

# aktiv.



Eikebergveien 7, 1930 AURSKOG

**Landlig idyll på 1,3 mål med  
velholdt og oppgradert enebolig.  
Solrik og fin hage, nyere  
dobbelgarasje og stor gårdsplass**



Eiendomsmegler MNEF

**Kenneth Sverre**

**Mobil** 930 29 613

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

**Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen**

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 250 000,-  
**Omkostn.:** Kr 107 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 357 490,-  
**Selger:** Tony Aron Uthus  
Mina Thorbjørnsrud

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1956  
**BRA-i/BRA Total** 161/207 kvm  
**Tomtstr.:** 1364.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 204, bnr. 30  
**Oppdragsnr.:** 1107240189

## Velholdt og oppgradert enebolig med solrik hage og nyere dobbelgarasje

Dette er en pen, velholdt og oppgradert enebolig over tre etasjer. Tomten er en landlig idyll på ca. 1,3 mål omgitt av åpent og fritt kulturlandskap som endrer palett gjennom årstidene. Det er gode parkeringsmuligheter på singlet gårdsplass og i nyere dobbelgarasje med elbillader. Hagen er inngjerdet og pent opparbeidet med gress og frukttrær, og for late dager har boligen veranda og terrasse på tilsammen 44,5 kvm.

Boligen har inngang på to plan, flere rom med gulvvarme og varmepumpe fra 2022 i stuen. Stuen ligger tilknyttet spisestue med vedovn, og fra spisestuen kommer man direkte inn på et stilrent og velfungerende kjøkken fra 2016. I andre etasje er det to gode soverom, toalettrom og loftstue, og i kjelleren er det to boder og et romslig bad fra 2013 tilknyttet toalettrom og badstue.



## Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	31
Om eiendommen .....	34
Tilstandsrapport .....	50
Egenerklæring .....	78
Energiattest .....	83
Nabolagsprofil .....	84
Forbrukerinformasjon .....	98
Budskjema .....	99



Velkommen til Eikebergveien 7! En innholdsrik eneboligeiendom med flott uteplass.



Hagen er solrik og fin med store plenareal som innbyr til utendørs hygge for små, store og firbeinte.



Eiendommen er på ca. 1364 kvm og tomten er flat. Stor terrasse over to plan, på ca. 44 kvm tilsammen.



Foran boligen er det en stor singlet  
gårdsplass med gode  
biloppstillingsmuligheter. Det medfølger



Koselig overbygget del av terrassen med uttrekkbar solskjerming.

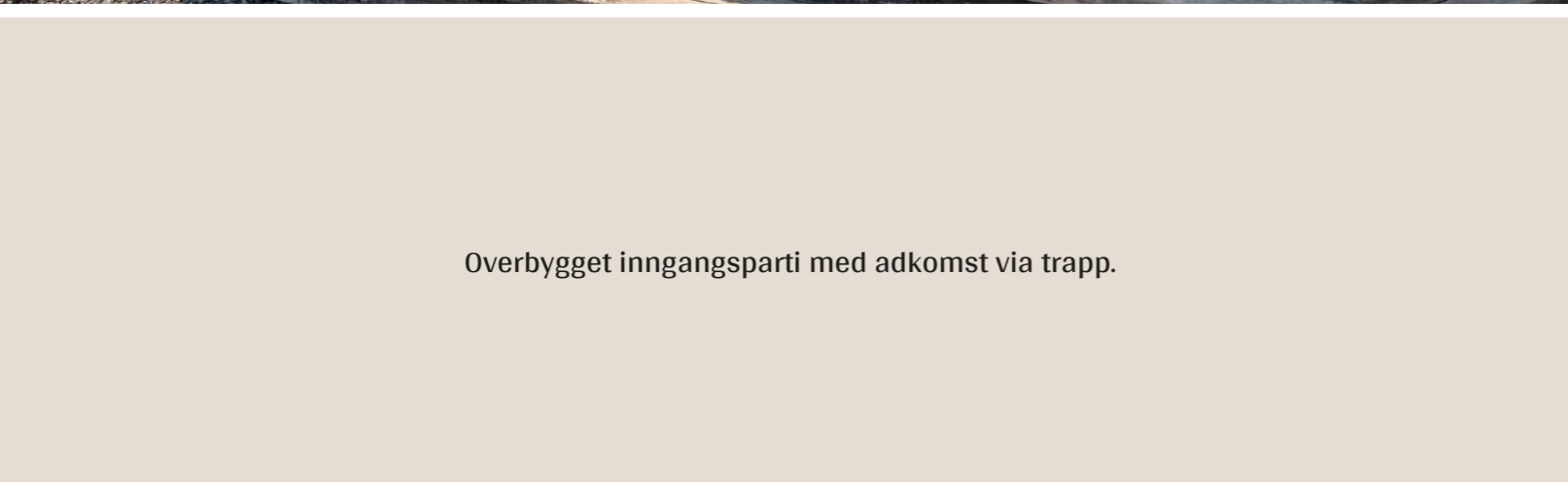
Terrassen har levegg på den ene siden og en elektrisk markise som gir et kjærkomment sted i skyggen på varme sommerdager.





Innglasset velkomstveranda med plassbygde benker og downlights.

Velkommen inn!



Overbygget inngangsparti med adkomst via trapp.







Innenfor det koselige inngangspartiet har boligen en lys og fin entré med åpen garderobe. Gulvet er flislagt med gulvvarme.



I spisestuen kan man samles rundt et langbord, mens man nyter varmen fra en sjarmerende etasjeovn.



I kjøkkenet er det integrerte hvitevarer i innredningen, herunder stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Ventilator i hette over platetoppen, og fliser på vegg i bakkant.



Kjøkkeninnredningen er fra 2016, og har sorte, glatte fronter og laminert benkeplate. Det er god skap- og benkeplass, og fine arbeidsflater slik at flere kan lage mat sammen.





I 2. etasje finner du 2 gode soverom, hvorav hovedsoverom med stor skyvedørgarderobe langs en vegg.

Videre er det et innredet rom benyttet som loftstue. (Rommet er ikke godkjent som rom for varig opphold).



Praktisk flislagt toalettrom i 2.etg, innredet med vegghengt toalett og servant i baderomsinnredning med speil over.



Trapperom i 2. etasje.

Trapperom i kjelleretasjen med stor skyvedørgarderobe med speilfront og plassbygde hyller under trappen.



Flislagt bad i kjeller av god størrelse, med gulvvarme. Badet er innredet med vask i skapinnredning, boblebadekar og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Romslig dusjhjørne. På veggen er det montert dusjgarnityr med både hånddusj og deilig regnfallsdusj.

Flott boblebadekar med plass for to. Bak boblebadekaret er det vegg med vindu av frostet glassbyggerstein og en dør i glass som fører inn til dusjnisse.





# Plantegning

1. etasje

Eikebergveien 7  
1. etasje



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

**takstpartner.no**  
All av taksting i Oslo og Akershus

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



2. etasje

Eikebergveien 7

2. etasje



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



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

Kjeller

Eikebergveien 7

Kjelleretasje



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



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

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 161 m<sup>2</sup>

BRA - e: 46 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 207 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 53 m<sup>2</sup> Entré/gang, toalettrom, bad/vaskerom, badstue og to boder.

1. etasje

BRA-i: 56 m<sup>2</sup> Entré, gang, kjøkken, spisestue og stue.

2. etasje

BRA-i: 52 m<sup>2</sup> Trapperom, innredet rom, to soverom og kott.

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 46 m<sup>2</sup> Dobbel garasje.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i kjeller varierer mellom ca. 1,95 - 2,02 meter.

2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet. Kott i 2. etasje har skråtak/lav takhøyde, har ikke måleverdig areal og er ikke medtatt i bruksarealet.

Det foreligger ikke tegninger for garasjen i kommunens arkiver da garasjen er unntatt søknadsplikt (under 50m<sup>2</sup>) og garasjen er ikke byggemeldt.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1364.6 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen er en landlig idyll på 1364,6 kvm omgitt av åpent landskap med utsikt mot buktende åkerlapper og skog som endrer palett i takt med årstidene. Tomten er flat og pent opparbeidet med romslig, singlet gårdsplass, dobbelgaraasje, inngjerdet hage og flere uteplasser. Hagen er solrik og fin med store plenareal som innbyr til utendørs hygge for små, store og firbeinte.

Her kan man ha diverse sittegrupper, kanskje en bålplate, og også flere lekeapparater til barna. Deler av tomten er innrammet av hekk og rundt om i hagen er det ellers prydbusker, flaggstang og frukttrær som kan friste med både pærer og epler. Fra spisestuen er det utgang til en veranda og herfra er det to brede trappetrinn ned til en terrasse.

Det herlige utearealet er på tilsammen ca. 44,5 kvm hvor man kan nyte late dager i sola, så vel som sosiale måltider. Verandaen har profilert rekkverk, uttrekkbare levegger på hver side, utestikk og et overbygg som gjør det ekstra lunt og godt på kveldstid. Terrassen har levegg på den ene siden og en elektrisk markise som gir et kjærkomment sted i skyggen på varme sommerdager.

Fra gårdsplassen er det en tretrapp med trinn på tre sider som fører opp til en innglasert velkomstterrasse på ca. 8,5 kvm, og her kan man kose seg i lune, skjermede omgivelser med nydelig utsikt utover nærområdet. Terrassen ble tilbygd i

2012 og er oppført med spaltegulv av tre, saltak og et tett rekkverk av panel som toppes med glass. Langs to sider er det bygget en sittebenk med oppbevaringsplass og i taket er det downlights.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig område på Aurskog i Aurskog-Høland kommune, grensende til dyrket mark. Nærområdet har vakker natur og en rekke merkede turstier og skiløyper. Legg gjerne turen til Tevsjøen, Mangenskogen eller populære Killingmo gård. Sistnevnte med kunstutstilling, olabilløp, ponnyridning og stabburskafé.

På Aursmoen er barne- og ungdomsskolen fordelt på to bygg. Mellom byggene er det idrettshall med to baneanlegg, skøytebane og start på lysløype. I tillegg har Aursmoen samfunnshus og fritidsklubb. Aurskog/Finstadbru Sportsklubb er et allianseidrettslag som tilbyr fotball, håndball, ski, svømming, sykkel og fjellsport.

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

### Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi, Rema 1000 og Coop Extra, hvor førstnevnte ligger på Aurskog Senter. Senteret har et fint utvalg med blant annet café, bank, apotek og frisør. Det er eget helsesenter i andre etasje med lege, tannlege, fysioterapeut, massør og fotterapeut. Strømmen og Lillestrøm ligger også godt innen rekkevidde med buss eller bil og byr på shoppingsenter og bymessige fasiliteter.

Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Killingmo veikryss som ligger i Kompveien, ca. 800 meter unna boligen. Med bil tar det ca. 15 min til Bjørkelangen, 20 min til Fetsund, 25 min til Lillestrøm, 30 min til Strømmen og 50 min til Oslo Lufthavn.

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger, spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det ca. 3 km 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.

### Skolekrets

Aursmoen skolekrets.

### Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Killingmo veikryss som ligger i Kompveien, ca. 500 meter unna boligen.

### Bygningssakkyndig

Petter Larsen

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Eneboligen ble oppført i 1956. Bygningen har

grunnmur av betong. Det er ukjent byggegrunn. Det antas å være drenering med drenerør av plast rundt grunnmuren. Yttervegger i trebindingsverk, kledd med stående treborkledning. Saltak i tre med kaldtloft. Taket er teknet med betongtakstein. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Saltakskonstruksjon av tre teknet med betongtakstein. Vegger i trekonstruksjon med enkel innglassing med enkle glassfelt.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. På del er det opprinnelig veranda av betong under. Del av terrasse er takoverbygd med pulttakskonstruksjon av tre teknet med betongtakstein.

Garasjen er oppført i 2017, og fundamentert med betongdekke på grunnen. Yttervegger i trebindingsverk kledd med stående trekledning. Saltak i tre, teknet med betongtakstein.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

- Pusset opp lite bad 2 etg. Utført av Rørlegger Kriebel as/Maler Martin AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

- ny membran, fjernet sluk og nye rør.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

- Det var mus på loftet vinteren 2014, utbedret av Boss Norge AS.

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

- Kontroll av Aurskog elektriske AS.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Elbil lader levert av Birger N. Haug/Nissan Leaf.

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

- Ny terrasse egeninnsats 2020, Ny garasje 2017 Igland garasje.

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)

- Avtale om bygg av garasje som grenser til Eiendom: Gnr.204 Bnr.09.

### **Innhold**

Planløsning

Kjeller: Entré/gang/trapperom, wc, bad/vaskerom, badstue og 2 boder.

1. etasje: Entré/gang/trapperom, stue, spisestue og kjøkken.

2. etasje: Trapperom, wc, 2 soverom, innredet rom og kott.

Entré

Innenfor det koselige inngangspartiet har boligen en lys og fin entré med åpen garderobe. Veggene er

kledd med hvitmalt panel og på gulvet er det mørke fliser over gulvvarme. En 180 graders trapp svinger seg opp til andre etasje og i trapperommet er det vindu med dagslys. Langs siden av trappen er det plass til sittebenk eller kommode, og her er det også dør inn til trapperom ned til kjelleren.

Helt innerst i entreen er det skyvedørsgarderobe med mer oppbevaringsplass. I tillegg til innvendig trapp er det også egen inngang til kjelleren via utvendig trapp. Begge trappene fører til samme gang som er pent innredet med hvitmalt vegger og grå fliser med oppkantflis og gulvvarme. Vinduer i ytterdøren og i trapperommet tilfører naturlig lys, og under trappen er det hylle perfekt tilpasset trappen. Rommet har også en romslig skyvedørsgarderobe.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i første etasje og har en sort, stilren innredning fra 2016. Veggene er malt grå, kombinert med en kontrastvegg i sort og matchende mosaikkfliser ved oppvaskkum og kokeplass. På gulvet er det enstavs laminat og to vinduer sørger for flotte lysforhold og også naturskjønn utsikt.

Kjøkkeninnredningen strekker seg langs fire sider og har flere skap opp til taket - en særdeles god romutnyttelse som bidrar til mye plass til kjøkkenutstyret og fine arbeidsflater slik at flere kan lage mat sammen. Skuffer og skapfronter har foliert trestruktur og benkeplaten er av laminat med planlimt oppvaskkum i kompositt. Koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap er integrert. Over koketoppen er det avtrekk fra ventilator.

Stue og spisestue

Fra kjøkkenet kan man gå rett ut i spisestuen med direkte tilknytning til stuen. Et enstavs laminatgulv

flyter sømløst mellom rommene, og begge rommene har også sprossevinduer med utsikt utover det vakre, bølgende landskapet. I stuen er det varmepumpe fra 2022, hvitmalt panel på veggene, en sort kontrastvegg og plass til sofagruppe med tv-løsning til. I tillegg er det dør med sprosser ut til entreen.

I spisestuen kan man samles rundt et langbord, mens man nyter varmen fra en sjarmerende etasjeovn tilkoblet en grå mursteinspipe. På enden av rommet er det en bred skyvedør fra 2011 som gjør det lett å trekke ut på fine sommerdager.

Bad/wc/vaskerom

Boligen har ett romslig bad, to toalettrom og en badstue. Badet har en klassisk standard fra 2013 med pene, hvite veggfliser og grå fliser med gulvvarme. Rommet har elektrisk avtrekksvifte og kjellervinduer på to sider. Under vinduene er det en hvit innredning og hjørneboblebadekar med plass til to.

Innredningen har slette, hvite benkeskap, grå benkeplate og nedfelt, dobbel oppvaskkum med avrenningsfelt. Over kummen er det et avlangt speil, og ved siden av er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i søyleløsning. Bak boblebadekaret er det vegg med vindu av frostet glassbyggerstein og en dør i glass som fører inn til dusjnise.

I dusjnisen er det de samme flisene på veggene som ellers på badet, mens flisene er grå i en mindre utgave. På veggen er det montert dusjgarnitur med både hånddusj og deilig regnfallsdusj. Dusjnisen ligger praktisk tilknyttet badstuen. Badstuen har like gulvfliser som i dusjnisen, mens veggene er kledd med rundpanel. Rommet er ellers tradisjonelt

innredet med sittebenker i tre, veggmontert lys og elektrisk badstueovn.

#### Toalettrom

Det ene toalettrommet ligger i kjelleren med dør inn fra badet. Overflatene er like som på badet og rommet er ellers utstyrt med gulvvarme og gulvmontert toalett. I likhet med dusjnisen har også toalettrommet et vindu av frostat glassbyggerstein.

Det andre toalettrommet ligger i andre etasje.

Rommet har store, hvite veggfliser, mørkegrå gulvfliser og varmekabler. Sisternen til et vegghengt toalett er plassert i hjørnet av rommet og kledd inn i sorte mosaikkfliser. Toalettet er ellers innredet med sort skuffeseksjon, heldekkende servant og et speil med belysning.

#### Soverom og garderobe

Oppe i andre etasje har boligen to fine soverom. Begge rommene har enstavs laminatgulv, skråhimling og landlig utsikt via sprossevinduer. Det ene rommet har panelkledd vegg malt i en frisk blåfarge, mens det andre har slette, gråmalte vegger og skyvedørgarderobe som strekker seg langs den ene langveggen.

Hvert rom har ellers god plass til det man måtte ønske av soveromsmøblement. Det er skyvedørgarderobe i entreen i første etasje og i gangen i kjelleren. I kjelleren er det også en smart, plassbygd hulle under trappen, samt to kjellerboder med gulvvarme.

#### Kort fortalt

- Velholdt og oppgradert enebolig
- Tre etasjer med god planløsning
- Frittstående dobbelgarasje fra 2017

- Elbillader ble montert i 2019
- Plass til flere biler på gårdsplass
- Solrik, fin og inngjerdet hage
- Veranda og terrasse på 44,5 kvm
- Overbygd velkomstterrasse fra 2012
- Velkomstterrassen er på ca. 8,5 kvm
- Boligen har inngang på to plan
- Hver entré har fliser og gulvvarme
- Sort, velutstyrt kjøkken fra 2016
- Stue med tilliggende spisestue
- Fine lysforhold og nydelig utsikt
- Varmepumpe fra 2022 og vedovn
- Innredet rom i 2. etasje, benyttet som loftstue
- Et bad fra 2013 og to toalettrom
- Badstue med elektrisk badstueovn
- Vaskemaskinopplegg på badet
- To soverom, ett med garderobe
- To kjellerboder og flere klesskap
- Utstrakt bruk av gulvvarme
- Vinduer datert 2001, 2003 og 2011

#### Standard

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

- Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i kjeller: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Spesialrom > Kjelleretasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Noen fliser har bom (hulrom under). Fliser med bom har fare for å løsne over tid.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd

tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler snøfangere på taket.
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det ble funnet råteskade i bunn av 1 bord på vegg hjørne mot syd/vest.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Undertaket er misfarget. Undertaket er stedvis misfarget etter tidligere lekkasje - spesielt rundt pipe. Det ble ikke registrert noe fuktighet i undertaket på befaringen.
- Utvendig > Dører: Entredørene mangler terskelbeslag/tetting i bunn. Entredør i kjelleretasje har slitasje og små svelleskader.
- Utvendig > Terrasse: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde er kun ca. 80cm.
- Innvendig > Overflater: Det er stedvis bom (hulrom) i enkelte gulvfliser. Fliser med bom har fare for å løsne over tid.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Innvendig > Rom Under Terreng: Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulvet i kjelleretasje. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er

risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

- Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Innvendig > Innvendige trapper - 2: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er liten frihøyde i trappeløp.
- Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører subber i karm.
- Våtrom > Kjelleretasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er benyttet hard/ sementbasert fuger i hjørner og overgang vegg/gulv. Dette er ufagmessig løsning. Det er stedvis riss/ sprekker i disse fugene.
- Våtrom > Kjelleretasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Våtrom > Kjelleretasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Det er ikke synlig membran i sluket ved innredningen. Det er synlig smøremembran i sluket i dusjnise - dog er det ikke fremlagt dokumentasjon og utførelse er ukjent.
- Våtrom > Kjelleretasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulv på baderom. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er ikke montert komfyrvakt i

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

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Type lekkasjesikring av sisterner er ikke kjent. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på sisterneløsningen.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes tilsluk eller annen kompensere løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Avvik på alder gjelder vannrør av kobber som antas å være over 25 år. Det mangler tettemuffer på vannrør i kjøkkenbenk. Deler av vannrør (rør-i-rør) er avsluttet i bod uten sluk i gulv.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke

med stikkontakt). Det er manglende fall til sluk i gang/trapperom og eventuelt lekkasjevann vil bli stående på gulvet.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Det foreligger samsvarserklæring på gulvvarme på 2 rom i kjelleretasje og entre/gang i 1. etasje og arbeid i forbindelse med dette fra Memo Elektro AS datert 25.01.2015. Det foreligger ikke samsvarserklæringer på øvrig arbeid i boligen.

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

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Lovlighet:

Det foreligger ikke byggetegninger av boligen i kommunens arkiver. Det foreligger kun fasadetegning i forbindelse med byggesak med takoverbygd veranda, terrasse og inngangsparti. Takoverbygg på terrasse er fjernet av eier i senere tid.

Rom benyttet som stue i 2. etasje tilfredsstillende ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/ vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, datert 16.09.24 av Petter Larsen. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

#### **Innbo og løsøre**

Følgende medfølger ikke i handelen:

- Kjøl- og fryseskap, samt fryseboks i kjeller.

- Kurvsystem i skyvedørsgarderobe oppe og nede.  
- Hvitt garderoberom på barnerom.  
- Hyller i bod nede samt garasje.

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 hvitevarer(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Eier tegner eget abonnement for tv og bredbånd på eiendommen.

#### **Parkering**

Det er god plass til flere biler på romslig, singlet gårds plass og i frittstående garasje, oppført i 2017. Garasjen har leddport med automatisk åpner og elbillader som ble etablert i 2019.

#### **Forsikringsselskap**

Watercircles forsikring.

#### **Polisenummer**

1208313

#### **Radonmåling**

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

#### **Diverse**

Garasjebygget og boden ligger over grensen til naboeiendommen, Gnr. 204 Bnr 9. Selger opplyser at det foreligger en avtale vedrørende dette. Avtalen er ikke tinglyst på eiendommen.

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

## **Energi**

#### **Oppvarming**

Eneboligen har utstrakt bruk av gulvvarme, supplert med enkelte panelovner, varmepumpe fra 2022 i stuen og vedovn i spisestuen. Det er gulvvarme i entré, bad, toalettrom og to boder i kjelleretasjen, entré i første etasje og på toalettrommet i andre etasje.

Ventilasjonen er naturlig, kombinert med elektrisk avtrekksvifte på badet i kjelleren og kullfilterventilator på kjøkkenet. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Boligens varmtvannsbereder er fra 2016 og har et volum på 300 liter. Berederen er plassert i garderobe i gangen i kjelleren, hvor gulvet har sluk.

Tilsyn ved Nedre Romerike Brann og redning ble utført 19.12.2022:

Avvik: Eier har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget  
Kommentar: Vi fikk ikke feid skorsteinen/e på grunn av at takstigen ikke var tilgjengelig. Du må sørge for at vi har fri tilgang til takstigen for vi skal få utført feiingen på en forsvarlig måte. NRBR anbefaler å

flytte takstigen på andre siden av taket. Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6.

#### Energikarakter

F

#### Energifarge

Oransje

## Økonomi

#### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 250 000

#### Kommunale avgifter

Kr 13 131

#### Kommunale avgifter år

2024

#### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkl.: vann, tømming av minirensanlegg, kontrollgebyr avløp, renovasjonsgebyr og feie/tilsynsgebyr. Kommunale avgifter vil variere årlig og etter vannforbruk.

#### Eiendomsskatt

Kr 2 586

#### Eiendomsskatt år

2024

#### Info eiendomsskatt

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

#### Formuesverdi primær

Kr 747 699

#### Formuesverdi primær år

2022

#### Formuesverdi sekundær

Kr 2 841 257

#### Formuesverdi sekundær år

2022

#### Andre utgifter

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

#### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 204, bruksnummer 30 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:

3226/204/30:

02.02.1955 - Dokumentnr: 292 - Registrering av

grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3226 Gnr:204 Bnr:9

01.01.2020 - Dokumentnr: 1318574 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0221 Gnr:204 Bnr:30

01.01.2024 - Dokumentnr: 176709 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3026 Gnr:204 Bnr:30

Heftelsene omhandler registrering av eiendommen.

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Kommunen opplyser at det verken foreligger brukstillatelse, ferdigattest eller originale byggetegninger for eiendommen, i deres arkiv.

Det forekommer ofte at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Ved endringen av plan- og bygningsloven, pbl., 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Se pbl. § 21-10, femte ledd. Dette betyr med andre ord at det ikke vil være mulig å få ordnet med ferdigattest for slike bygninger i ettertid. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger byggetegninger ifm. takoverbygg fra 2014.

#### Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra fylkesvei.

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning via privat stikkledning, men er ikke tilknyttet kommunalt avløpsnett.

Det er registrert et privat minirensanlegg for avløpsvann på tomten. Anleggseier, altså den til enhver tid eier av eiendommen, er pålagt å ha en serviceavtale på anlegget. Tømming av slam vil bli foretatt en gang per år gjennom kommunal ordning og vil bli belastet gjennom kommunale gebyrer. Ved behov for tømning utover dette må det utføres av godkjent slamtømmefirma, og bestilles og betales av den enkelte anleggseier.

#### Regulerings og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen. Tomta ligger innenfor hensynssone for støy fra fylkesvei i kommuneplanen.

Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

#### Adgang til utleie

Hele boligen kan leies ut.

#### Legalpant

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

### Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### Kommentar odelsrett

Det er ikke odell på eiendommen.

## 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 kjøper som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### Overtakelse

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

### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

4 250 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

106 250 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysingsgebyr pantedokument

500 Tinglysingsgebyr skjøte

107 490 Omkostninger totalt

122 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

125 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 357 490 Totalpris. inkl. omkostninger

4 372 590 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

4 375 390 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

### Omkostninger kjøpers beløp

Kr 107 490

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Vedlegg til Salgsoppgave**

Tilstandsrapport  
Egenerklæringsskjema  
Kommunal info

### **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](http://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 1,30 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr , -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9.500,-. Utleggene omfatter foto, kommunal info og tinglysningsgebyr. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

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

### **Ansvarlig megler**

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

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen,  
Bjørkeveien 18  
1941 Bjørkelangen  
Tlf: 638 54 000

### **Salgsoppgavedato**

18.09.2024





# 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**

# Tilstandsrapport

Enebolig  
Eikebergveien 7, 1930 AURSKOG  
AURSKOG-HØLAND kommune  
# gnr. 204, bnr. 30



## Markedsverdi

4 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m<sup>2</sup> BRA-i: 161 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.09.2024    Rapportdato: 16.09.2024    Oppdragsnr.: 10816-24118    Referansenummer: PC8801

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS    Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen    Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Rapportansvarlig

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



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig og garasje.

Eneboligen ble oppført i 1956.  
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 2017.  
Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

### Enebolig - Byggeår: 1956

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.  
Taktekkingen er av betongtakstein.  
Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon.  
Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Entredører i 1. etasje og kjelleretasje i  
formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt.  
Terrassedør er skyvedør i malt trekonstruksjon  
med glassfelt med 2-lags glass.

Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon på  
punktfundamentering.  
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.  
Saltakskonstruksjon av tre tekket med  
betongtakstein.  
Vegger i trekonstruksjon med enkel innglassing  
med enkle glassfelt.

Terrasse i trekonstruksjon på  
punktfundamentering.  
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.  
På del er det opprinnelig veranda av betong  
under.  
Del av terrasse er takoverbygd med  
pulttakskonstruksjon av tre tekket med  
betongtakstein.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser og laminat.  
Vegger: Trepanel, malte slette flater og fliser.  
Himling: Trepanel og malte slette flater.

Gulv i kjeller er av betong mot grunn.  
Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke  
med tilfarergulv i trekonstruksjon.  
Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Trapper: 180 graders malt tretrapp mellom 1. og  
2. etasje. 90 graders tretrapp mellom kjeller og 1.  
etasje.

Innerdører: 3-speils formpressede dører og slette  
dører.

Oppvarming: Vedfyring med vedovn i spisestue.  
Luft-til-luft varmepumpe i stue.  
Elektrisk gulvvarme i entre/trapperom, badrom  
og 2 boder i kjelleretasje.  
Elektrisk gulvvarme i entre/gang i 1. etasje.  
Elektrisk gulvvarme på toalettrom i 2. etasje.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i kjelleretasje består av: Dusjnise.  
Boblekar. Benkeskap med nedfelt vaskekum.  
Opplegg for vaskemaskin.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og  
overskap med folierte skrog og slette sorte  
fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av  
komposittmateriale.  
Ventilator med kullfilter.  
Integrert platetopp, stekeovn, kjøleskap og  
oppvaskmaskin.

[Gå til side](#)

#### SPESIALROM

Badstue med elektrisk badstueovn i kjelleretasje.

Toalettrom i kjelleretasje består av: Gulvmont.  
wc.

Toalettrom i 2. etasje består av: Veggmont. wc,  
servantskap og speil med lys.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er dels av kobber og  
dels av plast med rør-i-rør.  
Det er avløpsrør av plast.  
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er fra  
2016 iht. eier.

Boligen har naturlig ventilasjon med  
vindusspalter og veggventiler i enkelte rom.  
Det er elektrisk avtrekksvifte på badrom i  
kjelleretasje.

Røykvarslere og slukkeapparat.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Det antas å være drenering med drenerør av plast  
rundt grunnmur.  
Bygningen har grunnmur av betong.  
Tomten er hovedsaklig flat.  
Utvendige avløpsrør er av plast,  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og har  
ukjent alder og de antas å være over 25 år.  
Det er avløp til minirensanlegg på eiendommen.  
Det er offentlig vannforsyning via private  
stikkledninger.

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	207 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	161 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 250 000

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 250 000

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke plantegninger av boligen i kommunens  
arkiver.  
Det foreligger kun fasadetegning i forbindelse med byggesak  
med takoverbygd veranda, terrasse og inngangsparti.  
Takoverbygg på terrasse er fjernet av eier i senere tid.

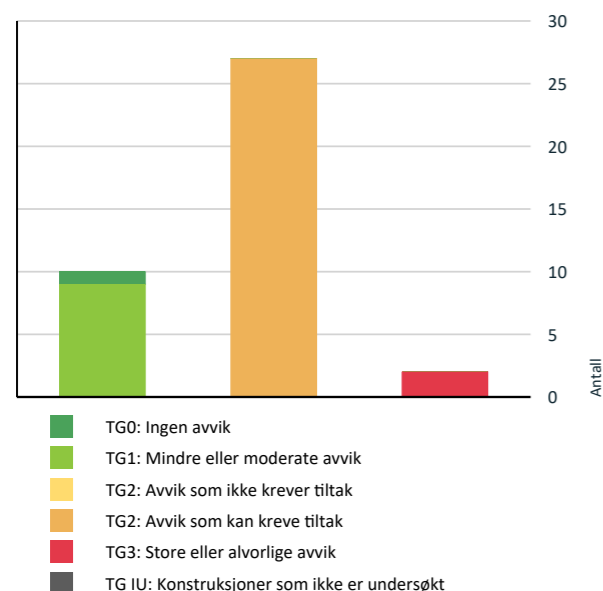
#### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver da garasjen  
er unntatt søknadsplikt (under 50m<sup>2</sup>) og garasjen ikke er  
byggemeldt.  
Det er fremvist tegninger av eier og tegningene stemmer med  
dagens bruk.  
Det er gjort avtale med grunneier av naboeiendommen om  
plassering av garasjen.

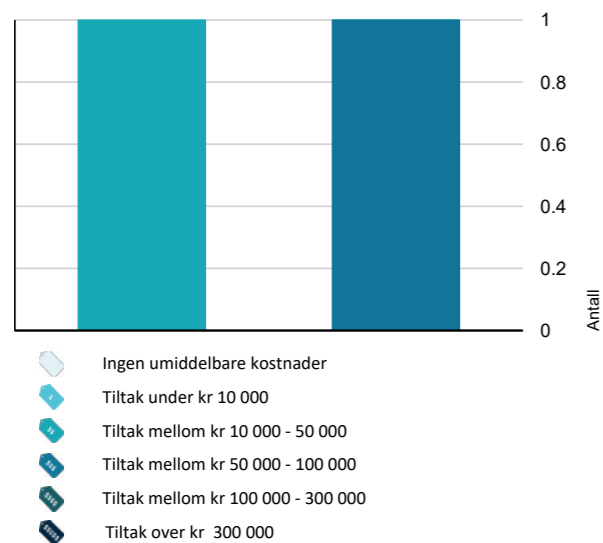
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i kjeller [Gå til side](#)
- Spesialrom > Kjelleretasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjelleretasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjelleretasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjelleretasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > Kjelleretasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### ENE BOLIG



**Byggeår**  
1956

**Kommentar**  
Byggeår iht. eier/tidligere  
salgsopplysninger.

**Anvendelse**  
Boligen er bebodd.

#### Tilbygg / modernisering

År	Byggeår	Beskrivelse
2012	Tilbygg	Tilbygd med takoverbygd inngangsparti iht. eier.

### UTVENDIG

#### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra 2012 iht. eier. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

#### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Antas fra 2012.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfangere på taket.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Det bør monteres snøfangere, spesielt over inngangspartiet til kjelleretasjen.

#### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Vegger er utført og etterisolert i senere tid. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble funnet råteskade i bunn av 1 bord på vegghjørne mot syd/vest.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet trebord bør skiftes ut.



#### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebord.

#### Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Undertaket er stedvis misfarget etter tidligere lekkasje - spesielt rundt pipe. Det ble ikke registrert noe fuktighet i undertaket på befaringen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Loft er konstruksjon som jevnlig bør kontrolleres.

#### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble påvist vinduer med produksjonsår 2001, 2003 og 2011. Vinduene har normal slitasje.

#### Dører

## Tilstandsrapport

Entredører i 1. etasje og kjelleretasje i formpresst hvitmalt utførelse med glassfelt.  
Terrassedør er skyvedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2011.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredørene mangler terskelbeslag/tetting i bunn.  
Entredør i kjelleretasje har slitasje og små svelleskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvikene bør utbedres.



### INNENDIG

#### Overflater

Gulv: Fliser og laminat.  
Vegger: Trepanel, malte slette flater og fliser.  
Himling: Trepanel og malte slette flater.

Gulv og overflater er vesentlig fornyet i senere tid og har normalt god standard.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis bom (hulrom) i enkelte gulvfliser. Fliser med bom har fare for å løsne over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom flisene løsner må det gjøres tiltak/utbedringer.

#### Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon.  
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.  
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde.

#### Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.  
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

#### Gulv mot grunn/gulv i kjeller

#### Terrasse

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.  
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.  
Motorisert terrassemarkise.  
På del er det opprinnelig veranda av betong under.  
Del av terrasse er takoverbygd med pulttakskonstruksjon av tre tekket med betongtakstein.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde er kun ca. 80cm.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



#### Takoverbygd inngangsparti

Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon på punktfundamentering.  
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.  
Saltakskonstruksjon av tre tekket med betongtakstein.  
Vegger i trekonstruksjon med enkel innglassing med enkle glassfelt.

## Tilstandsrapport

Gulv i kjeller er av betong mot grunn.  
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



### TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Tilkoblet vedovn i spisestue.  
Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.  
For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

### TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller har betonggulv med fliser og veggene har betong/mur.  
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen bør overvåkes jevnlig.  
Det er ingen umiddelbare behov for tiltak.

### TG 2 Innvendige trapper

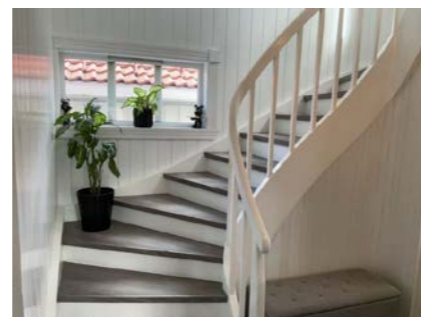
180 graders malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



### TG 2 Innvendige trapper - 2

90 graders tretrapp mellom kjeller og 1. etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

## Tilstandsrapport

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

### TG 2 Innvendige dører

3-speils formpressede dører og slette dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører subber i karm.

### Konsekvens/tiltak

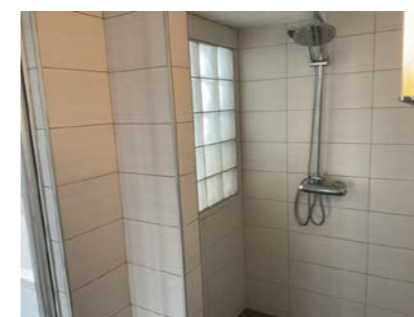
- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Baderommet har standard fra 2013 iht. eier.  
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.



### KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.  
Himling: Malt betong.

### Vurdering av avvik:

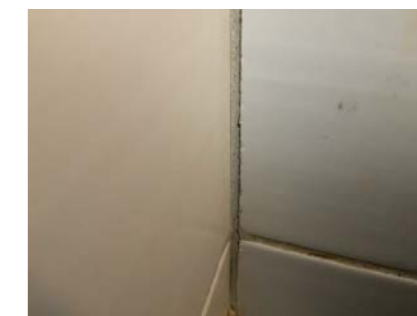
- Det er påvist avvik i fuger.

Det er benyttet hard/semmentbasert fuge i hjørner og overgang vegg/gulv. Dette er ufagmessig løsning.  
Det er stedvis riss/sprekker i disse fugene.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuger bør skiftes ut til fleksible fuger (silikon).



### KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.  
Oppvarming med elektriske varmekabler.  
Hovedgulvet har marginalt fall til sluk som vurderes som tilfredsstillende for håndtering av eventuelt lekkasjevann fra installasjoner.  
Gulv i dusjnise har godt fall til sluk med totalt ca. 15mm lokalt i dusjens nedslagsfelt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det ble påvist bom/hulrom under enkelte fliser. Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men flisene kan løsne over tid og det må da gjøres tiltak.

### KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran antas fra 2013 (ukjent utførelse - ikke fremlagt dokumentasjon).

### Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke synlig membran i sluket ved innredningen.  
Det er synlig smøremembran i sluket i dusjnise - dog er det ikke fremlagt dokumentasjon og utførelse er ukjent.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

## Tilstandsrapport



### KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerom i kjeller består av: Dusjnise. Boblekar. Benkeskap med nedfelt vaskekum. Opplegg for vaskemaskin.

### KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

### KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Rommet har vegger av betong og hulltaking er dermed ikke mulig.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulv på baderom.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen bør overvåkes jevnlig. Det er ingen umiddelbare behov for tiltak.

### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

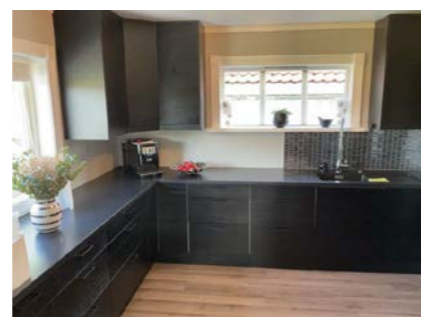
Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette sorte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale. Ventilator med kullfilter. Integrert platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Innredningen er fra 2016 og har normalt god standard med normal bruksslitasje.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



#### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

## Tilstandsrapport

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

### SPESIALROM

#### KJELLERETASJE > TOALETTRUM

#### TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjelleretasje består av: Gulvmont. wc.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.

Ventilasjon: Ingen ventilasjon. (det er avtrekksvifte på tilstøtende rom som er bad).

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Noen fliser har bom (hulrom under).

Fliser med bom har fare for å løsne over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

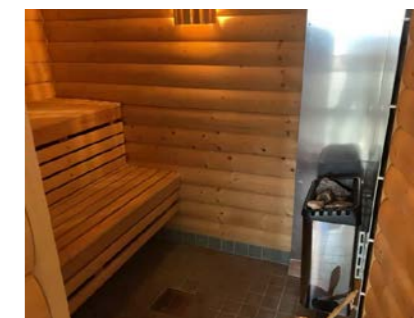
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



#### KJELLERETASJE > BADSTUE

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue med elektrisk badstueovn.



#### 2. ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 2. etasje består av: Veggmont. wc, servantskap og speil med lys.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Type lekkasjesikring av sistene er ikke kjent. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på sistneløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er dels av kobber og dels av plast med rør-i-rør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensereende løsning.



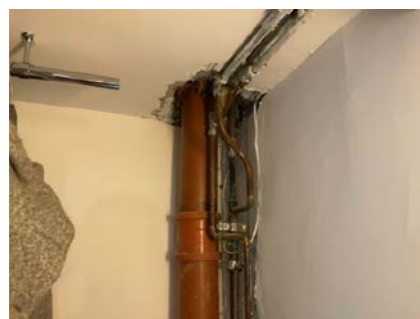
## Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Avvik på alder gjelder vannrør av kobber som antas å være over 25 år. Det mangler tettemuffer på vannrør i kjøkkenbenk. Deler av vannrør (rør-i-rør) er avsluttet i bod uten sluk i gulvet.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Alder er ikke kjent, men de antas å hovedsaklig være over 25 år.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler i enkelte rom.

Det er elektrisk avtrekksvifte på badetrom i kjelleretasje.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er fra 2016 iht. eier. Varmtvannstanken er plassert i garderobe i trapperom/gang i kjeller som har sluk i gulvet.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

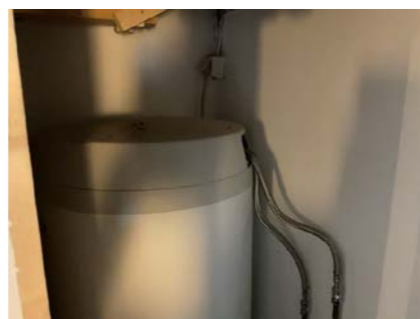
Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

Det er manglende fall til sluk i gang/trapperom og eventuelt lekkasjevann vil bli stående på gulvet.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Fallforholdet på gulvet bør utbedres.



### TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

## Tilstandsrapport

### Elektrisk anlegg.

Det elektriske anlegget er av forskjellig alder.

Det ble foretatt tilsyn på anlegget i 2020 og mangler som da ble avdekket ble utbedret av Aurskog Elektriske AS.

Det foreligger ingen pålegg på det elektriske anlegget iht. Elvia.

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)?

Ja

### Spørsmål til eier

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

Ja Det foreligger samsvarserklæring på gulvvarme på 2 rom i kjelleretasje og entre/gang i 1. etasje og arbeid i forbindelse med dette fra Memo Elektro AS datert 25.01.2015.

Det foreligger ikke samsvarserklæringer på øvrig arbeid i boligen.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

### Inntak og sikringsskap

3. 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



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

Røykvarsler og slukkeapparat.

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

Nei

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

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

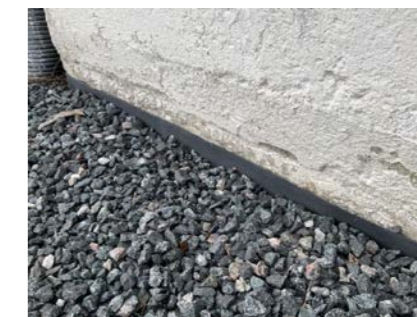
Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det antas å være drenering med drensør av plast rundt grunnmur. Dreneringen er fra 2006 iht. eier.

Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.



### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong.

### TG 2 Terrengforhold

Tomten er hovedsaklig flat.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

## Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast og antas å være fra 2009 når minirensanlegg ble etablert iht. eier.  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og har ukjent alder og de antas å være over 25 år.  
Det er avløp til minirensanlegg på eiendommen.  
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass.

#### Byggeår

2017

#### Kommentar

Byggeår iht. eier.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

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

#### Beskrivelse

Frittstående garasje.  
Uisolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark/antatt fast grunn.

Vegger er oppført med trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er teknet med betongtakstein.

Leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner.

Gangdør i formpresset hvitmalt utførelse.

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

<b>Hovedbyggets BRA/BRA-i</b> <b>161 m<sup>2</sup>/161 m<sup>2</sup></b>	<b>Markedsverdi</b> <b>Kr 4 250 000</b>
<i>Enebolig:</i> 2 Entré, 2 Toalettrom, Bad/vaskerom, Badstue, 2 Bod, 2 Stuer, Spisestue, Kjøkken, Trapperom, Kott, 2 Soverom  <i>Andre bygg:</i> Garasje <i>Bruksareal andre bygg:</i> 46 m <sup>2</sup>  <i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.  <i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>

<b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b> <b>Kr 4 250 000</b>	<b>Markedsverdi</b> <b>4 250 000</b>
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>	<b>Konklusjon markedsverdi</b> <b>4 250 000</b>

**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.

### Markedsvurdering

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Meiseveien 3 ,1930 AURSKOG 107 m <sup>2</sup> 1967 4 sov	17-10-2022	3 650 000	<b>3 575 000</b>	0	3 575 000	<b>33 411</b>
2 Eikebergveien 189 ,1930 AURSKOG 143 m <sup>2</sup> 1957 5 sov	13-03-2023	4 690 000	<b>4 700 000</b>	0	4 700 000	<b>32 867</b>
3 Korsmoveien 21 ,1930 AURSKOG 96 m <sup>2</sup> 1963 2 sov		2 950 000	<b>0</b>	0	0	<b>30 729</b>
4 Eikebergveien 147 ,1930 AURSKOG 136 m <sup>2</sup> 1954 3 sov	27-05-2020	3 100 000	<b>3 625 000</b>	0	3 625 000	<b>26 654</b>
5 Bokfinkveien 9 ,1930 AURSKOG 155 m <sup>2</sup> 1966 3 sov	12-11-2023	3 750 000	<b>3 625 000</b>	0	3 625 000	<b>23 387</b>
6 Preståsen 6 ,1930 AURSKOG 204 m <sup>2</sup> 1956 5 sov	04-10-2022	4 700 000	<b>4 580 000</b>	0	4 580 000	<b>22 451</b>
7 Korsmoveien 45 ,1930 AURSKOG 159 m <sup>2</sup> 1981 3 sov	01-03-2020	2 990 000	<b>2 950 000</b>	0	2 950 000	<b>18 553</b>
8 Korsmostubben 6 ,1930 AURSKOG 268 m <sup>2</sup> 1979 5 sov	09-04-2024	4 990 000	<b>4 850 000</b>	0	4 850 000	<b>18 097</b>

## Beregninger

### Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Pr. 2024	Kr.	13 200
Eiendomsskatt. Pr. 2024.	Kr.	2 600
Kostnader avløpsanlegg. Stipulert beløp for vedlikehold og service.	Kr.	4 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	8 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>48 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 850 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 800 000</b>

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	380 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>360 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 160 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### 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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 100 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 100 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 250 000</b>
--	------------	------------------

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

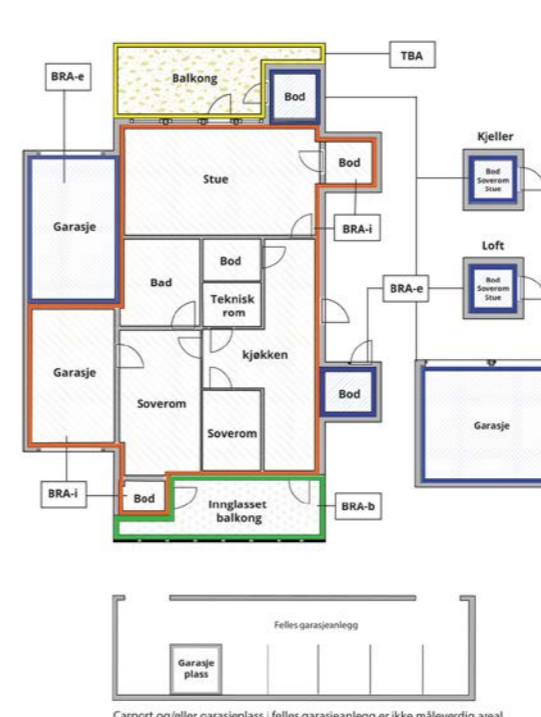
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

<b>Internt bruksareal (BRA-i)</b>	Arealet innenfor boenheten(e)
<b>Eksternt bruksareal (BRA-e)</b>	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
<b>Innglasset balkong mv (BRA-b)</b>	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
<b>Terrasse- og balkongareal (TBA)</b>	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Enebolig

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Kjelleretasje	53			53			53
1. etasje	56			56			56
2. etasje	52			52	52	4	56
<b>SUM</b>	<b>161</b>				<b>52</b>	<b>4</b>	<b>165</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>161</b>						

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjelleretasje	Entré/gang/trapperom, Toalettrom, Bad/vaskerom, Badstue, Bod 1, Bod 2		
1. etasje	Entré/gang/trapperom, Stue, Spisestue, Kjøkken		
2. etasje	Trapperom, Toalettrom, Kott, Stue, Soverom 1, Soverom 2		

#### Kommentar

Takhøyde i kjeller varierer mellom ca. 1,95 - 2,02 meter.  
2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.  
Kott i 2. etasje har skråtak/lav takhøyde, har ikke måleverdig areal og er ikke medtatt i bruksarealet.  
TBA areal er takoverbygd inngangsparti med ca. 8,5m<sup>2</sup> samt veranda og terrasse med ca. 44,5m<sup>2</sup>.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke plantegninger av boligen i kommunens arkiver.

Det foreligger kun fasadetegning i forbindelse med byggesak med takoverbygd veranda, terrasse og inngangsparti. Takoverbygg på terrasse er fjernet av eier i senere tid.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Montert EL-billader i garasje i 2019 av Mr. Elektro.  
Montert varmepumpe i 2022 av Klimakongen AS.  
Diverse arbeid i kjeller av Malermartin AS.  
Montert entredør i 2024 av Malermartin AS.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Stue i 2. etasje tilfredsstillende ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

### Garasje

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		46		46	
<b>SUM</b>		<b>46</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>46</b>				

#### Romfordeling

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

#### Kommentar

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver da garasjen er unntatt søknadsplikt (under 50m<sup>2</sup>) og garasjen ikke er byggemeldt.

Det er fremvist tegninger av eier og tegningene stemmer med dagens bruk.

Det er gjort avtale med grunneier av naboeiendommen om plassering av garasjen.

*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	140	21
Garasje	0	46

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2024	Petter Larsen	Takstingeniør
	Tony Aron Uthus	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	204	30		0	1364.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

**Adresse**  
Eikebergveien 7

**Hjemmelshaver**  
Mina Thorbjørnsrud og Tony Aron Uthus.

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlig område ca. 3km. utenfor Aursmoen/handelssentrum. Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig. Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog og mark.

Aursmoen har barnehager og skoler med 10 trinn. Aursmoen har et godt utvalg av forretninger og servicetilbud med bla. Aurskog senter. Offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

#### Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

#### Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg med minirensanlegg på eiendommen.

#### Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.364,6m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med singlet adkomst og gårdsplass. Hagen er inngjerdet og er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning. Gode lys- og solforhold.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 600 000	2014

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.09.2024		Gjennomgått	5	Nei
Statens Kartverk	23.08.2024	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	3	Nei
Eier		Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	10.09.2024	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Fasadetegning i forbindelse om takoverbygd veranda og inngangsparti. Udatert dokument.	Gjennomgått	5	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 Rapportensammendrag 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 brukeren 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold 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 måleverdige, 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/måleverdige areal.

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PC8801>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Bjørkelangen	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1107240189	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Mina Thorbjørnsrud	Tony Aron Uthus
<b>Gateadresse</b>	
Eikebergveien 7	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
AURSKOG	1930
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Watercircles
Polise/avtalenr.	1208313

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MT, TAU

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utttheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 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

Initialer selger: MT, TAU

2

Document reference: 1107240189

Document reference: 1107240189



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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ny terrasse egeninnsats 2020, Ny garasje 2017 Igland garasje.
Arbeid utført av	Igland Garasje

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

Beskrivelse	Avtale om bygg av garasje som grenser til Eiendom: Gnr.204 Bnr.09
-------------	---

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

#### Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremiens 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mina Thorbjørnsrud	e696eb770637c91b1931e09 ad1980ae0481b2381	17.09.2024 17:08:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

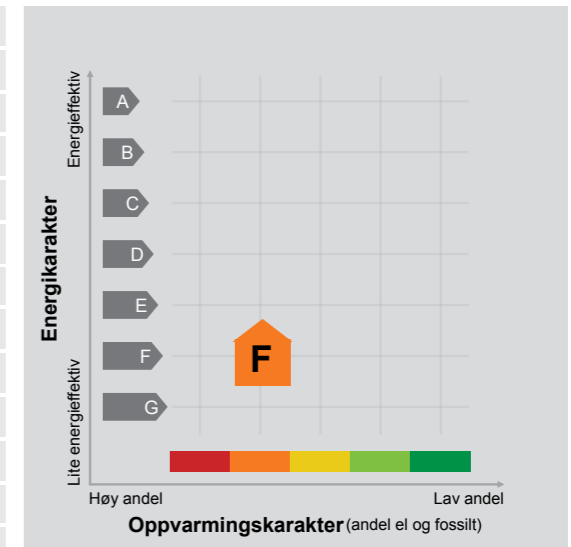
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tony Aron Uthus	e696eb770637c91b1931e09 ad1980ae0481b2381	17.09.2024 17:06:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107240189

- 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>



Adresse	Eikebergveien 7
Postnummer	1930
Sted	AURSKOG
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	204
Bruksnummer	30
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	150110246
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-14659
Dato	25.08.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard.

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energiføleligheten er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

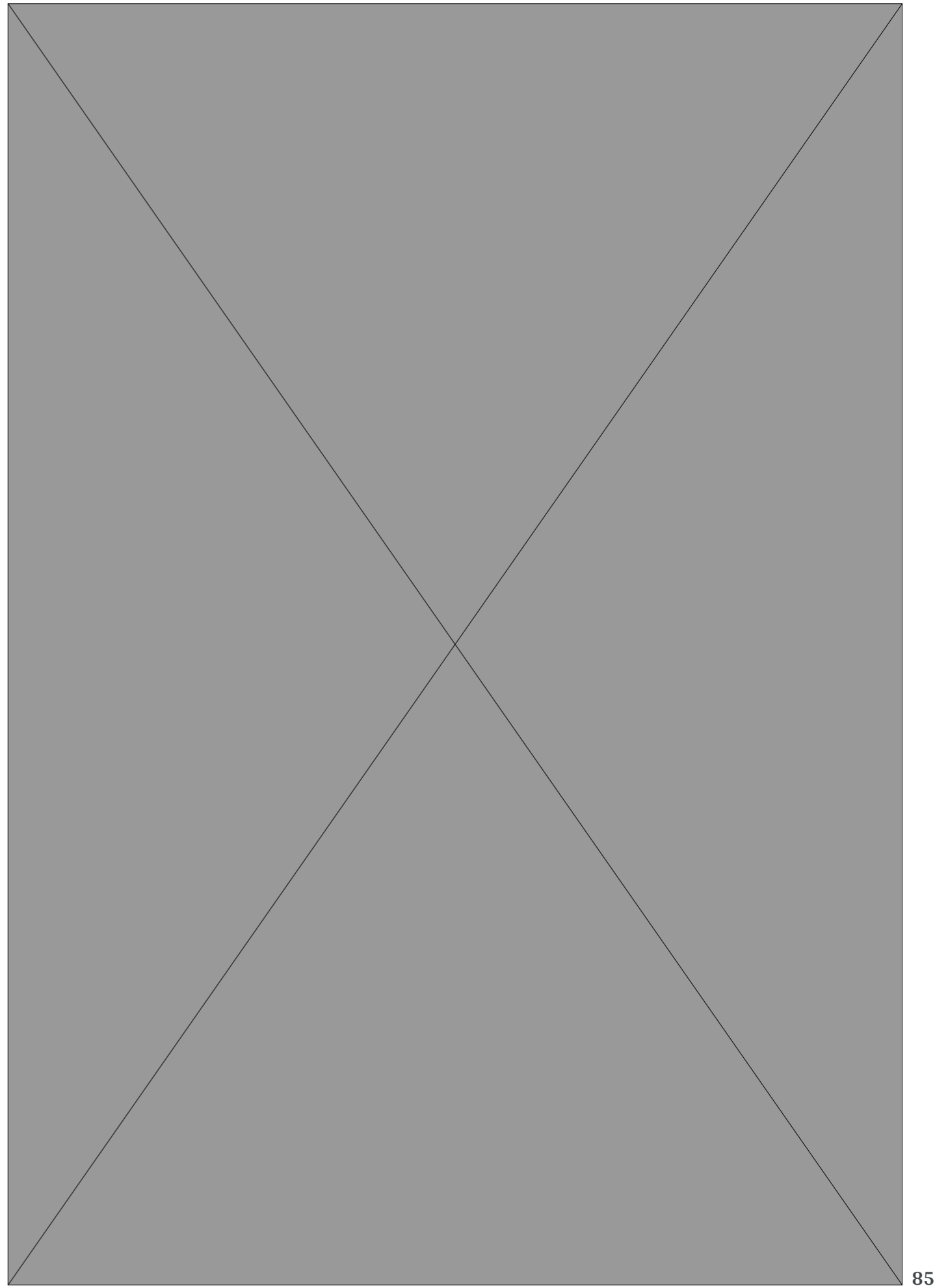
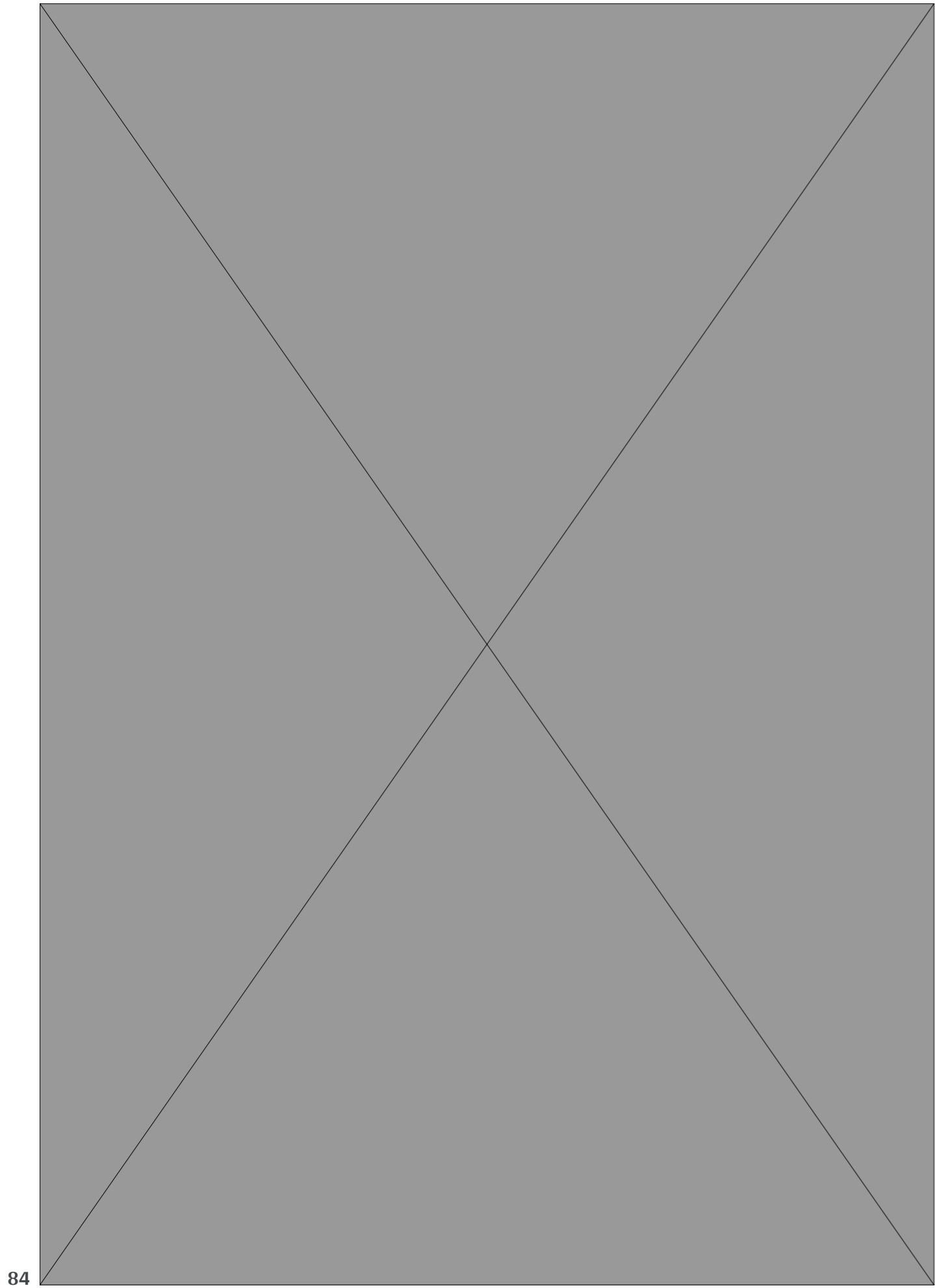
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

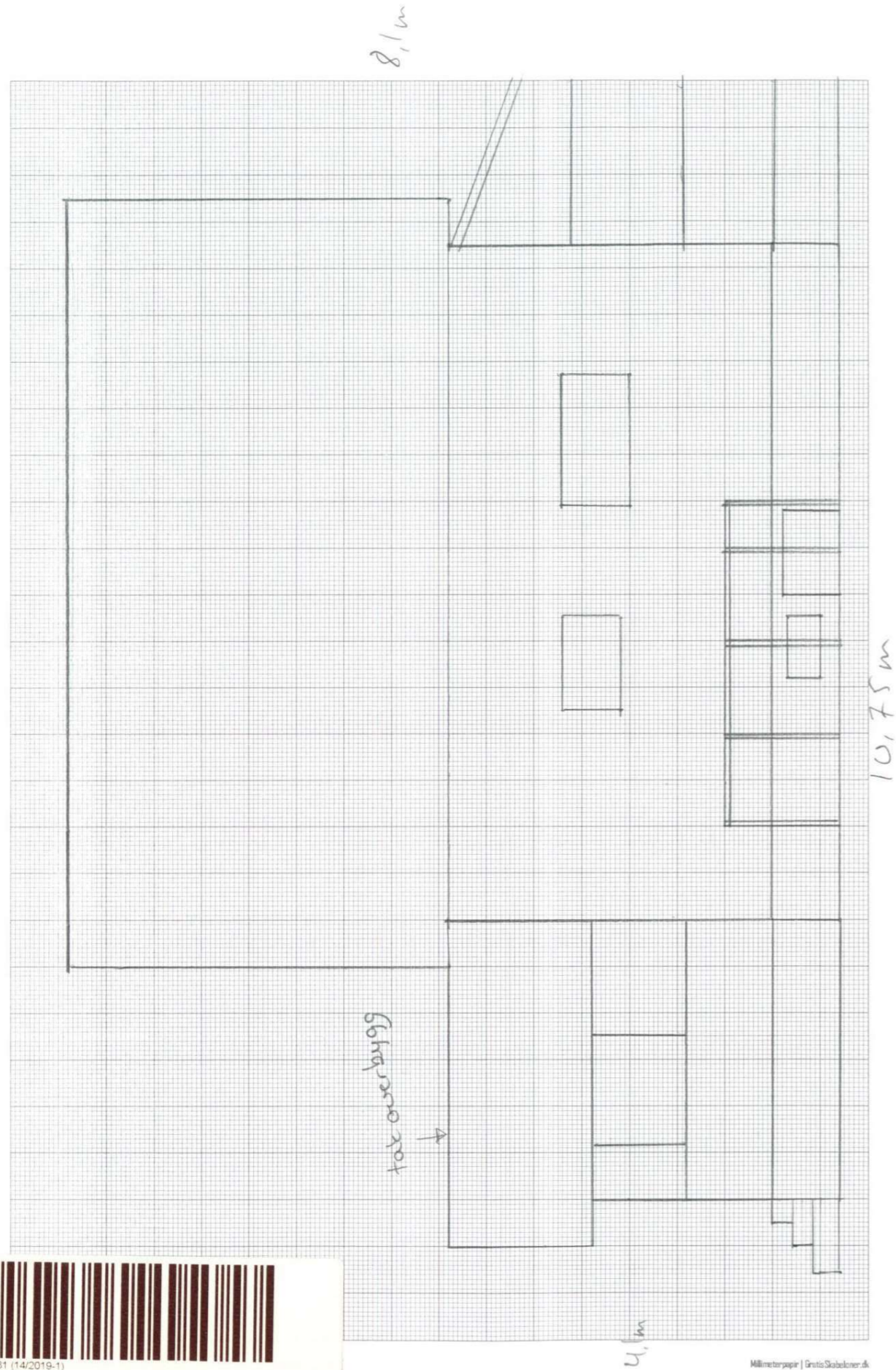
#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

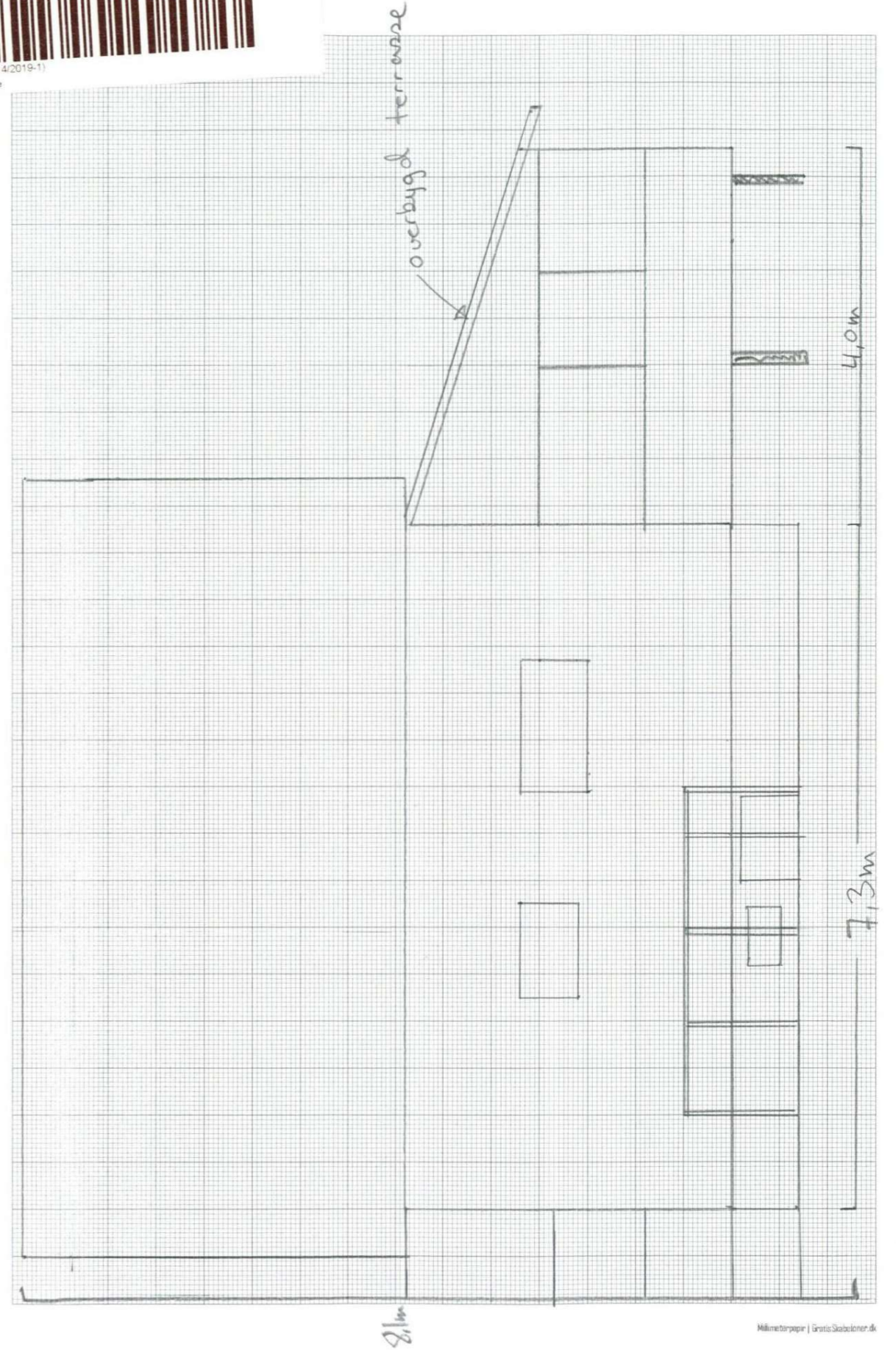




NORD m/ overbygd inngang

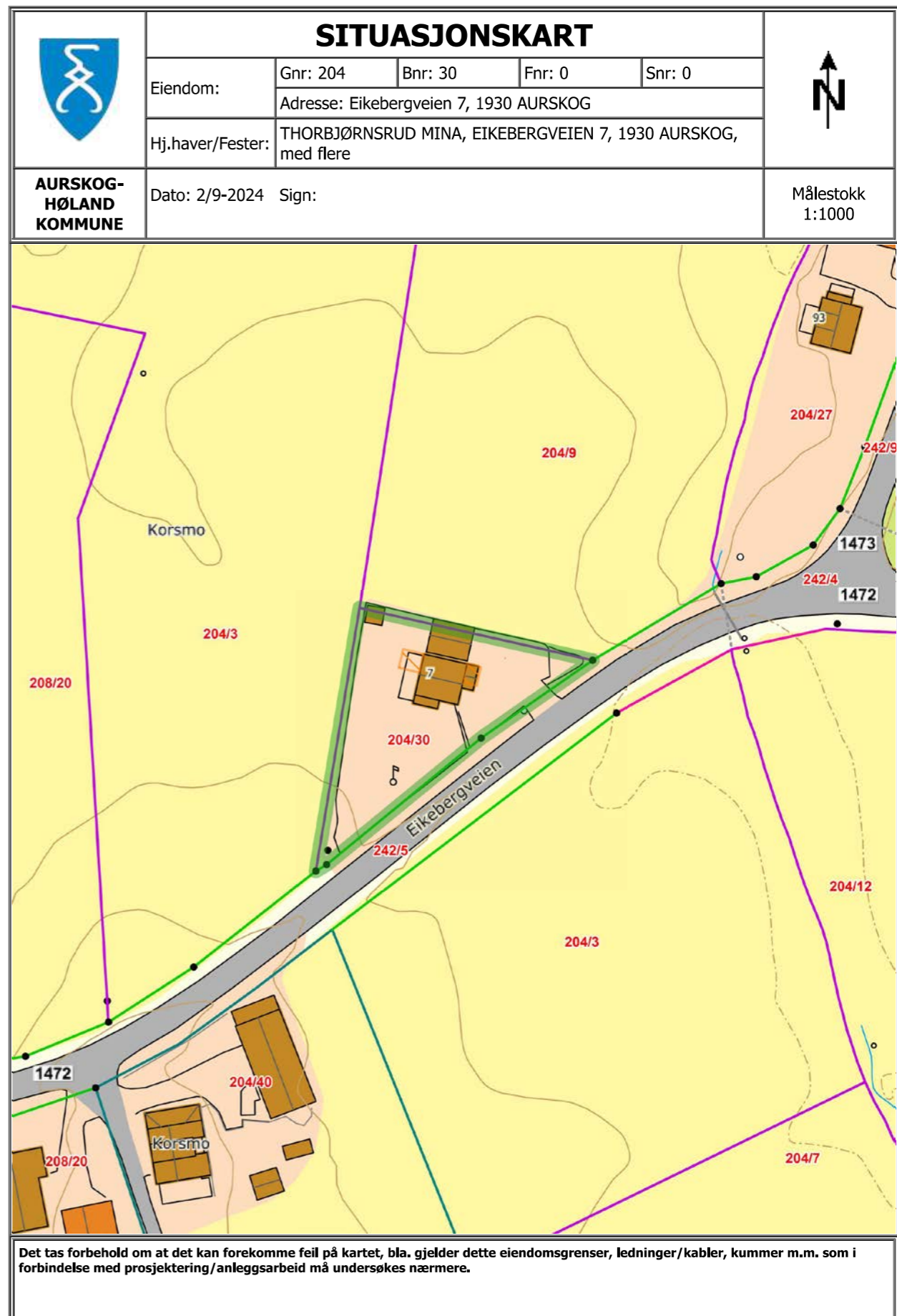
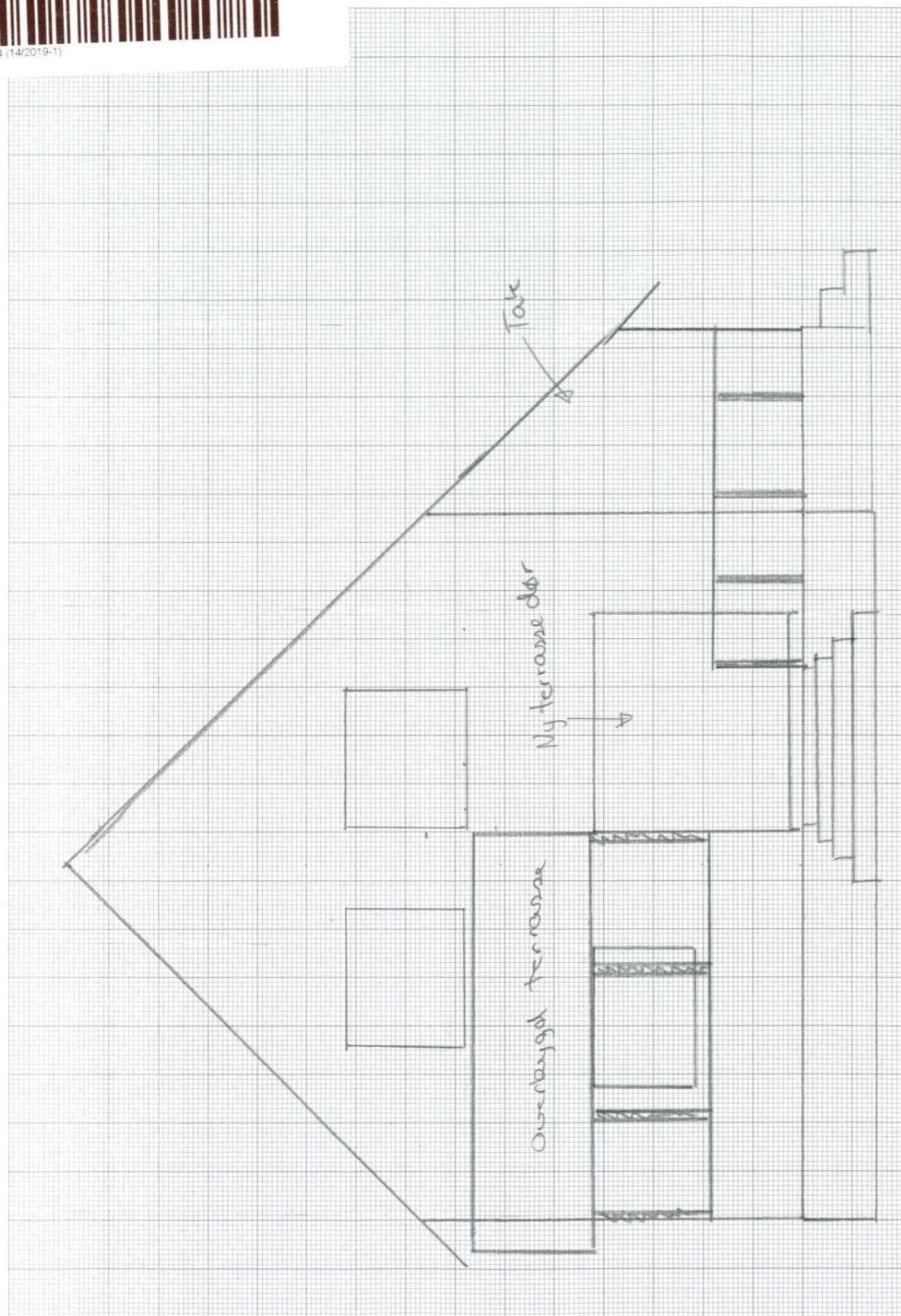


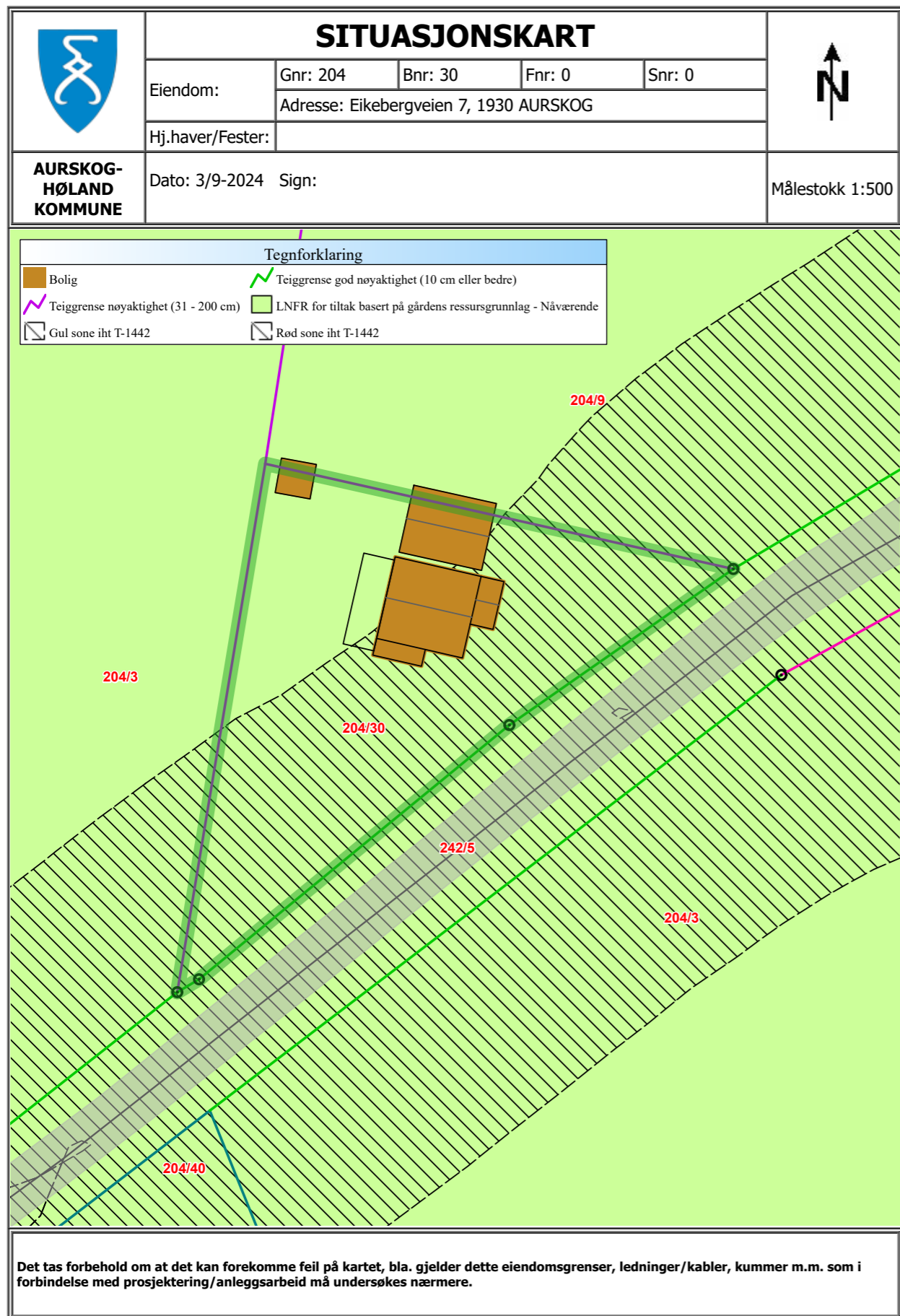
NORD m/terrasse





VEST





# La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



**Kenneth Sverre**  
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613  
kenneth.sverre@aktiv.no

# Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG  
SPAREBANK



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

## Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

## Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

## Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



## 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 eiendomsmegling § 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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.
- 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

- 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.

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

- 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.

- 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.

- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
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).
- 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
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

- 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:** Eikebergveien 7  
1930 AURSKOG

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

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**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 salgssoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre