevnte med kunstutstilling, olabilløp, ponnyridning og stabburscafe.

På Aursmoen er det barne- og ungdomsskole og det bygges i disse dager ny skole. Mellom skolene er det idrettshall med to baneanlegg, skøytebane og start på lysløype. I tillegg har Aursmoen samfunnshus og fritidsklubb. Aurskog/Finstadbru Sportsklubb er et allianseidrettslag og tilbyr fotball, håndball, ski, svømming, sykkel og fjellsport.

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

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

Med bil fra Finstadbru tar det ca. 15 min til Bjørkelangen, 19 min til Fetsund, 25 min til Lillestrøm og 40 min til Oslo lufthavn.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa, småhusbebyggelse, gårdsbruk, samt Hageland gartneri.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det kort avstand til Aursmoen barne- og ungdomsskole. Det finnes et godt utvalg av både private og kommunale barnehager i

området. Nærmeste videregående skoler er Kjelle videregående skole og Bjørkelangen videregående skole.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er "Finstadbru" som ligger like ved boligen.

Bygningssakkyndig

Henning Fagersand

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter: Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker.
Takkonstruksjon/taktekking: Saltak med A-takstoler, ventilert møneloft (loft over loftetasje) og kneloft (rom mot yttervegger under skråtak). Taktekking av asfalt takshingel.
Veggkonstruksjon: Yttervegger i trekonstruksjon med liggende og stående trekledning.
Etasjeskiller: Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn i kjeller.

Sammendrag selgers egenerklæring

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: Drenering på vestsiden fryser noen vintere.
7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja. Beskrivelse: Har sett inn stålrør pipe etter fyringsforbud.
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank,

sentralfyr, ventilasjon)?Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Skiftet el. tavle. Arbeid utført av Aurskog Elektriske.
11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.
13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Beskrivelse: Easse.
16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Skiftet shingel+vindskier+takrenner+feiestige+pipe og luftebeslag .Arbeid utført av Hoel og Fjuk.

Innhold

Kort fortalt

- Romslig enebolig over tre plan.
- Kjeller med mye lagringsplass.
- Landlig område, nær marka.
- Dobbeltgarasje med egen bod.
- Lader for elbil installert i 2023.
- Gårdsplass på inngangssiden.
- Taket ble tekket om i 2023.
- En velstelt hage med stor plen.
- Hekker, trær og blomsterbed.
- Sørvendt terrasse på ca. 24 kvm.
- Overbygd veranda i 2. etasje.
- Gode solforhold på tomten.
- Lyst kjøkken med spiseplass.
- Godt med skap- og skuffeplass.
- Frittstående hvitevarer montert.
- Stor stue med godt lysinnslipp.
- Både vedovn og varmpumpe.
- Varmepumpen installert i 2024.
- Eldre bad/wc med varmekabler.
- Gjestetoalett og eget vaskerom.
- Tre soverom med garderobeskap.
- Loft, utebod og fem kjellerboder.
- Varmtvannsberederen er fra 2022.

- Sikringsskapet oppgradert i 2023.
Planløsning
1. etasje: Vindfang, gang, wc, trapperom, kjøkken og stue.
Loftsetasje: Trapperom, bad og 3 soverom.
Kjeller: Gang, vaskerom og 5 boder.
Annet: Kneloft og ventilert møneloft. Utvendig bod i hagen.

Vindfang og gang
Velkommen inn i et romslig og hyggelig familiehjem med stort potensial for de nye eierne. Ytterdøren er overbygd på et koselig inngangsparti med belysning, ringeklokke og rom for et kafésett. Vel inne passer det fint å innrede med knagger og skohyller i et lite vindfang med tilliggende gang. Gangen har et praktisk gjestetoalett, og yttertøyet ryddes enkelt bort i en plassbygget skyvedørsgarderobe i egen nisje.

Kjøkken
Kjøkkenet er lyst og trivelig, med rom for en hyggelig, liten spiseplass. Innredningen er oppført i en funksjonell L-form med god arbeidsflyt og skaplass. Frontene er hvite og profilerte av tre.

Benkeplaten er laminert, og innredningen har et praktisk høyskap og et benkebeslag med dobbel oppvaskkum. Over kokesonen er en ventilator installert, og over benken er det belysning og hvite fliser med noe dekor. Av hvitevarer har kjøkkenet komfyr, oppvaskmaskin og en kombinert kjøl/frys.

Stue
Stuen er et pent og romslig oppholdsrom, med god møbleringsfrihet i vinkelløsning og fine lysforhold via vinduer i tre himmelretninger. Vinduene inkluderer en glassdør fra 2023 til den solrike

terrassen, og sommerstid får man et stort ekstra areal i forlengelse av stuen.

Atmosfæren i stuen er lun og god, med både vedovn og ny varmepumpe. Ildstedet er plassert i en nisje med teglstein og integrert vedhulle. Laminat på gulvet står godt til vegger malt i en dus og delikat beigetone. Sonene i stuen er klart avdelte, og utenfor kjøkkenet kan venner og familie samles for hyggelige måltider rundt et langbord.

Bad/wc/vaskerom
Planløsningen byr på et eldre bad i loftsetasjen, et ekstra wc-rom på hovedplanet og et enkelt vaskerom i kjelleren. Badet er praktisk plassert utenfor soverommene, innredet med vinylbelegg på gulvet og våtromsplater på veggene. Varmekabler er installert, og badet har toalett og badekar i mørkeblått.

Den øvrige innredningen består av blå servant med hvite underskap og en speilhylle med tilhørende lys. Wc-rommet ble i 2020 oppgradert med nytt toalett og et nytt servantskap i hvit utførelse. Utenom opplegg for vaskemaskin har vaskerommet stråleovn og dobbel utslagsvask av plast.

Soverom og garderobe
Tre soverom ligger sammen i andre etasje, meget praktisk hvis man har små barn. På hovedsoverommet ble det i 2024 montert en ny glassdør til verandaen, og om sommeren er det deilig å trekke ut for rolige morgenstunder med kaffekoppen i hånda.

Det er plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, og alle soverommene er innredet med plassbygde garderobeskap. Gangen nede har en stor

skyvedørsgarderobe, og rikelig med ekstra lagringsplass finnes på loftet, i garasjen, i en utebod i hagen og i hele fem kjellerboder på til sammen ca. 35 kvm.

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

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige tiltak:
Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Støpejernssluk med klemt belegg i fremkant under badekar. Tettesjiktet består av baderomsplater på vegger og belegg på gulv. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Tettesjikt har oppnådd forventet brukstid og det kan ikke garanteres at veggplater og belegg er vanntett. Skråhimling over våtsone til badekar er utsatt for vannsprut og har fuktskade.

Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell: Eldre vaskerom i kjeller fra byggeår. Vaskerommet har malt støpt gulv med plastsluk, vegger av malt mur og trepanel i himling. Utstyr består av dobbel utslagsvask i plast og opplegg for vaskemaskin. Det er fall mot sluk. Oppvarming med stråleovn. Naturlig ventilasjon med klaffeventil i yttervegg. Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter for byggetidspunktet og også opp mot dagens krav. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er

ikke bygget som et våtrom etter dagens standard og krav. Det er ikke membran/tettesjikt på rommet.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Vinduer: Trevinduer med 3-lags isolerglass og lufteventil. Alder på glass er datert: 1979, 1980. Samt et nyere vindu på soverom fra 2024. Vurdering av avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er registrert punktert glass i to vinduer på soverom og et i stue. Flere vinduer i stue har tendens til kondens. Eldre vinduer med noe slitasje.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Synlige avløpsrør av plast. Stakeluker i kjeller, avløpslufting over tak. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er påvist andre avvik: Rør for avløpslufting er ikke isolert på møneloft og kan skape kondens.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufteventiler i flere vinduer. Det kan med fordel sette inn klaffeventuler i soverom i tillegg til vindusventiler. Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Soverom med utgang til balkong har ikke ventilasjon foruten vindu i luftestilling.

Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom i 1.etasje med belegg på gulv, malt strie på vegger og tak-ess plater i himling. Utstyr består av frittstående toalett og servant. Naturlig avtrekk og tilluft fra vindusventil.

Oppvarming med panelovn. Toalett og servant er skiftet i ca. 2020, iht. eier.
Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Naturlig avtrekk har begrenset effekt i forhold til mekanisk avtrekk.

Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater vegger og himling: Baderomsplater på vegger og tak-ess plater i himling.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Baderomsplater er løse i nedkant, spikret fast synlig. Fuktskade på himlingsplate over hånddusj i badekar.

Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv: Vinylbelegg på gulv med gulvvarme. Det er mindre fall mot sluk. Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist, i tillegg er det oppkant mot dørterskel på ca. 50 mm.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Gulvbelegg har varmemerker etter varmekabler. Belegg har løsnet fra underlag enkelte steder.

Våtrom > Loftetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Sanitærutstyr og innredning består av servant nedfelt i laminert plate med underskap, speilskap, toalett og badekar.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Eldre utstyr, drypp fra vannkran i servant, mindre lekkasje fra avløpsrør til badekar, skapdører har fuktskade i nedkant, toalett mangler spyleknapp.

Våtrom > Loftetasje > Bad > Ventilasjon: Naturlig avtrekk med ventil i himling.
Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Overbygget luftebalkong i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk, tilgang fra soverom. Terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk og markise, tilgang fra stue og hage. Inngangsparti har platting med spaltegulv og rekkverk med trapp på hver side.
Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er påvist andre avvik: Lufteveranda har lavere rekkverk og har større åpning enn dagens krav. Søylar under veranda har tendens til råteskade. Terrasse ved stue har skjevheter og heller utover.

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

Innvendig > Rom Under Terreng: Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’. Uinnredet kjelleretasje med innvendig tilgang, bestående av boder og et eldre vaskerom. Kjelleren har støpt dekke mot grunn, vegger av pusset og åpne lettklinkerblokker, plater, trepanel, himling av trepanel. Etasjen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger. Det er ikke foretatt hulltaking, da rommene har murkonstruksjoner, det er i stede vurdert med fuktsøk, fuktmålinger og observasjoner.
Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist

andre avvik: Det er enkelte saltutslag på nedkant av vegger, som er tegn på fuktgjennomtrenging. Fuktmåling i trevirke som er i direkte kontakt med gulv og murvegg, viste ca. 21 %, som er over grensen til skadelig fukt. Eier opplyser det har kommet noe fukt nedkant på vegg mot vest, ved enkelte anledninger. Han har smurt tettesjikt innvendig der dette kan forekomme.

Innvendig > Innvendige trapper: Tett tretrapp med repos til loftetasje. Åpen tretrapp med repos til kjeller. Trapper til etasje med "rom for varig opphold" (stue og tilsvarende rom, kjøkken og soverom) og er vurdert etter dagens krav. Trapper til etasje, som kun benyttes i forbindelse med drift av byggverket og ikke har "rom for varig opphold", har ikke spesifikke krav, men utformes slik at personsikkerheten ivaretas.
Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Vurdert etter dagens krav og gjelder trapp til loftetasje. Krav om håndløpere på hver side i trapp, iht. Byggeforskrifter av 1969. Dagens krav til åpninger i trapp er maks 10 cm, for at ikke barn kan sette seg fast.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Synlige vannrør av kobber. Ukjent alder på vannrør, vurdert til eldre anlegg fra byggeår. Stoppekran er plassert kjeller.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Drenering og fuktsikring fra byggeår. Eier opplyser at drenering på vestsiden Punktet må sees i sammenheng ‘Rom

under terreng’. fryse.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er påvist andre avvik: Anbefalt brukstid for drensssystem med drensledninger er ca. 40 år. Det er påvist noe fukt i kjeller, som kan tyde på begrenset effekt av drenering og fuktsikring.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger, iht. eier. Det er ikke opplyst om ledningsnett er oppgradert etter byggeår. Vurdert ut fra byggeår og alder.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Anbefalt brukstid for PE-rør er ca. 50 år.
Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt:
Ingen anmerkninger.

Lovlighet - bolig: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Kommentar: Det foreligger tegninger fra byggeår, datert 27.9.1979, som ikke har vesentlige endringer. Det foreligger ferdigattest for nybygg, datert 1.4.1981.

Lovlighet - garasje: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Kommentar: Det foreligger tegninger datert 23.7.1997.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 18.03.25 av Henning Fagersand. Her

fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

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

Iht. rapport mottatt fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen (NRBR)ble det ved siste tilsyn i febr. 2025 meldt om følgende avvik:
Avvik 1: Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget fungerer som forutsatt. Hjemmel forskrift om brannforebygging §6.
Kommentar: Under tilsynet av rehabiliteringen av skorsteinen, ble det avdekket at det ikke er tettet rundt åpningen der det tas ut sot på stålrøret (side og over sotluka) slik det er beskrevet i monteringsanvisning. Eier informerte under tilsynet at dette skal tas opp med firmaet som har rehabilitert skorsteinen.
NRBR opplyser om at evt. avvik kan være utbedret, men det har ikke blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR.

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

Innbo og løsøre
Ventilasjonen er naturlig, med mekanisk avtrekk fra kjøkkenet. En ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2022 er plassert på vaskerommet. Sikringsskapet

ble oppgradert i 2023, har automatsikringer og er montert i vindfanget. Et av soveromsvinduene ble skiftet i 2024.

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

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

Parkering
Det er parkering i en dobbelgarasje med bod, sidedør og et samlet areal på ca. 45 kvm. Garasjen har elektriske portåpnere, og i 2023 ble en lader for elbil installert. En gruslagt gårdsplass knytter garasjen sammen med boligen, og her er det gode muligheter for ytterligere parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike

eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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

balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi
Oppvarming
Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner, gulvvarme på badet og en varmepumpe fra 2024 i stuen. For vedfyring har stuen en vedovn, og i 2025 er det satt inn nytt stålrør i pipen, ildstedet og brannmuren.

Energikarakter
F

Energifarge
Gul

Økonomi
Kommunale avgifter
Kr 20 168

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt
Kr 2 006

Eiendomsskatt år
2024

Info formuesverdi
Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:
Formuesverdi primærbolig 2024: kr. 805 453.
Formuesverdi sekundærbolig 2024: kr. 3 221 810.

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold, abonnement til tv og internett. I tillegg kommer kostnader for andel veivedlikehold i Langbråtaveien - denne utgjør 2,64% av fellesutgiftene på veien. Sist betalte beløp var pålydende kr. 335 pr. år.

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 193, bruksnummer 54 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:

3226/193/54:
22.06.1979 - Dokumentnr: 4425 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3226 Gnr:193 Bnr:19

01.01.2020 - Dokumentnr: 1428322 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:193 Bnr:54
01.01.2024 - Dokumentnr: 168934 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:193 Bnr:54

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for nybygg bolig, datert 01.04.1981.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat vei. Det er ikke fremlagt avtale om veirett. Iht. opplysninger fra selger har eiendommen en andel på 2,64% av fellesutgiftene vedr. veivedlikeholdet på Langbråtaveien, hvor sist betalte beløp var kr. 335 pr. år.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og næringsvirksomhet.

Iht. opplysninger mottatt fra kommunen ligger tomta ligger innenfor hensynssone for flom og støy i kommuneplanen.
Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikkog-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

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

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger
86 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

87 600 (Omkostninger totalt)
103 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års

varighet)
106 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 537 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 553 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 556 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 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 1,55% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 40 000,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring,

sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

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

Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog, Aurskog senter

Salgsoppgavedato
04.04.2025



Tilstandsrapport

Enebolig
Langbråtaveien 16, 1930 AURSKOG
AURSKOG-HØLAND kommune
gnr. 193, bnr. 54

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 18.03.2025 Rapportdato: 31.03.2025 Oppdragsnr.: 13998-1412 Referansenummer: IV2787
Autorisert foretak: Fagersand AS Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Fagersand AS

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

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



Rapportansvarlig

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



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGNING.

Enebolig med 1-1/2 etasje og uinnredet kjeller.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Eldre bolig med oppgraderinger har liten bruksslitasje og er meget godt vedlikeholdt.

Flere bygningsdeler fra byggeår må utbedres eller skiftes grunnet alder og delvis tilstand, som bl.a. bad og vinduer. Eldre vaskerom i kjeller har ikke dagens krav til våtrom, men fungerer til sitt bruk. Kjelleren må holdes under oppsikt, da det har forekommet fukt og det kan ikke utelukkes utvendig tiltak.

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

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker.

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende og stående trekledning.

Saltak med A-takstoler, ventilert mønelloft (loft over loftetasje) og knelloft (rom mot yttervegger under skråtak). Taktekking av asfalt takshingel. Vindskier av tre med beslag. Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse. Takstige til pipe med helbeslag.

Trevinduer med 3-lags isolerglass og lufteventil.

Ytterdør med 2-lags isolerglass til vindfang. Terrassedører av tre med 2- og 3-lags isolerglass.

Overbygget luftebalkong i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk, tilgang fra soverom. Terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk og markise, tilgang fra stue og hage. Inngangsparti har platting med spaltegulv og rekkverk med trapp på hver side.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er i hovedsak av laminat og belegg. Vegger er i hovedsak av trepanel, plater med tapet og MDF plater. Himlinger er i hovedsak av tak-ess plater og trepanel

Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn i kjeller.

Uinnredet kjelleretasje med innvendig tilgang, bestående av boder og et eldre vaskerom. Kjelleren har støpt dekke mot grunn, vegger av pusset og åpne lettklinkerblokker, plater, trepanel, himling av trepanel.

Elementpipe med ettermontert stålrør, heldekkende beslag over tak og takstige, sotluke i kjeller.

Tilkoblet vedovn i stue.

Tett tretrapp med repos til loftetasje. Åpen tretrapp med repos til kjeller.

Profilerte formpressede innerdører og malte finerdører.

Plassbygde garderobeskap på soverom, skyvedørsgarderober i gang.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i loftetasje fra byggeår. Baderomsplater på vegger og tak-ess plater i himling. Vinylbelegg på gulv med gulvvarme. Støpejernssluk med klemt belegg i fremkant under badekar. Tettesjiktet består av baderomsplater på vegger og belegg på gulv. Sanitærutstyr og innredning består av servant nedfelt i laminert plate med underskap, speilskap, toalett og badekar. Naturlig avtrekk med ventil i himling.

Eldre vaskerom i kjeller fra byggeår. Vaskerommet har malt støpt gulv med plastsluk, vegger av malt mur og trepanel i himling. Utstyr består av dobbel utslagsvask i plast og opplegg for vaskemaskin. Oppvarming med stråleovn. Naturlig ventilasjon med klaffeventil i yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte malte trefronter, laminert benkeplate, benkebeslag med vaske- og skyllekum, komfyr, oppvaskmaskin, kjøøl/fryseskap og høyskap. Laminat på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1.etasje med belegg på gulv, malt strie på vegger og tak-ess plater i himling. Utstyr består av frittstående toalett og servant. Naturlig avtrekk og tilluft fra vindusventil. Oppvarming med panelovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber. Stoppekran er plassert i kjeller.

Synlige avløpsrør av plast. Stakeluker i kjeller, avløpslufing over tak.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufteventiler i flere vinduer.

Luft-til-luft varmepumpe er plassert i stue. Øvrig oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler på bad og panelovner.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter med direkte el-tilkobling er plassert i kjeller.

Beskrivelse av eiendommen

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering og fuktsikring fra byggeår.

Terrenget er relativt flatt med noe fall fra bygning.

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	211 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	166 m²
Totalpris	3 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

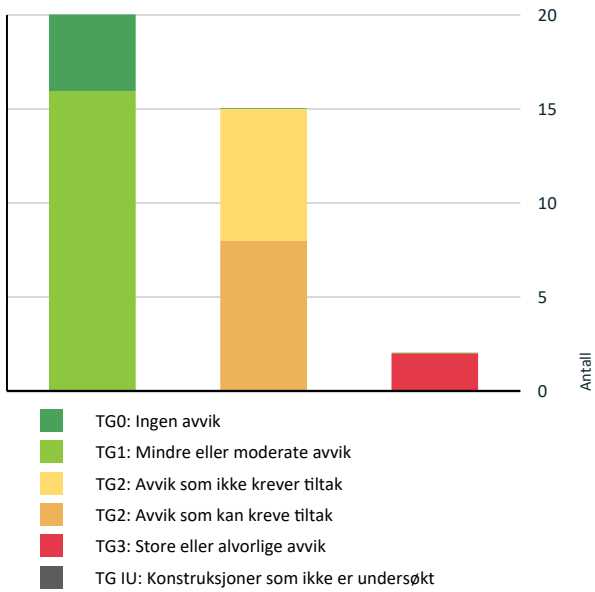
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det foreligger tegninger fra byggeår, datert 27.9.1979, som ikke har vesentlige endringer.
Det foreligger ferdigattest for nybygg, datert 1.4.1981.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det er foreligger tegninger datert 23.7.1997.

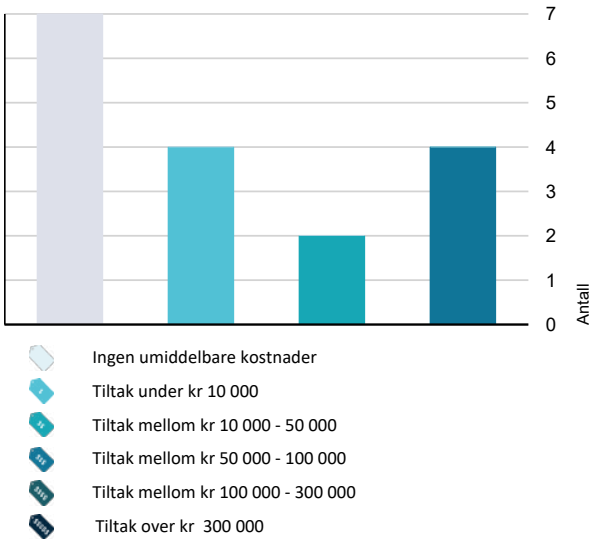
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) for bolig med teknisk verdi og markedsverdi, i forbindelse med salg. Frittliggende garasjer, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert, kun en forenklet beskrivelse. Referansenivå for vurderinger i rapporten er hovedsakelig byggeår 1981. Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst. Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter. For beregning av teknisk verdi er det brukt programmet Byggekost.no. På befaringsdagen var det oppholdsvær. Eier var tilstede på befaringen og ga opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1981

Kommentar
Kilde: Ferdigattest. Kartutsnitt viser markert eiendommens tomt med bygninger.

Anvendelse
Bolig.

Standard
Enebolig med 1-1/2 etasje og uinnredet kjeller.
Hovedplanet med inngangsparti består av vindfang, gang med trapper, toalettrom, kjøkken og stue med tilgang til terrasse mot sør.
Lofetasje består av trapperom, bad og tre soverom, der et har tilgang til overbygget veranda.
Kjelleretasje består av boder og et eldre vaskerom.
Oppvarming består av varmepumpe, vedfyring og strøm.
Bolig med eldre planløsning og delvis oppdatert standard.

Vedlikehold
Boligen har meget godt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering		
2020	Utført av firma	Ny toalett og servant på toalettrom.
2022	Utført av firma	Ny varmtvannsbereder.
2023	Utført av firma	Ny takteking, vindskier, takstige og takrenner/nedløp/beslag. Ny terrassedør 1.etg. El-bil lader. Oppgradert sikringsskap.
2024	Utført av firma	Ny terrassedør loftetg. Luft-til-luft varmepumpe.
2025	Utført av firma	Satt inn stålrør i pipe, brannmur og vedovn.
	Utført av firma	Skiftet fronter på kjøkkeninnredning.
Opplysninger iht. eier.		

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av asfalt takshingel.
Vindskier av tre med beslag.

Besiktiget fra takfot.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.
Takstige til pipe med helbeslag.

Besiktiget fra takfot, stige og bakkenivå.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende og stående trekledning.
Ved stikk kontroll ble det observert musebånd.

Kledning har tørkesprekker enkelte steder og det er viktig å opprettholde god behandling av eldre kledning.
Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.



Kledning har noe oppsprekking.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Saltak med A-takstoler, ventilert møneloft (loft over loftetasje) og kneloft (rom mot yttervegger under skråtak).
Det er tilgang til møneloft.
Synlig isolering på møneloft med ca. 15 cm.

Det er enkelte fuktmerker på loftet, vurdert til å være fra før omteking av taket i 2023.

Det er ikke tilgang til kneloft, dette er ikke et krav men det anbefales tilgang for inspeksjon.



Fuktmerker på papp til isolasjon.

Vinduer

Trevinduer med 3-lags isolerglass og luftenventil.
Alder på glass er datert: 1979, 1980.
Samt et nyere vindu på soverom fra 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er registrert punktert glass i to vinduer på soverom og et i stue.
Flere vinduer i stue har tendens til kondens.
Eldre vinduer med noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Eldre vinduer har oppnådd forventet brukstid og det bør påregnes at utskifting nærmer seg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vinduer med punktert glass.



Stuevindu har tegn på kondens.

Dører

Ytterdør med 2-lags isolerglass til vindfang, datert 1980.
Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til terrasse, datert 2022.
Terrassedør av tre med 3-lags isolerglass fra soverom til balkong, datert 2024.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget luftbalkong i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk, tilgang fra soverom.
Terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk og markise, tilgang fra stue og hage.
Inngangsparti har platting med spaltegulv og rekkverk med trapp på hver side.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Luftveranda har lavere rekkverk og har større åpning enn dagens krav.
Søyler under veranda har tendens til råteskade.
Terrasse ved stue har skjevheter og heller utover.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Søyler må følges med på og det nærmer seg skifte av disse.
Terrasse bør rettes opp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Søyle med tendens til råte.



Terrasse heller utover.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene er i hovedsak av laminat og belegg.
Vegger er i hovedsak av trepanel, plater med tapet og MDF plater.
Himlinger er i hovedsak av tak-ess plater og trepanel

Overflater er oppgradert opp gjennom årene og fremstår med liten bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn i kjeller.

Ved målinger ble det registrert kun mindre skjevheter på gulv.
Målinger av skjevheter på gulv er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt.
Kjelleretasje er ikke relevant å måle.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag informeres følgende:

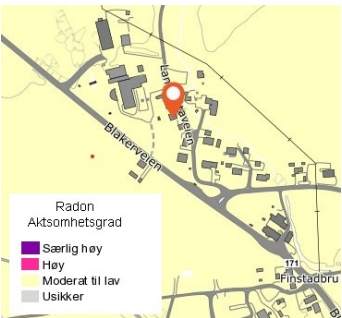
I egen bolig før TEK10 tredje i kraft er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

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

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

Mer informasjon: www.nrpa.no/radon

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med ettermontert stålrør, heldekkende beslag over tak og takstige, sotluke i kjeller.

Tilkoblet vedovn i stue.

Eier opplyser at det etter pipebrann ble montert stålrør i pipe i januar 2025.

Iht. NRBR er siste feiing utført 2.2.2023 og siste tilsyn utført 10.2.2025.
Eier opplyser at avvik er rettet og saken avsluttet hos NRBR 13.2.2025.

Vurdering er på bakgrunn av tilsynsrapporten.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med "Drenering"

Uinnredet kjelleretasje med innvendig tilgang, bestående av boder og et eldre vaskerom.

Kjelleren har støpt dekke mot grunn, vegger av pusset og åpne lettklinkerblokker, plater, trepanel, himling av trepanel.
Etasjen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger.

Det er ikke foretatt hulltaking, da rommene har murkonstruksjoner, det er i stede vurdert med fuktsøk, fuktmålinger og observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er enkelte saltutslag på nedkant av vegger, som er tegn på fuktgjennomtrenging.

Fuktmåling i trevirke som er i direkte kontakt med gulv og murvegg, viste ca. 21 %, som er over grensen til skadelig fukt.

Eier opplyser det har kommet noe fukt nedkant på vegg mot vest, ved enkelte anledninger.

Han har smurt tettesjikt innvendig der dette kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

I eldre kjellere anbefales ikke utføre vegger mot terreng eller oppførte gulv, gulvbelegg eller teppe på betonggulv, som ikke har nødvendig fuktsikring eller fuktsperre.
Kjeller må holdes under oppsikt, spesielt ved store nedbørsmengder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Saltutslag på vegg under trapp der eier har behandlet gulv/vegg.



Fuktmåling i trevirke viste over grensen til skadelig fukt.

TG 2 Innvendige trapper

Tett tretrapp med repos til loftetasje.

Åpen tretrapp med repos til kjeller.

Trapper til etasje med "rom for varig opphold" (stue og tilsvarende rom, kjøkken og soverom) og er vurdert etter dagens krav.

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

Vurdering av avvik:

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

Vurdert etter dagens krav og gjelder trapp til loftetasje.

Krav om håndløpere på hver side i trapp, iht. Byggeforskrifter av 1969.
Dagens krav til åpninger i trapp er maks 10 cm, for at ikke barn kan sette seg fast.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp til loftetasje.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte formpressede innerdører og malte finerdører.

TG 1 Andre innvendige forhold - skap

Plassbygde garderobeskap på soverom, skyvedørsgarderobe i gang.



Plassbygde skap.

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

Generell

Bad i loftetasje fra byggeår.

Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter for byggetidspunktet og også opp mot dagens krav.

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Tilstandsrapport



Bad i loftetasje.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og tak-ess plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsplater er løse i nedkant, spikret fast synlig.
Fuktskade på himlingsplate over hånddusj i badekar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnet alder og øvrige avvik, må badet helrenoveres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktskader på himlingsplater.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv med gulvvarme.

Det er mindre fall mot sluk.

Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist, i tillegg er det oppkant mot dørterskel på ca. 50 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvbelegg har varmemerker etter varmekabler.
Belegg har løsnet fra underlag enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnet alder og øvrige avvik må belegg skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Belegg har merker etter varmekabler.

LOFTETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Støpejernssluk med klemt belegg i fremkant under badekar.

Tettesjiktet består av baderomsplater på vegger og belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Tettesjikt har oppnådd forventet brukstid og det kan ikke garanteres at veggplater og belegg er vanntett.

Skråhimling over våtsone til badekar er utsatt for vannsprut og har fuktskade.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Skråhimling over våtsone ved badekar må skiftes til vanntett overflate ved renovering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sluk under badekar.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av servant nedfelt i laminert plate med underskap, speilskap, toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Eldre utstyr, drypp fra vannkran i servant, mindre lekkasje fra avløpsrør til badekar, skapdører har fuktskade i nedkant, toalett mangler spyleknapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utstyr må skiftes ved renovering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk med ventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

LOFTETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i garderobeskap på soverom mot våtsone til servant.

Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.

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

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Eldre vaskerom i kjeller fra byggeår.

Vaskerommet har malt støpt gulv med plastsluk, vegger av malt mur og trepanel i himling.

Utstyr består av dobbel utslagsvask i plast og opplegg for vaskemaskin.

Det er fall mot sluk.

Oppvarming med stråleovn.

Naturlig ventilasjon med klaffeventil i yttervegg.

Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter for byggetidspunktet og også opp mot dagens krav.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er ikke bygget som et våtrom etter dagens standard og krav.

Det er ikke membran/tettesjikt på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstøtende gulv og vegger er av mur/betong og det er ingen stor risiko for fuktskader slik det blir benyttet i dag.

Skal rommet oppgraderes til dagens våtromsstandard må det foretas helrenovering.

Kostnadsestimat er satt for helrenovering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vaskerom i kjeller.



Sluk på vaskerom.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner/rom, som er av mur.
Våtrommet er i stede fuktkontrollert/vurdert med fuksøk, observasjoner, materialvalg og alder.
Det er ikke observert eller vurdert unormale forhold.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte malte trefronter, laminert benkeplate, benkebeslag med vaske- og skyllekum, komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og høyskap.
Laminat på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Ved fuksøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.
Eldre innredning, som er oppgradert med nyere fronter.
Normal bruksslitasje.



Kjøkkeninnredning.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1.etasje med belegg på gulv, malt strie på vegger og tak-ess plater i himling.
Utstyr består av frittstående toalett og servant. Naturlig avtrekk og tilluft fra vindusventil.
Oppvarming med panelovn.
Toalett og servant er skiftet i ca. 2020, iht. eier.

Vurdering av avvik:

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

Naturlig avtrekk har begrenset effekt i forhold til mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber.
Ukjent alder på vannrør, vurdert til eldre anlegg fra byggeår.
Stoppekran er plassert kjeller.

Vurdering av avvik:

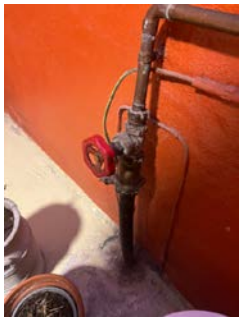
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stoppekran i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.
Stakeluger i kjeller, avløpsluftung over tak.

Vurdering av avvik:

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

Rør for avløpsluftung er ikke isolert på møneloft og kan skape kondens.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Avløpsrør på kaldtloft bør isoleres, for å unngå kondens og fukskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Uisolert rør for avløpsluftung på møneloft.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufterventiler i flere vinduer.
Det kan med fordel sette inn klaffeventuler i soverom i tillegg til vindusventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Soverom med utgang til balkong har ikke ventilasjon foruten vindu i luftestilling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe fra 2024 er plassert i stue.
Øvrig oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler på bad og panelovner.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter med direkte el-tilkobling er plassert i kjeller.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmtvannsbereider i kjeller.

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.

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.
El-skap med automatsikringer er plassert i vindfang.
Inntakssikringer med skrusikringer er plassert på møneloft.

Det foreligger samsvarserklæring på Boligmappa.no for el-bil lader og oppgradering av sikringsskap, iht. eier.

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.
1981
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

På grunnlag av opplysninger fra eier/kunde, fremvist dokumentasjon og tilstand er det ikke behov for utvidet el-kontroll.
Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig, det kan derfor være feil med anlegget som ikke er oppdaget.



El-skap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og fuktsikring fra byggeår.
Eier opplyser at drenering på vestsiden kan fryse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Anbefalt brukstid for drenssystem med drensledninger er ca. 40 år.
Det er påvist noe fukt i kjeller, som kan tyde på begrenset effekt av drenering og fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det anbefales undersøkelse av drensrør og eventuell utbedring, med kamera og eventuell spyling.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker, fundamentering er ukjent.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget er relativt flatt med noe fall fra bygning.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger, iht. eier.
Det er ikke opplyst om ledningsnett er oppgradert etter byggeår.
Vurdert ut fra byggeår og alder.

Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid for PE-rør er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje og lager.

Byggeår
1997

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Standard
Frittstående uisolert dobbel garasje med bod, har grov støpt plate og ringmur, yttervegger i trekonstruksjoner med stående og liggende utvendig kledning, saltak konstruksjon tekket med takshingel, takrenner, nedløp og beslag i metall. Leddporter av tre med elektriske åpner. Tredør og vinduer. El-bil lader. Normal standard.

Vedlikehold
Normalt godt vedlikehold. Bygningen er ikke tilstandsvurdert utover denne beskrivelsen.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 166 m²/166 m²	Markedsverdi Kr 3 500 000
<i>Enebolig:</i> Vindfang, Gang, Toalettrom, 2 Trapperom, Kjøkken, Stue, Bad, 3 Soverom, 6 Bod, Vaskerom	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.
<i>Andre bygg:</i> Garasje <i>Bruksareal andre bygg:</i> 45 m²	
<i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	<i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 4 550 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Markedsverdi 3 500 000 Konklusjon markedsverdi 3 500 000
--	---

Markedsvurdering
Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:
Slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet, med beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning. Sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid.
Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene og etter takstmannens skjønn.

Sammenlignbare salg						
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Borstadveien 68 ,1930 AURSKOG 104 m² 1920 2 sov	07-07-2021	2 900 000	2 900 000		2 900 000	27 885
2 Jerpeveien 8 ,1930 AURSKOG 183 m² 1971 3 sov	13-03-2025	3 890 000	4 000 000		4 000 000	21 858
3 Borstadveien 46 ,1930 AURSKOG 220 m² 1955 3 sov	07-04-2021	4 800 000	4 800 000		4 800 000	21 818
4 Langbråtaveien 11 ,1930 AURSKOG 249 m² 1952 3 sov	26-09-2024	4 740 000	4 625 000		4 625 000	18 574

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale gebyrer, beregnet årsbeløp for 2024 inkl. renovasjon, feier, vann/avløp og eiendomsskatt. Iht. Aurskog-Høland kommune.	Kr.	21 741
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	21 500
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 450 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	370 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	320 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 770 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 550 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

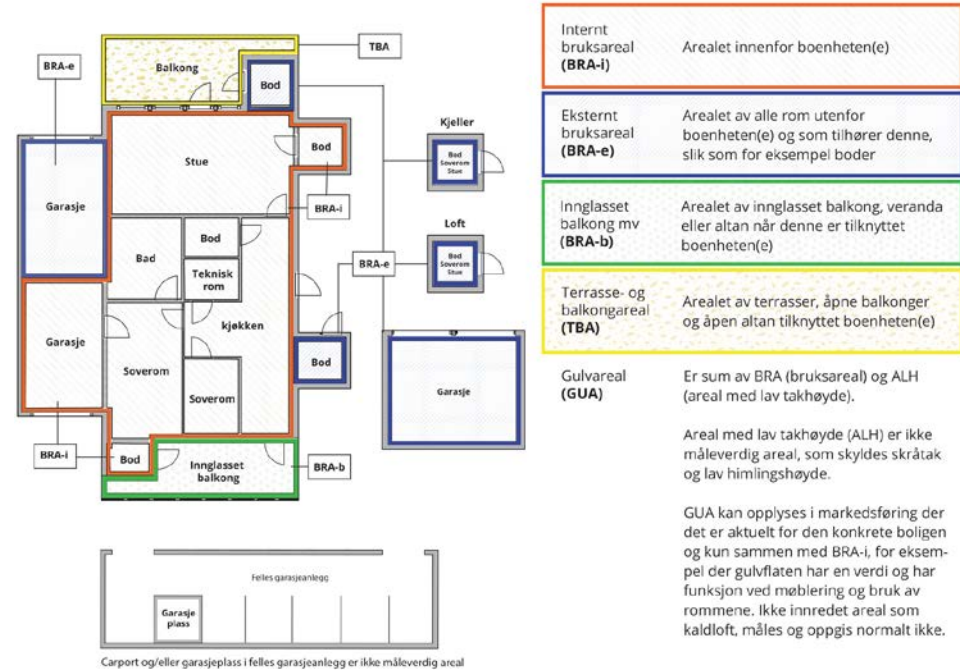
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
1.Etasje	60			60	33		60
Loftetasje	50			50	7	2	52
Kjelleretasje	56			56			56
SUM	166				40	2	168
SUM BRA	166						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, Gang, Toalettrom, Trapperom, Kjøkken, Stue		
Loftetasje	Trapperom, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Kjelleretasje	Gang m/trapp, Vaskerom, Bod 1, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5		

Kommentar

I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA. Terrasse/veranda er definert som Åpent areal (TBA) .

Målt takhøyder 1. etasje ca. 2,40 m.
Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,07 m under skråtak til ca. 2,40 m.
Målt takhøyder kjelleretasje ca. 2,23 m.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten vesentlige endringer.
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger tegninger fra byggeår, datert 27.9.1979, som ikke har vesentlige endringer.
Det foreligger ferdigattest for nybygg, datert 1.4.1981.

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

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

Kommentar

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er foreligger tegninger datert 23.7.1997.

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	129	37
Garasje	0	45

Kommentar

Enebolig

S-rom er boder i kjeller.
Det er vurdert gang og vaskerom i kjeller som P-rom.
Fordeling mellom P-rom og S-rom er opplyst i en overgangsperiode iht. avhendingslova.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Brede Ingemar Bakke	Kunde
	Eva Stokkebæk Bakke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	193	54		0	738 m²	Eiendomsverdi	Eiet
Adresse							
Langbråtaveien 16, 1930 Aurskog							
Hjemmelshaver							
Bakke, Brede Ingemar 1/2 Stokkebæk Bakke, Eva 1/2							
Kommentar							
Iht. eier skal parsell 193/97 på 59 m² overføres til dagens eier av 193/54. Hele garasjen blir da stående på eiendommen. Kontakt eier eller megler for ytterligere opplysninger.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende ved Blakerveien i et område med villabebyggelse og et gartneri på Finstadbru i Aurskog-Høland.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.
Det er ikke fremlagt avtale om veirett.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og næringsvirksomhet.

Om tomten

Eiet tomt, som er flat og opparbeidet med plen, beplantning og singlet/gruset innkjøring og parkering.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.03.2025	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Oppdragsbekreftelse	07.03.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	05.03.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	3	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	26.03.2025	Sit.kart, planopplysninger, kommunale gebyrer, matrikkelrapport.	Gjennomgått	11	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	01.04.1981	Ferdigattest nybygg.	Gjennomgått	1	Nei
Feie- og brannvesen	11.03.2025	Opplysninger fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS.	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	26.03.2025	Tegning bolig 1979. Tegning garasje 1997.	Gjennomgått	2	Nei
Boligmappa.no	26.03.2025	3 filer fra elektro og rørlegger. Filer er ikke åpnet.	Gjennomgått	3	Nei
Eier	18.03.2025	Ga opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	31.03.2025	
2	31.03.2025	Opplysning fra eier at avvik ved feietilsyn er rettet og avsluttet 13.2.2025.

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
 - I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
 - Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.
- PERSONVERN
- iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)
- DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
- Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>
- Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IV2787>
- KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
- Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Aurskog

Oppdragsnr.

1105250028

Selger 1 navn

Selger 2 navn

Brede Ingemar Bakke

Eva Stokkebæk Bakke

Gateadresse

Langbråtaveien 16

Poststed

Postnr

AURSKOG

1930

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1981

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

43

Antall måneder

11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtaленr.

19616746

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

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Drenering på vestsiden fryser noen vintere.

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

Beskrivelse

Har sett inn stålrør pipe etter fyringsforbud

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet el tavle

Arbeid utført av

Aurskog Elektriske

11.1

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

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Easse

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet shingel+vindskier+takrenner+feiestige+pipe og luftebeslag

Arbeid utført av

Hoel og Fjuk

Document reference: 1105250028

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: 1105250028

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1105250028

Initialer selger: BIB, ESB

4

72

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Brede Bakke	c536b2586261a1f02be006c b1999e5f2552105dd	10.03.2025 12:22:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Brede Bakke	c536b2586261a1f02be006c b1999e5f2552105dd	10.03.2025 12:20:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1105250028

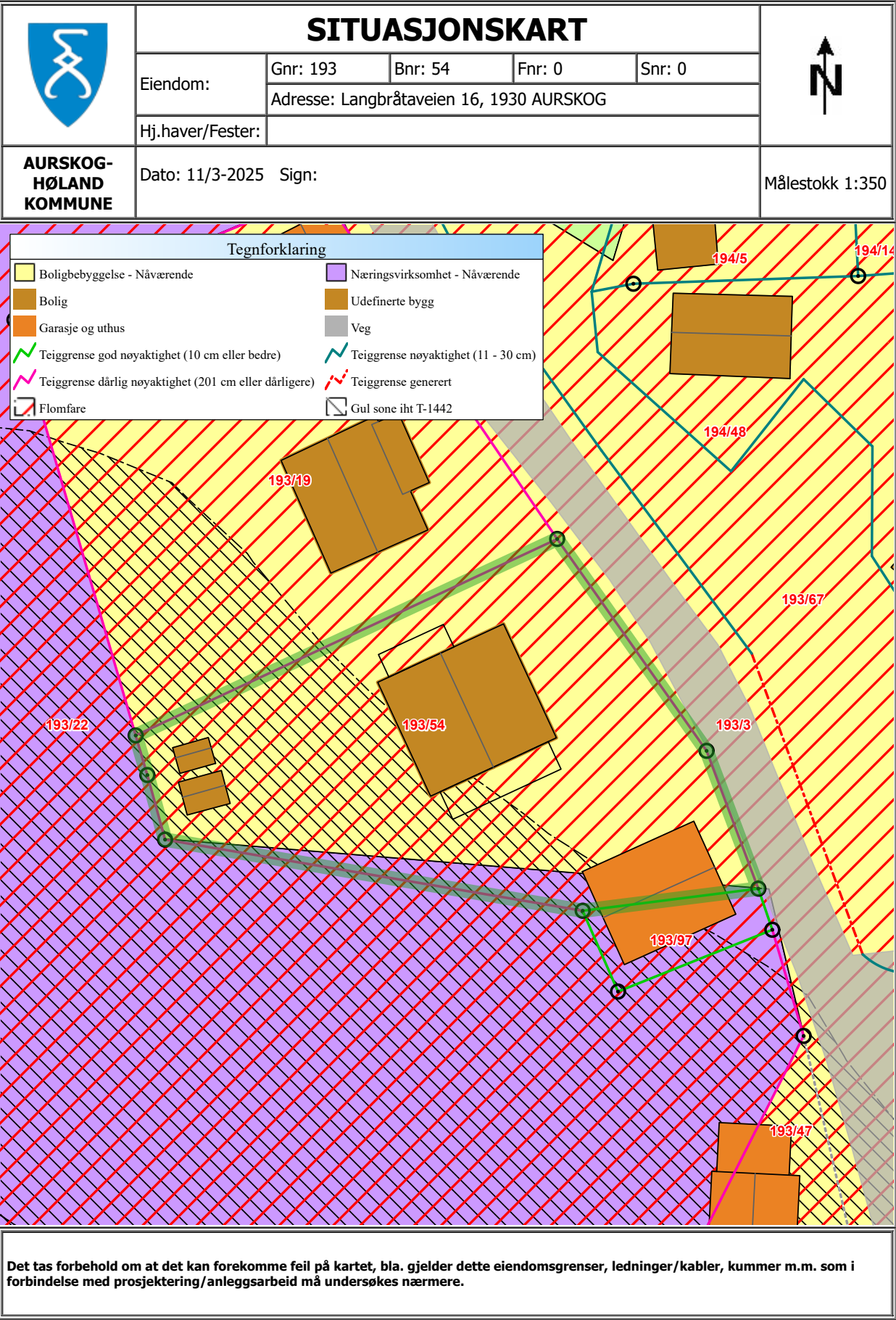
→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

nets

73





Aurskog SPAREBANK



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

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

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

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK

Nabolagsprofil

Langbråtaveien 16

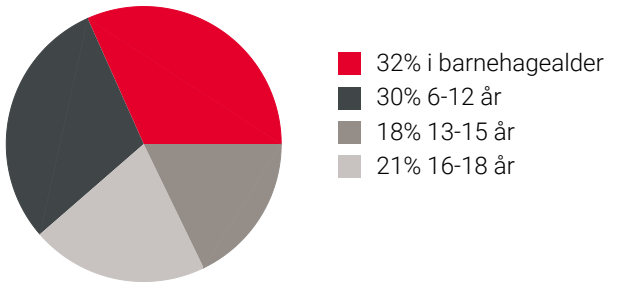
Offentlig transport

Finstadbru	3 min
Linje 471, 477	0.2 km
Blaker stasjon	12 min
Linje R14	11.6 km
Oslo Gardermoen	45 min

Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.)	18 min
664 elever, 40 klasser	1.3 km
Bjørkelangen videregående skole	11 min
674 elever, 32 klasser	11.6 km
Kjelle videregående skole	13 min
180 elever, 17 klasser	12.6 km

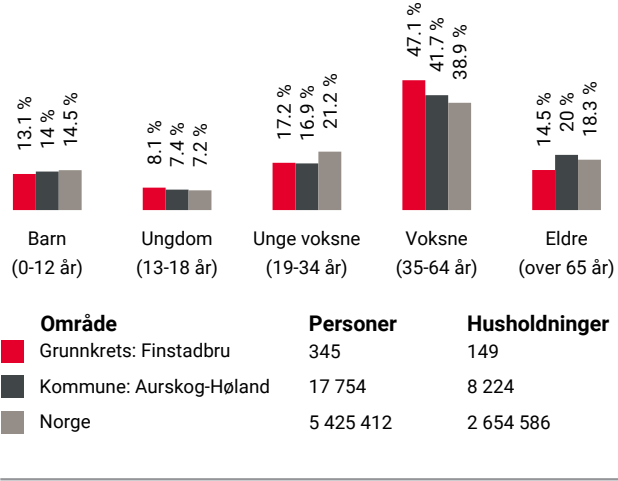
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

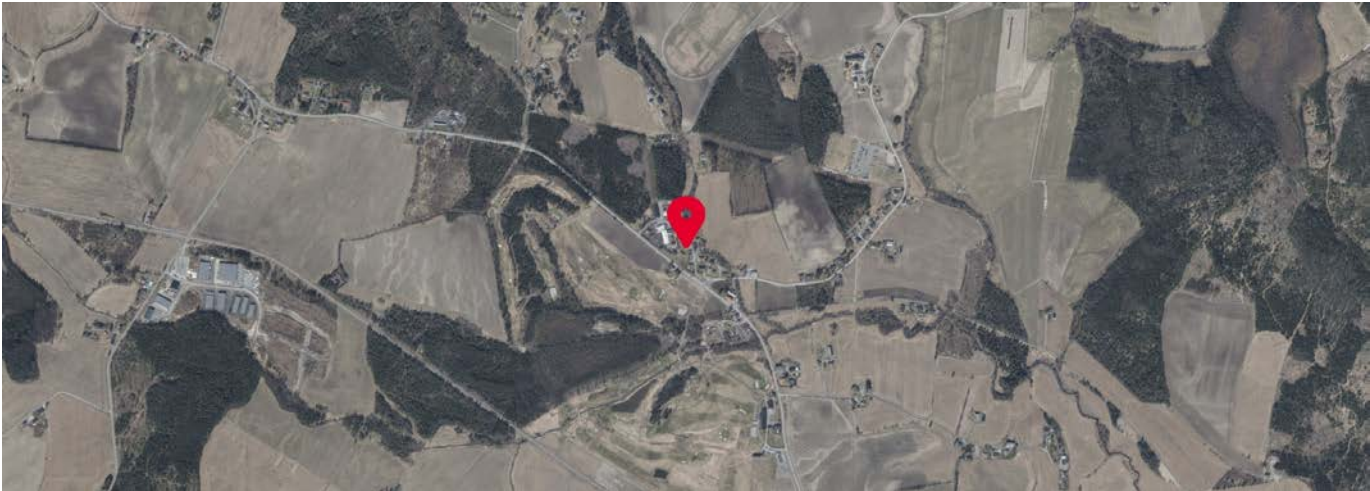
Epletunet barnehage (1-5 år)	21 min
53 barn	1.5 km
Aursmoen barnehage (1-5 år)	5 min
66 barn	2.3 km
Ole Brumm barnehage Aurskog (0-5 år)	5 min
57 barn	3.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Aurskog	23 min
Kiwi Aurskog	27 min

Sport

Romerike Golfklubb	13 min
18-hull	1 km
Finstabru idrettsanlegg	14 min
Fotball	1 km
Aura trening og helse	5 min
MOVA Bjørkelangen	9 min





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Langbråtaveien 16
1930 AURSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Aurskog
Saksbehandler: Elene Moseby Torre

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre