

# aktiv.

A photograph of a large, two-story wooden house with a snow-covered roof and warm interior lights visible through the windows. A large, bare tree stands to the left of the house. In the foreground, two outdoor chairs with a fur blanket and a fire pit with a fire are set up in the snow. The sky is a mix of orange and purple, suggesting a sunset or sunrise.

Falletveien 3, 1930 AURSKOG

**Velholdt enebolig m/garasje og stor låve. Stor tomt med grønnsakshage. Landlig, solrikt og usjenert – småbruksfølelse!**





Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

**Elene Moseby Torre**

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

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 7 000 000,-  
**Omkostn.:** Kr 176 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 176 240,-  
**Selger:** Grethe Marie Toverud Rønning

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1952  
**BRA-i/BRA Total** 202/466 kvm  
**Tomtstr.:** 2761 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 192, bnr. 949  
**Oppdragsnr.:** 1105240098

# Småbruks- følelsen!

Oppfyll småbruksdrømmen i Falletveien 3, en flott eiendom med velholdt enebolig og utallige muligheter for den rette. Huset går over to plan og kjeller, og en sjarmerende stil harmonerer med de landlige omgivelsene. Her bør man både landlig og barnevennlig, samtidig som det er gangavstand til skoler, butikker og idrettsanlegg. Tomten er på over 2,7 mål, solrik og usjenert med grønnsakshage, stor låve og fri utsikt over den landlige idyllen.

To stuer med klebersteinsovner gir god fleksibilitet, mens et stort kjøkken har mye oppbevaring, dels integrerte hvitevarer og utgang til en romslig terrasse. På badet er det gulvvarme, og boligen har gjestetoalett og vaskerom. I 2. etasje finner man hele fire soverom noe som gir mange muligheter. Parkeringen er god - i låven, i en garasje og på gårds plass.

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



# Innhold

Velkommen .....	2
Bilder .....	4
Plantegning .....	32
Om eiendommen .....	35
Megler .....	51
Tilstandsrapport .....	52
Egenerklæring .....	83
Nabolagsprofil .....	88
Kart fra kommunen .....	91
Våre samarbeidspartnere .....	92
Forbrukerinformasjon .....	104
Budskjema .....	105





Aktiv Eiendom har gleden av å presentere Falletveien 3 - en velholdt eiendom med enebolig og låve som byr på den gode småbruksfølelsen.

## Kort fortalt

- Velholdt enebolig over to plan og kjeller.
- Garasje og gruset gårdsplass.
- Eiendommen er et gårdstun.
- Småbrukspreg og landlig idyll.
- Solrik og usjenert beliggenhet.

- Sentralt, barnevennlig område.
- 2,7-måls tomt med stor låve.
- Låven har boder og garasje.
- Terrasse på ca. 70 kvm mot vest.
- Fri, strålende utsikt over idyllen.
- Entré med skyvedørgarderobe.

- Stort kjøkken med spiseplass.
- Godt med skap- og benkeplass.
- Kjølerom og integrerte hvitevarer.
- To koselige stuer med heltregulv.
- Klebersteinsovn i begge stuer.

- Varmepumpe i den ene stuen.
- Flislagt bad med varmekabler.
- Gjestetoalett og eget vaskerom.
- Begge rommene har gulvvarme.
- Fire soverom.
- Mye lagringsplass i fire kjellerrom.



# Velkommen inn!

Adkomsten er trappefri - og inngangen er praktisk overbygd og utstyrt med god belysning.

Entréen gir et godt førsteinntrykk av det sjarmerende uttrykket boligen byr på.

Her er det varme i gulvet og downlights i himlingen - og yttøyet kan enkelt ryddes bort i en stor og plassbygget skyvedørgarderobe.

I tilknytning til entréen ligger et praktisk gjestetoalett, et vaskerom og en nisje for ytterligere oppbevaringsmuligheter.





# Kjøkkenet

Kjøkkenet er lyst og tiltalende med god lagringsplass.

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og heltre benkeplate med dobbel oppvaskkum. Av hvitevarer er stekeovn og induksjonstopp integrerte - og det er montert oppvaskmaskin som medfølger.

Tilknyttet kjøkkenet er det et eget kjølerom med nyere aggregat.

Det er god plass til et langbord ved kjøkkenet.







Lun kveldsstemming på kjøkkenet.





Boligen har to fine stuer - på hver sin side av kjøkkenet.

I den minste stuen er det både varmepumpe og klebersteinsovn - noe som sikrer en jevn, behagelig temperatur året rundt.



# Stuene







Denne stuen har beigemalte panelvegger og det samme lyse heltregulvet som på kjøkkenet. Lun kveldsstemning i den minste stuen.







Hovedstuen er et romslig oppholdsrom - og har flott utsikt til de naturskjønne områdene. De store vindusflatene sørger for rikelig med naturlig dagslys.

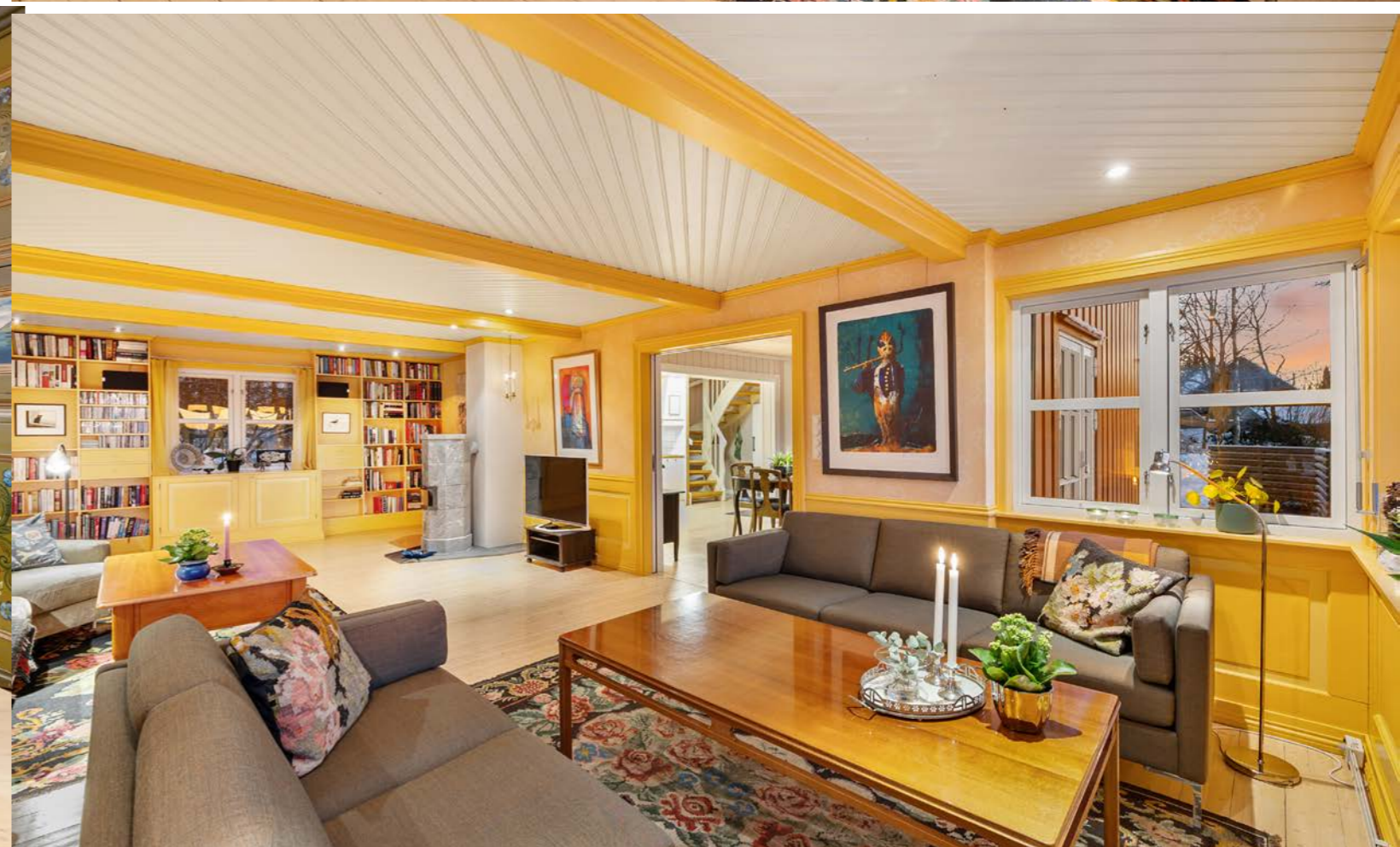




Hovedstuen i lun kveldsstemming.

Også her er det en flott klebersteinsovn - som sørger for det lille ekstra.

På den ene siden av stuen er det en fin, plassbygget hylleløsning med skjenk under vinduet.





Gjestetoiletet har gulvmontert toalett og innredning med heldekkende servant over skuffeseksjon. I tillegg er det behagelig gulvvarme.

Vegg-i-vegg ligger boligens romslige og praktisk innredede vaskerom - med skyllekum, søyleløsning for vaskemaskin og tørketrommel og lun gulvvarme.



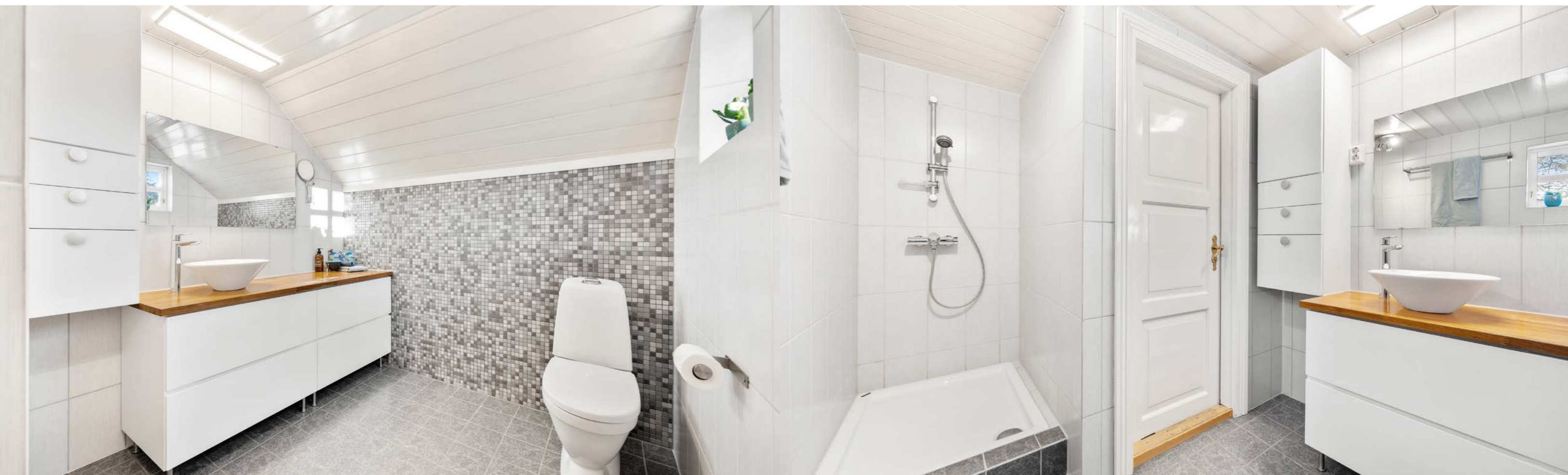
# Bad, wc og vaskerom





Badet, som ligger i andre etasje, er tidløst og moderne med delikate fargenyanser.

Innredningen har toppmontert servantskål, romslig skuffemøblement, veggskap og et speil. Videre har badet gulvmontert toalett, åpen dusjnisse med dusjkar og lun gulvvarme.





# Soverom og trapperom

I andre etasje er det i tillegg til badet, et romslig trapperom og hele fire soverom.

Trapperommet har god plass til sittegruppe og tv/medialøsning.







Soverommene er lyse og romslige.

Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet har en plassbygd skyvedørgarderobe - i tillegg et ekstra garderobeskap.







På to av soverommene er det skyvedørgarderobe med speilfronter.







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

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

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

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

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



# Plantegning

1. etasje

Falletveien 3  
1. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra bolige  
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.

2. etasje

Falletveien 3  
2. etasje



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

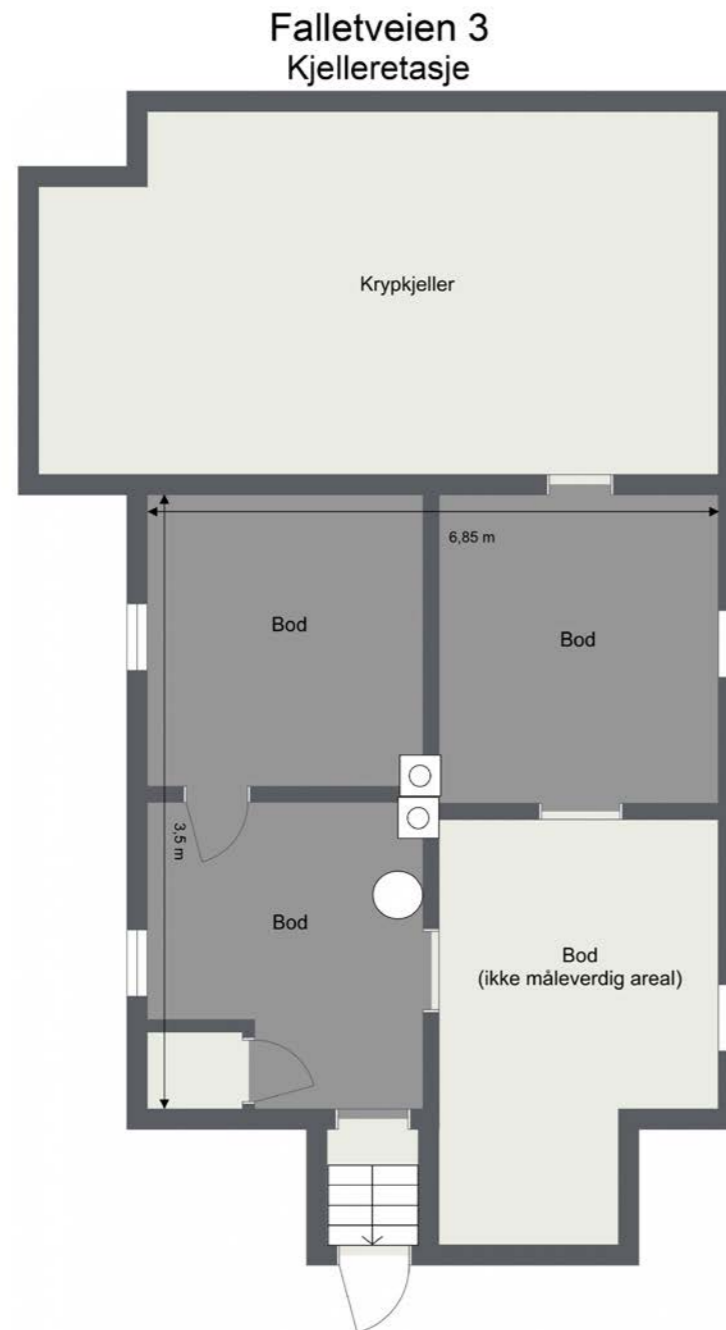


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



# Plantegning

Kjeller



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen.  
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.

# Om eiendommen

## Areal

BRA - i: 202 m<sup>2</sup>  
BRA - e: 264 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 466 m<sup>2</sup>  
TBA: 70 m<sup>2</sup>

## Bolig

Bruksareal fordelt på etasje  
Kjeller: BRA-e: 40 m<sup>2</sup>: Trapperom, kjellerrom/boder.  
1. etasje: BRA-i: 114,88 m<sup>2</sup>: Entré, gang, trapperom, kjøkken, kjølerom, 2 stuer, toalettrom, vaskerom.  
2. etg: Trapperom, gangrom, bad/wc, 4 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 70 m<sup>2</sup> Terrasse.

## Garasje.

Bruksareal fordelt på etasje  
1. etasje  
BRA-e: 14 m<sup>2</sup> Garasje.

## Låve.

Bruksareal fordelt på etasje  
1. etasje  
BRA-e: 105 m<sup>2</sup> Garasjer, boder/lagringsplass.  
2. etasje  
BRA-e: 105 m<sup>2</sup> Kjøreløft/høyloft.

## Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Låve: Arealet i 2. etasje gjelder adkomsten og kjøreløftet (på innsiden av bærestolper).

## Tomtetype

Eiet

## Tomtestørrelse

2761 m<sup>2</sup>

## Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er ideell for barnefamilien - med gangavstand til skoler, butikker og fritidsaktiviteter. Til tross for den sentrale beliggenheten er omgivelsene landlige og fredfulle. Her bor man usjenert og tilbaketrukket, med fri og helt nydelig utsikt over store jordbruksarealer. Selve tomten er på over 2,7 mål, et solrikt gårdstun opparbeidet med gressplen, store trær, prydbusker, diverse beplantning og en gruslagt gårdsplass for parkering.

Hagen byr på godt med boltreplass for både store og små, og her kan man enkelt sette opp en trampoline eller spille fotball med venner etter skoletid. Deler av eiendommen har naturlig vegetasjon, og den landlige idyllen understrekes av en stor låve og en egen grønnsakshage. Mulighetene er utallige, og her kan småbruksdrømmen oppfylles hvis man ønsker.

Låven er tradisjonelt utformet og har et areal på ca. 363 kvm, bestående av boder, garasje og høyloft fordelt på to etasjer. Fasaden på huset er malt i en varm gultone, og fra kjøkkenet er det utgang til en vestvendt terrasse på ca. 70 kvm. Terrassen innredes enkelt i ulike soner, og innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder – med store åkre som vakkert bakteppe. De gode solforholdene gjør det mulig å virkelig nyte varme og late dager til fulle.

## Beliggenhet

Eiendommen ligger tett på Aursmoen sentrum i Aurskog-Høland kommune, med gangavstand til skoler, idrettsanlegg og servicetilbud. Nord og vest for gårdstunet er det åpne landbruksarealer med aktivt jordbruk. Nærområdet kan by på vakker natur med en rekke merkede turstier, samt sykkelterreng og fine skiløyper.



På Aursmoen er det barne- og ungdomsskole. Det bygges for øyeblikket en helt ny 1-10 skole, flerbrukshall og svømmebasseng som skal stå ferdig i 2025. På dagtid vil svømmebassenget, flerbrukshallen og barnehage- og skolebygget bli brukt til undervisning, og på ettermiddagene, kveldene og i helgene kommer det til å være ulike aktiviteter og tilgjengelighet for innbyggerne på Aurskog. Her blir det nye, gode møteplasser, sentralt plassert på Aursmoen med god tilknytning til idrettsanlegget og til sentrum med butikker og servicetilbud.

Ved skolen er det idrettshall med to baneanlegg, skøytebane og start på lysløype. I tillegg har Aursmoen samfunnshus og fritidsklubb. Aurskog/ Finstadbru Sportsklubb er et allianseidrettslag og tilbyr fotball, håndball, ski, svømming, sykkel og fjellsport.

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

#### Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000, Extra og Kiwi. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger Aurskog Senter bare 1 km unna, med et fint utvalg butikker, kafé, bank, apotek og frisør. Det er eget helsesenter i andre etasje med lege, tannlege, fysioterapeut, massør og fotterapeut. Strømmen og Lillestrøm ligger også godt innenfor rekkevidde med buss eller bil.

Med bil tar det ca. 15 min til Bjørkelangen, 20 min til Fetsund, 25 min til Lillestrøm, 30 min til Strømmen og 45 min til Oslo Lufthavn.

#### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

#### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse, samt noe gårdsbebyggelse.

#### Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen AS

#### Type takst

Tilstandsrapport

#### Byggemåte

Grunn og fundamenter: Det er ukjent byggegrunn. Bygningen har grunnmur av betong/sparesteinsmur. Tilbygd del har grunnmur av murte lettklinkerblokker.

Takkonstruksjon/taktekking: Saltakskonstruksjoner av tre med kaldloft. Undertak av trebord.

Taktekkingen er av betongtakstein.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Etasjeskiller: Gulv mot grunn/gulv i kjeller er dels av betongdekke og dels med jord/sand. Etasjeskiller/gulv i opprinnelig del er av betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon. Gulv i tilbygd del mot nord er av trebjelkelag. Gulv i tilbygd del mot syd er av betongdekke mot grunn. Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

#### Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Flislegger

Dag Støfring. Arbeid utført av Ole Jacob Thygesen.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/ fornyet? Ja. Beskrivelse: Som over.

2.2. Er arbeidet byggemeldt? Nei.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: Når snøsmelting og regn sammenfaller kan det forekomme fukt i kjeller.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Beskrivelse: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: det har blitt gjort tiltak av firmaet Anticimex med musetetting, men at det allikevel kan forekomme mus i boligen.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: Det er utført eltilsyn av Elvia i 2019.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Beskrivelse: Montert i driftsbygning av autorisert elektriker i 2021.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Platting.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Ja. Beskrivelse: Tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med salg.

#### Innhold

Oppfyll småbruksdrømmen i Falletveien 3, en flott eiendom med velholdt enebolig og utallige

muligheter for den rette. Huset går over to plan og kjeller, og en sjarmerende stil harmonerer med de landlige omgivelsene. Her bor man både landlig og barnevennlig, samtidig som det er gangavstand til skoler, butikker og idrettsanlegg. Tomten er på over 2,7 mål, solrik og usjenert med grønnsakshage, stor låve og fri utsikt over den landlige idyllen.

To stuer med klebersteinsovner gir god fleksibilitet, mens et stort kjøkken har mye oppbevaring, dels integrerte hvitevarer og utgang til en romslig terrasse. På badet er det gulvvarme, og boligen har gjestetoalett og vaskerom. I 2. etasje finner man hele fire soverom, noe som gir mange muligheter. Parkeringen er god - i låven, i en garasje og på gårdsplassen.

#### Kort fortalt

- Velholdt enebolig over to plan og kjeller.
- Garasje og gruset gårdsplasse.
- Eiendommen er et gårdstun.
- Småbrukspreg og landlig idyll.
- Solrik og usjenert beliggenhet.
- Sentralt, barnevennlig område.
- 2,7-måls tomt med stor låve.
- Låven har god lagringsplass og garasje.
- Terrasse på ca. 70 kvm mot vest.
- Fri, strålende utsikt over idyllen.
- Entré med skyvedørsgarderobe.
- Stort kjøkken med spiseplasse.
- Godt med skap- og benkeplasse.
- Kjølrom og integrerte hvitevarer.
- To koselige stuer med heltregulv.
- Klebersteinsovn i begge stuer.
- Varmepumpe i den ene stuen.
- Flislagt bad med varmekabler.
- Gjestetoalett og eget vaskerom.
- Begge rommene har gulvvarme.



- Fire soverom.
- Mye lagringsplass i fire kjellerrom.

#### Planløsning

1. etasje: Entré, gang, wc, vaskerom, kjølerom, kjøkken og 2 stuer.
  2. etasje: Trapperom, gang, bad/wc, 4 soverom.
- Kjeller: Trapperom og 4 boder.  
Annet: Kaldloft.

#### Entré

Velkommen inn i et velholdt og innbydende familiehjem med mye sjarm, der stilen og fargene harmonerer godt med de landlige omgivelsene. Inngangen er overbygd og utstyrt med belysning. Vel inne gir entreen en god smakebit på det sjarmerende uttrykket, med grå gulvfliser og beiset trepanel på veggene.

Entreen har gulvvarme og downlights, og yttertøyet ryddes enkelt bort i en stor og plassbygget skyvedørgarderobe med pastellblå fronter. En liten trapp tar deg opp til en gang med praktisk gjestetoalett og opphøyd nisje for ytterligere oppbevaring. Boligen har egen inngang til kjelleretasjen.

#### Kjøkken

Kjøkkenet er hjertet i huset - lyst og stort med god plass til et langbord for hyggelige måltider. En tofløyet glassdør fører ut til den solrike terrassen, og sommerstid er det godt å trekke ut for både avslapning og middager i varmen. Lyst heltregulv kombineres med panelvegger malt i en lavendelfarge, og en eldre vedovn med kokeplater sørger for ekstra varme og hygge i rommet.

Selve kjøkkenet gir godt med skap- og benkeplass til

familien – her kan alle bli med på matlagingen. Innredningen har vitrineskap, beige, glatte fronter og heltre benkeplate med dobbel oppvaskkum av metall. Over deler av benken er det hvite fliser, og over kokesonen er en hetteventilator installert. Av hvitevarer har kjøkkenet stekeovn og induksjonstopp integrert, og det er montert oppvaskmaskin som medfølger. I tillegg til er det eget kjølerom med nyere aggregat.

#### Stue

Eneboligen har to koselige stuer på hver sin side av kjøkkenet, noe som gir ekstra fleksibilitet og god møbleringsfrihet. Et lyst heltregulv bidrar til en flytende overgang mellom rommene. Hovedstuen er et romslig oppholdsrom, med flott utsikt og fint gjennomlys via vinduer på begge sider av rommet. Mellom stuen og kjøkkenet har boligen en dobbelfløyet skyvedør med glass.

Vindusflaten i front er stor, og dagslyset suppleres ypperlig av downlights i deler av taket. På motsatt side har stuen en plassbygget hylleløsning med skjenk under vinduet, utmerket for bøker, planter og annen dekor. Lune kvelder sikres av en klebersteinsovn, og synlige trebjelker er malt i en varm gulfarge som matcher tapeten og fine brystningsspeil på veggene.

Utformingen gjør stuen enkel å møblere, med god plass til flere sittegrupper i ulike soner. Den andre stuen har beige panelvegger, og med både varmpumpe og klebersteinsovn får man det lunt og godt i rommet. Stuen har plass til kontorkrok og sofagruppe, og er perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok.

Bad/wc/vaskerom

Planløsningen er praktisk, med et bad utenfor soverommene og et ekstra wc-rom vegg i vegg med et vaskerom i første etasje. Badet ble pusset opp i 2009 og har et delikat uttrykk med fliser i ulike størrelser og grånyanser. Varmekabler er installert, og badet har toalett og en åpen dusjnise med dusjkar.

Den øvrige innredningen består av en hvit skuffeseksjon med toppmontert servantskål, et hvitt veggskap samt et speil. Utenom toalettet har wc-rommet flislagt gulv med varme og et sort servantskap. Vaskerommet har skyllekum av metall, opplegg for vaskemaskin og lyseblå gulvfliser med varme. Det er montert en praktisk innredning med grå benkeskap, høyskap i samme stil og tilhørende overskap.

#### Soverom og garderobe

Hele fire soverom ligger sammen i andre etasje - hvilket gir god møbleringsfrihet enten du ønsker eget lekerom for barna, hjemmekontorløsning eller kanskje et walkin-closet. På hovedsoverommet er det god plass til både dobbeltseng og annet møblement.

Veggene er holdt i en blå pastelltone, og rommet har en plassbygget skyvedørgarderobe med matchende fronter. Også entreen og to av de øvrige soverommene er innredet med en innebygd skyvedørgarderobe. Rikelig med ekstra lagringsplass finnes på låven, i garasjen og i hele fire kjellerboder.

#### Standard

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag av metall. Dels fra 1989 og dels fra 1997. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/ beslag. Det mangler snøfangere på hele taket. Iht. byggeårets krav skulle det vært snøfangere på del over inngangspartiet.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Saltakskonstruksjoner av tre kaldloft. Undertak av trebord.

Vurdering av avvik: Undertaket er misfarget. Undertaket er misfarget, har svertesopp/skader etter damptrykk fra boligen - spesielt på tilbygd del mot nord. Dette skyldes trolig manglende eller dårlig dampspærre mellom boligrom og loft som gir dampbelastning mot loftet og kondensering i undertaket. Det er ingen ventiler på rom i 2. etasje og dette må sees i sammenheng med avviket, da dette vil forsterke damptrykket mot loftet.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Fra 1989 iht. eier.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Vaskerommet som våtrom har nådd forventet levetid.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak: Utvendig > Taktekking: Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taktekkingen er av betongtakstein. Opprinnelig del



og del mot syd har takteking fra 1989. Tilbygd del mot nord har takteking fra 1997. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning. Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/trepaneler. Ingen eller liten lufting i bunn av kledningen var normal byggeskikk på byggetidspunktet. Det er stedvis noe råteskadet kledning. Spesielt utsatt over vinduer da kledningen ligger tett ned mot vannbrett, som da vil ha fukttoppsug og bli skadet over tid.

Utvendig > Dører: Entredør i formpresset malt utførelse med glassfelt med 2-lags prod. 2011. Terrassedør er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2013. Entredør til kjeller i malt trekonstruksjon. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er avvik: Det mangler utvendig terskelbeslag på terrassedør (utett løsning). Entredør har slitasjemerker.

Innvendig > Overflater: Gulv: Fliser og heltregulv. Vegger: Trepanel, tapet, brystningsspeil og fliser. Himling: Trepanel. Gulv og overflater er av normalt god standard med normal bruksslitasje. Kjelleretasje er uinnredet. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er store sprekker i skjøter på heltregulv på soverom mot syd.

Innvendig > 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.

Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i kjeller: Gulv mot grunn/gulv i kjeller er dels av betongdekke og dels med jord/sand. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er vann- og avløpsledninger synlig i gulvet. Deler av gulvet er pigget opp, men ikke erstattet med nytt gulv. Det mangler gulv i 2 rom (kun jord/sand).

Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje: Etasjeskiller/gulv i opprinnelig del er av betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon. Gulv i tilbygd del mot nord er av trebjelkelag. Gulv i tilbygd del mot syd er av betongdekke 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. Avviket gjelder gulv i opprinnelig del.

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

Innvendig > Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe i opprinnelig del og elementpipe i tilbygd del. Tilkoblet vedfyrt kjøkkenovn på kjøkken. Tilkoblet klebersteinsovn ved kjøkken/stue i opprinnelig del. Tilkoblet klebersteinsovn i stue i tilbygd del. Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet. For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/ feiermester.

Vurdering av avvik: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Vedfyrt kjøkkenkomfyr står for nære brennbart materiale og har for liten ildfast plate foran ildstedet.

Innvendig > Rom Under Terreng: Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Kjellerrom er uinnredet. Gulvet er dels av betong og dels av jord/sand. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulv i kjelleretasje. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Eier opplyste av ved snøsmelting og nedbør forrige vinter forekom det vanninnslag i kjeller.

Innvendig > Kryp kjeller: Tilbygd del mot nord har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Vurdering av avvik: Det er manglende fuktsperre på bakken.

Innvendig > Innvendige dører: Malte heltredører. 1 dør er 2-fløyet innebygd skyedør med glassfelt. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at

det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører subber i terskel/karm.

Innvendig > Andre innvendige forhold: Eier opplyser at det forekommer mus i boligen. Vurdering av avvik: Det er avvik: Eier opplyser at det har blitt gjort tiltak av firmaet Anticimex med musetetting, men at det allikevel kan forekomme mus i boligen.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling: Vegger: Malt trepanel. Himling: Trepanel. Vurdering av avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner. God funksjonalitet iht. dagens bruk.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Gulv: Fliser. Oppvarming med elektriske varmekabler. Gulvet har fall til sluk. Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 25mm. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fuger. Silikonfuge mellom gulv og sokkelflis har stedvis riss/slitasje.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon: Det er naturlig ventilering med veggventil. Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og smøremembran fra 2009 iht. eier (Ukjent utførelse - ikke fremlagt dokumentasjon). Det er synlig slukmansjett/membran under klemringen i sluket. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Ventilasjon: Det er



elektrisk styrt vifte i himling.  
Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette malte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Integrert induksjonstopp og stekeovn. Oppvaskmaskin. Innredningen er dels fra 1989 og dels fra 1997 iht. eier.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Innredningen har slitasje og stedvis slitasjemerker/svelleskader.

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

Vurdering av avvik: Det er registrert svertesopp på overflater. Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner, ikke bygd som rom i rom. Kjølerommet er ikke bygd iht. anbefalt løsning med lufting rundt og da vil skader som svertesopp oppstå.

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servantskap. Oppvarming: Elektrisk gulvvarme. Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil. Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber og er fra 1989 iht. eier. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Innvendige

avløpsrør er av plast og er fra 1989 iht. eier. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Det er elektrisk avtrekksvifte på bad/wc. Det er avtrekk via ventilator på kjøkken. Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er generelt lite ventiler i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 1989 og er plassert i kjelleretasje. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Elektrisk anlegg hovedsaklig fra 1989 og 1997 iht.

eier. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på det elektriske anlegget. Det ble avholdt tilsyn på det elektriske anlegget den 27.02.2019 og mangler som da ble avdekket ble utbedret av Aurskog Elektriske AS og tilsynssaken er dermed avsluttet iht. dokument datert 18/11.2024.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei.

Spørsmål til eier:

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1989.

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Nei. Det er ettermontert 3 kurser i senere tid, men det er ikke fremlagt samsvarserklæring på dette arbeidet.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei.

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

Generelt om anlegget:

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei.

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei.

Inntak og sikringsskap:

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei.

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja.

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Nei.

Tomteforhold > Drenering: Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Drenering dels fra 1997 og dels av eldre ukjent alder.

Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Avvikene gjelder drenering på opprinnelig del.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur av betong/sparesteinsmur. Tilbygd del har grunnmur av murte lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det mangler murpuss/forblending på deler av grunnmur tilbygd del.

Tomteforhold > Terrengforhold: Tomten er dels flat og dels skrånende ned mot vest. Det er sandgrunn hovedsaklig rundt grunnmuren iht. eier og sandgrunn har normalt god drenerende funksjon. Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt



terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:  
Ingen anmerkninger.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt:  
Ingen anmerkninger.

Lovlighet - bolig: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Kommentar: Det foreligger plantegninger av 1. og 2. etasje som stemmer med dagens bruk. Det foreligger ikke plantegning av kjelleretasje.  
Krav for rom til varig opphold: Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja. Kommentar: 1 soverom i 2. etasje har vinduer som ikke tilfredsstillt krav til rømningsvei/ lysåpning. Det er rømningsveier fra vinduer på øvrige soverom i etasjen og rømningsvei fra 2. etasje generelt vurderes som ivaretatt.

Lovlighet - garasje: Iht. tilstandsrapporten foreligger det ikke tegninger.

Lovlighet - låve: Iht. tilstandsrapporten foreligger det ikke tegninger.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 14.11.24 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.

Diverse:  
Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2019, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

#### **Innbo og løsøre**

Ventilasjonen er naturlig, med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. En ca. 200 liters varmtvannsbereder er plassert i kjelleretasjen. Sikringsskapet har automatsikringer, og etter kontroll av el-anlegget i 2019 ble avdekkede mangler utbedret.  
Det gjøres oppmerksom på at klesstativ på to soverom (de med skyvedørsgarderobe med speildører) ikke medfølger. Dette gjelder også vannslange montert på vegg ved terrasse.

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

#### **Hvitevarer**

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

#### **Parkering**

Eiendommen har en frittstående garasje med slagport og et areal på ca. 13 kvm. På låven er et tidligere fjøs omgjort til garasje, utstyrt med leddport og lader for elbil. Ikke nok med det - gårdstunet har en gruslagt gårdsplass for ytterligere parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

#### **Radonmåling**

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

#### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. 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 oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og en varmepumpe fra 2019 i den minste stuen, supplert av gulvvarme på badet, i entreen, på wc-rommet og på vaskerommet. Det er vedfyring via en kjøkkenovn og to klebersteinsovner i de to stuene.

#### **Energikarakter**

Ikke angitt

#### **Energifarge**

Ikke angitt

## Økonomi

#### **Kommunale avgifter**

Kr 24 226

#### **Info kommunale avgifter**

Tallene er mottatt fra Aurskog-Høland kommune og er fra 2024. Av dette utgjorde kr 1 524 eiendomsskatten.

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

#### **Info formuesverdi**

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2023: kr. 1 218 397.

Formuesverdi sekundærbolig 2023: kr. 4 873 588.



### Andre utgifter

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

### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 192, bruksnummer 949 i Aurskog-Høland kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/192/949:

26.10.1964 - Dokumentnr: 904721 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:119

Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.1965 - Dokumentnr: 3869 - Jordskifte

Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:119

Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1974 - Dokumentnr: 2564 - Erklæring/avtale Grensegangssak

Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:119

Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1981 - Dokumentnr: 2894 - Erklæring/avtale BESTEMMELSE OM SENKING/LUKKING AV GRØFT/BEKK/KANAL/ELV

Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:119

Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2017 - Dokumentnr: 1154770 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Aurskog-Høland Kommune

Org.nr: 948 164 256

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:119

Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2017 - Dokumentnr: 1154770 - Bestemmelse om kloakkledning

Rettighetshaver: Aurskog-Høland Kommune

Org.nr: 948 164 256

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:119

Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2023 - Dokumentnr: 675853 - Jordskifte

Sak 23-042931RFA-JOOV/JLST RØNNING

Oslo og Østre Viken jordskifterett

Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:119

Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2024 - Dokumentnr: 2141849 - Jordskifte

24-096083RFA-JOOV/JLST RØNNING

Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:119

Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.2024 - Dokumentnr: 2289148 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:822

Bestemmelse om grøfter/kummer

Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.2024 - Dokumentnr: 2255175 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:192 Bnr:119

Elektronisk innsendt

26.11.2024 - Dokumentnr: 2289160 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:119

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for tilbygg bolig, datert 20.04.1998.

### Vei, vann og avløp

Adomstvei: Offentlig tilknytning via privat stikkvei.

Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm. av den private stikkveien.

Tilknytning vann: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

### Regulerings og arealplaner

Uregulert. Tomta er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen. En mindre del av tomte ligger under boligformål i kommuneplanen.

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

### Adgang til utleie

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

ut.

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

### Legalpant

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

### Kommentar konsesjon

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

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke



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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp

til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold  
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmeidler 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**

7 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
175 000 (Dokumentavgift)  
240 (Panteattest kjøper)  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

176 240 (Omkostninger totalt)  
191 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
194 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 176 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
7 191 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
7 194 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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



#### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### Boligselgerforsikring

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

#### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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.

#### Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 3 600,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

#### Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler

Elene Moseby Torre  
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig  
[elene.moseby@aktiv.no](mailto:elene.moseby@aktiv.no)  
Tlf: 922 61 669

Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog,  
Aurskog senter  
1930 Aurskog  
Tlf: 638 54 010

#### Salgsoppgavedato

17.01.2025



Fagansvarlig/Eiendomsmegler MNEF

Elene Moseby Torre

Mobil: 92261669  
E-post: [elene@aktiv.no](mailto:elene@aktiv.no)

#### Om Elene Moseby

**Relevant utdanning:**  
BI Norwegian Business School:  
**Antall år i bransjen:**  
20  
**Områdeerfaring:**  
Aurskog-Høland, Sørums, Fet,  
Lillestrøm og Oslo  
**Boligtyper:**  
Enebolig, rekkehus, leiligheter, tomter,  
fritidsboliger, prosjekt m.m

## Din megler

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd. Du skal alltid stå i sentrum av mitt fokus, og sammen skal vi arbeide for å oppnå en best mulig pris for din bolig og samtidig bestrebe en best mulig salgsprosess.



Best resultat for kunden – hver gang

Jeg har unik lokalkunnskap, god kompetanse og et stadig voksende kontaktnett etter snart 20 år i bransjen. Sammen med min stå på vilje vil jeg dermed være din foretrukne megler.

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

**aktiv.**  
Tar deg videre



# Tilstandsrapport

Enebolig  
Falletveien 3, 1930 AURSKOG  
AURSKOG-HØLAND kommune  
# gnr. 192, bnr. 949



## Markedsverdi

7 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 619 m<sup>2</sup> BRA-i: 202 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.11.2024    Rapportdato: 17.12.2024    Oppdragsnr.: 10816-24157    Referansenummer: BS6256

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport 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, garasje og låve.

Eneboligen ble oppført i 1952 og ble rehabilitert og tilbygd i 1989 og tilbygd i 1997.  
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i ca. 1975.  
Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Låven ble oppført i 1950.  
Låvens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

### Enebolig - Byggeår: 1952

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakskonstruksjoner av tre med kaldloft.  
Undertak av trebord.  
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.  
Entredør i formpresset malt utførelse med glassfelt med 2-lags.  
Terrassedør er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.  
Entredør til kjeller i malt trekonstruksjon.

Terrasse mot øst er med betongdekke på mark og terrasse mot øst er i trekonstruksjon på mark.  
Terrassene har spaltegulv av tre. Levegg i trekonstruksjon på deler av terrassen.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser og heltregulv.  
Vegger: Trepanel, tapet, brystningsspeil og fliser.  
Himling: Trepanel.

Kjelleretasje er uinnredet.

Gulv mot grunn/gulv i kjeller er dels av betongdekke og dels med jord/sand.  
Etasjeskiller/gulv i opprinnelig del er av betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon.  
Gulv i tilbygd del mot nord er av trebjelkelag.  
Gulv i tilbygd del mot syd er av betongdekke mot grunn.  
Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

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

Trapp: 180 graders tretrapp mellom 1. og 2. etasje.

Innerdører: Malte heltredører. 1 dør er 2-fløyet innebygd skyedør med glassfelt.

Oppvarming: Vedfyring med kjøkkenovn på kjøkken, klebersteinsovn ved kjøkken/stue i opprinnelig del og klebersteinsovn i stue i tilbygd del.  
Elektrisk gulvvarme i entre, toalettrom og vaskerom i 1. etasje.  
Elektrisk gulvvarme på bad/wc i 2. etasje.  
Luft-til-luft varmepumpe i stue 1 i 1. etasje.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet består av: Vaskekum av metall.  
Opplegg for vaskemaskin. Benkeskap, overskap og høyskap.

Bad/wc i 2. etasje består av: Gulvmont. wc.  
Dusjnise med dusj på vegg og dusjkar.  
Baderomsinnredning med skuffeseksjon og servant. Veggskap.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette malte fronter.  
Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.  
Ventilator med avtrekk.  
Integrert induksjonstopp og stekeovn.  
Oppvaskmaskin.

#### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom.

Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servantskap.

## Beskrivelse av eiendommen

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Innvendige avløpsrør er av plast.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i kjelleretasje.

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Det er elektrisk avtrekksvifte på bad/wc.  
Det er avtrekk via ventilator på kjøkken.

Luft til luft varmepumpe i stue 1.

Røykvarslere og slukkeapparat.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Bygningen har grunnmur av betong/sparesteinsmur. Tilbygd del har grunnmur av murte lettklinkerblokker.  
Tomten er dels flat og dels skrånende ned mot vest.  
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).  
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	619 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	242 m <sup>2</sup>
Totalpris	7 000 000

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 450 000

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig

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

Det foreligger plantegninger av 1. og 2. etasje som stemmer med dagens bruk.

Det foreligger ikke plantegning av kjelleretasje.

#### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

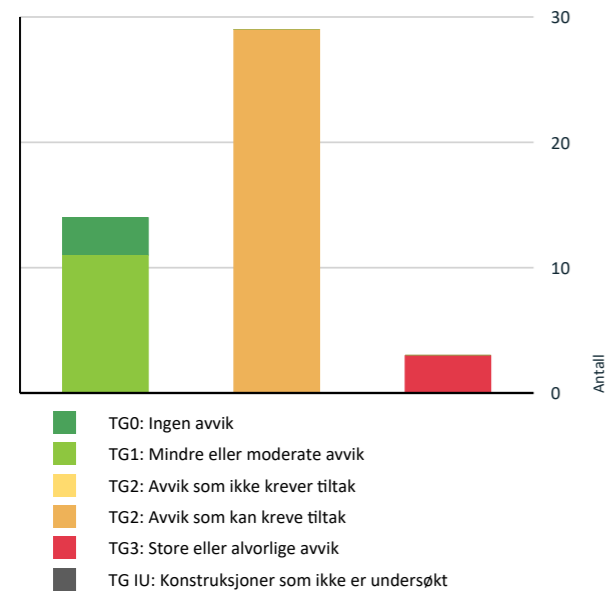
#### Låve

- Det foreligger ikke tegninger



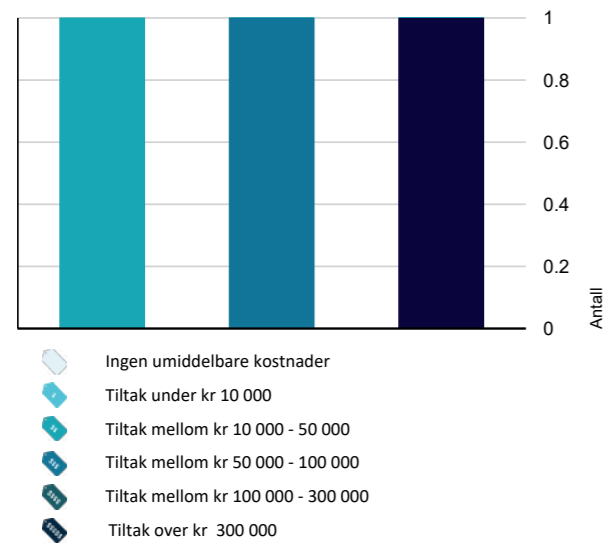
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje [Gå til side](#)
- Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i kjeller [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1. 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 > Drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)



## Tilstandsrapport

### ENEBOG



**Byggeår**  
1952

**Kommentar**  
Byggeår iht. eier.

**Anvendelse**

Boligen er bebodd.

**Tilbygg / modernisering**

1989 Tilbygg

1997 Tilbygg

### UTVENDIG

#### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Opprinnelig del og del mot syd har takteking fra 1989. Tilbygd del mot nord har takteking fra 1997. Taket er besikket fra bakkenivå.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

**Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Lokal utbedring må utføres.

Taket bør vaskes.



#### TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Dels fra 1989 og dels fra 1997.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler snøfangere på hele taket.

Iht. byggeårets krav skulle det vært snøfangere på del over inngangspartiet.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Det må monteres snøfangere over inngangspartiet for å tilfredsstille byggeårets krav.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



#### TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår. Fasade/kledning har stående treborkkledning.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Ingen eller liten lufting i bunn av kledningen var normal byggeskikk på byggetidspunktet.

Det er stedvis noe råteskadet kledning. Spesielt utsatt over vinduer da kledningen ligger tett ned mot vannbrett, som da vil ha fukttoppsug og bli skadet over tid.

**Konsekvens/tiltak**

## Tilstandsrapport

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det bør lages glippe med dryppkant på kledningen mot vannbrett.



#### TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjoner av tre kaldloft. Undertak av trebord.

**Vurdering av avvik:**

- Undertaket er misfarget.

Undertaket er misfarget, har svertesopp/skader etter damptrykk fra boligen - spesielt på tilbygd del mot nord. Dette skyldes trolig manglende eller dårlig dampspærre mellom boligrom og loft som gir dampbelastning mot loftet og kondensering i undertaket. Det er ingen ventilert på rom i 2. etasje og dette må sees i sammenheng med avviket, da dette vil forsterke damptrykket mot loftet.

**Konsekvens/tiltak**

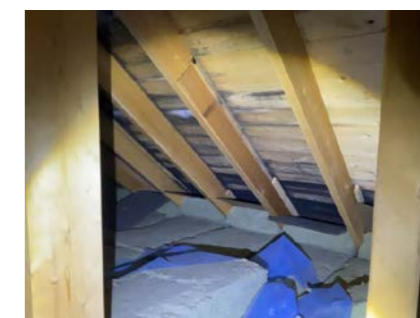
- Andre tiltak:

Konstruksjonen må sikres mot damptrykk fra boligen. Det må etableres dampspærre (plast) på varm side av konstruksjonen. Utbedring av undertaket bør vurderes nærmere. Ytterligere undersøkelse anbefales.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



Loft over del mot syd.



Loft over tilbygd del mot nord.

#### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er vinduer med produksjonsår 1989/1997/2013.

#### TG 2 Dører

Entredør i formpresset malt utførelse med glassfelt med 2-lags prod. 2011. Terrassedør er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2013. Entredør til kjeller i malt trekonstruksjon.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er avvik:

Det mangler utvendig terskelbeslag på terrassedør (utett løsning). Entredør har slitasjemerker.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Terskelbeslag bør monteres.

#### TG 1 Terrasse

Terrasse mot øst er med betongdekke på mark og terrasse mot øst er i trekonstruksjon på mark. Terrassene har spaltegulv av tre. Levegg i trekonstruksjon på deler av terrassen.



## Tilstandsrapport



### INNSENDIG

#### TG 2 Overflater

Gulv: Fliser og heltregulv.  
Vegger: Trepanel, tapet, brystningsspeil og fliser.  
Himling: Trepanel.  
Gulv og overflater er av normalt god standard med normal bruksslitasje.

Kjelleretasje er uinnredet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er store sprekker i skjøter på heltregulv på soverom mot syd.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres.

#### TG 2 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. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

#### TG 2 Gulv mot grunn/gulv i kjeller

Gulv mot grunn/gulv i kjeller er dels av betongdekke og dels med jord/sand.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er vann- og avløpsledninger synlig i gulvet. Deler av gulvet er pigget opp, men ikke erstattet med nytt gulv.  
Det mangler gulv i 2 rom (kun jord/sand).

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulv i kjeller bør utbedres.



#### TG 2 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i opprinnelig del er av betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon.

Gulv i tilbygd del mot nord er av trebjelkelag.  
Gulv i tilbygd del mot syd er av betongdekke 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.

Avviket gjelder gulv i opprinnelig del.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

#### TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

#### TG 2 Pipe og ildsted

## Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe i opprinnelig del og elementpipe i tilbygd del. Tilkoblet vedfyrt kjøkkenovn på kjøkken.  
Tilkoblet klebersteinsovn ved kjøkken/stue i opprinnelig del.  
Tilkoblet klebersteinsovn i stue i tilbygd del.

Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet.  
For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

#### Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Vedfyrt kjøkkenkomfyr står for nære brennbart materiale og har for liten ildfast plate foran ildstedet.

#### Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Det må etableres større ildfast plate foran vedfyrt kjøkkenovn.



#### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjellerrom er uinnredet. Gulvet er dels av betong og dels av jord/sand. Veggene har betong/mur.  
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

#### Vurdering av avvik:

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

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

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

Eier opplyste av ved snøsmelting og nedbør forrige vinter forekom det vanninnslag i kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

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



#### TG 2 Krypjkjeller

Tilbygd del mot nord har krypjkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

#### Konsekvens/tiltak

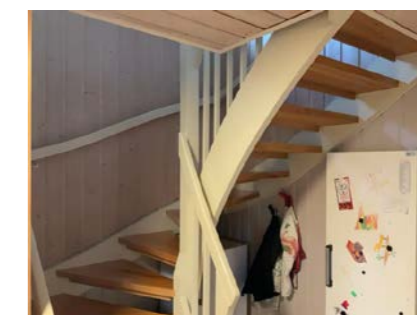
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Det bør etableres fuktsperre og isolasjon mot grunn med Glava vintermatter eller lignende.



#### TG 1 Innvendige trapper

180 graders tretrapp mellom 1. og 2. etasje.



#### TG 2 Innvendige dører

Malte heltredører.

1 dør er 2-fløyet innebygd skyedør med glassfelt.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører subber i terskel/karm.

## Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## TG 2 Andre innvendige forhold

Eier opplyser at det forekommer mus i boligen.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at det har blitt gjort tiltak av firmaet Anticimex med musetetting, men at det allikevel kan forekomme mus i boligen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak mot mus med musetetting av bygningen, musefeller eller andre tiltak.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerommet har standard fra 1989 iht. eier. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Malt trepanel.  
Himling: Trepanel.

## Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

God funksjonalitet iht. dagens bruk.

## Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Ingen tiltak er nødvendig iht. dagens bruk.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.

Oppvarming med elektriske varmekabler.

Gulvet har fall til sluk.

Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 25mm.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Silikonfuge mellom gulv og sokkelflis har stedvis riss/slitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring

Silikonfuge bør skiftes ut.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Fra 1989 iht. eier.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Vaskerommet som våtrom har nådd forventet levetid.

## Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Andre tiltak:

Det må etableres ny membran for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet består av: Vaskekuv av metall. Opplegg for vaskemaskin. Benkeskap, overskap og høyskap.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med veggventil.

## Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

## Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra toalettrom mot vaskerom.

Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen og det ble gjort visuell inspeksjon.

Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



## 2. ETASJE > BAD/WC

### Generell

Baderommet har standard fra 2009 iht. eier.

Vannrør er fra 1989.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.



## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Malt trepanel.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.

Oppvarming med elektriske varmekabler.

Gulvet har fall til sluk.

Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 25mm.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran fra 2009 iht. eier (Ukjent utførelse - ikke fremlagt dokumentasjon).

Det er synlig slukmansjett/membran under klemringen i sluket.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



## 2. ETASJE > BAD/WC



# Tilstandsrapport

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 2. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med dusj på vegg og dusjkar. Baderomsinnredning med skuffeseksjon og servant. Veggskap.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom mot dusjnise bad. Det ble målt med stikkelektroder i treverk i vegg og det ble gjort visuell inspeksjon. Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette malte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Integriert induksjonstopp og stekeovn. Oppvaskmaskin. Innredningen er dels fra 1989 og dels fra 1997 iht. eier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har slitasje og stedvis slitasjemerker/svelleskader.

#### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Innredningen opprettholder god funksjonalitet og krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > KJØLEROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert svertesopp på overflater.
- Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner, ikke bygd som rom i rom.

Kjølerommet er ikke bygd iht. anbefalt løsning med lufting rundt og da vil skader som svertesopp oppstå.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må lages luftespalter mellom kjølerommet og tilstøtende konstruksjoner.
- Lokal utbedring må utføres.



### 1. ETASJE > KJØLEROM

#### TG 1 Teknisk anlegg

# Tilstandsrapport

Kjøleaggregat som er skiftet i senere tid iht. eier. Tilstand på aggregatet er ikke vurdert, men det var i normal drift på befaringsdagen.

## 1. ETASJE > TOALETROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servantskap. Oppvarming: Elektrisk gulvvarme. Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og er fra 1989 iht. eier.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

### TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er av plast og er fra 1989 iht. eier.

#### 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er elektrisk avtrekksvifte på bad/wc. Det er avtrekk via ventilator på kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe i stue 1. Varmepumpen har produksjonsår 2019.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 1989 og er plassert i kjelleretasje.

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg hovedsaklig fra 1989 og 1997 iht. eier. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på det elektriske anlegget. Det ble avholdt tilsyn på det elektriske anlegget den 27.02.2019 og mangler som da ble avdekket ble utbedret av Aurskog Elektriske AS og tilsynssaken er dermed avsluttet iht. dokument datert 18/11.2024.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei



## Tilstandsrapport

### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1989**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Det er ettermontert 3 kurser i senere tid, men det er ikke fremlagt samsvarserklæring på dette arbeidet.**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Røykvarslere og slukkeapparat.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering dels fra 1997 og dels av eldre ukjent alder.

#### Vurdering av avvik:

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

Avvikene gjelder drenering på opprinnelig del.

#### Konsekvens/tiltak

## Tilstandsrapport

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

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Fra 1999 iht. eier.  
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong/sparesteinsmur. Tilbygd del har grunnmur av murte lettklinkerblokker.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler murpuss/forblending på deler av grunnmur tilbygd del.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres.



### TG 2 Terrengforhold

Tomten er dels flat og dels skrånende ned mot vest. Det er sandgrunn hovedsaklig rundt grunnmuren iht. eier og sandgrunn har normalt god drenerende funksjon.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.



### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger



## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Lagringsplass.

**Byggeår**

1975

**Kommentar**

Cirka byggeår iht. eier.

**Standard**

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

Bygningen har generelt stor slitasje og bygningsdeler har begrenset gjenværende brukstid.

**Vedlikehold**

Bygningen har vedlikeholdsbehov.

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

**Beskrivelse**

Frittstående garasje.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.  
Vegger er oppført med reisverk av tre.  
Vegger er utvendig kledd med stående trebordkledning.  
Saltakskonstruksjon av tre.  
Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Slagport i trekonstruksjon.

### Låve

**Anvendelse**

Lagringsplass.

**Byggeår**

1950

**Kommentar**

Byggeår iht. eier.

**Standard**

Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig med bruks-/aldersslitasje. Bygningen har god funksjonalitet til garasje og lagringsplass.

Taktekkingen med plater er fra ca. 1990 tallet iht. eier.

Det er installert leddport og EL-billader i garasje (opprinnelig fjøs).

**Vedlikehold**

Bygningen har generelt noe slitasje og vedlikeholdsbehov.

Søylefundamenter av betong har skjevheter som igjen vil gi skjevheter i konstruksjonen.

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**

Låve i tradisjonell trekonstruksjon og med opprinnelig fjøs i murkonstruksjon.

Bygningen er fundamentert dels med grunnmur og dels med støpte pilarer.  
Gulv er dels med støpt betongdekke og dels i trekonstruksjon.  
Vegger er oppført dels med murkonstruksjon og dels med reisverk av tre.  
Vegger er utvendig kledd med stående trebordkledning/låvepanel.  
Saltakskonstruksjon av tre.  
Yttertaket er tekket med profilerte metall takplater.

Leddport i metallkonstruksjon.

Slagporter og skyveport i trekonstruksjon.

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg



<p><b>Hovedbyggets BRA/BRA-i</b> <b>242 m<sup>2</sup>/202 m<sup>2</sup></b></p> <p><i>Enebolig:</i> 3 Trapperom, 4 Bod, Entré, 2 Gang, Vaskerom, Toalettrom, Kjølerom, Kjøkken, 2 Stuer, Bad, 4 Soverom</p> <p><i>Andre bygg:</i> Garasje, Låve</p> <p><i>Bruksareal andre bygg:</i> 377 m<sup>2</sup></p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p><b>Markedsverdi</b> <b>Kr 7 000 000</b></p> <p>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>
---	--

<p><b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b> <b>Kr 7 450 000</b></p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p><b>Markedsverdi</b> <b>7 000 000</b></p> <p><b>Konklusjon markedsverdi</b> <b>7 000 000</b></p>
--	--

#### 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	PRISANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Hans Fjelds vei 7 ,1930 AURSKOG 204 m <sup>2</sup> 1998 4 sov	05-05-2024	4 690 000	<b>4 600 000</b>		4 600 000	<b>22 549</b>
2 Tiurveien 32 ,1930 AURSKOG 215 m <sup>2</sup> 1972 4 sov	01-09-2024	5 750 000	<b>5 800 000</b>		5 800 000	<b>26 977</b>
3 Linåkerveien 22 ,1930 AURSKOG 125 m <sup>2</sup> 1969 3 sov	03-06-2024	3 300 000	<b>3 450 000</b>		3 450 000	<b>27 600</b>
4 Preståsen 3 ,1930 AURSKOG 130 m <sup>2</sup> 1949 3 sov	27-01-2023	4 000 000	<b>3 900 000</b>		3 900 000	<b>30 000</b>
5 Vierkjerrkroken 196 ,1930 AURSKOG 179 m <sup>2</sup> 2008 4 sov	04-02-2024	5 250 000	<b>5 400 000</b>		5 400 000	<b>30 168</b>
6 Stubberudveien 1 ,1930 AURSKOG 124 m <sup>2</sup> 2013 3 sov	05-04-2022	4 250 000	<b>4 350 000</b>		4 350 000	<b>35 081</b>
7 Linåkerveien 55 ,1930 AURSKOG 145 m <sup>2</sup> 1963 3 sov	29-03-2023	4 600 000	<b>5 300 000</b>		5 300 000	<b>36 552</b>
8 Vierkjerrkroken 136 ,1930 AURSKOG 139 m <sup>2</sup> 1983 4 sov	12-06-2022	4 950 000	<b>7 120 000</b>		7 120 000	<b>51 223</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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

#### Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	20 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	5 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	15 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	50 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>90 000</b>

#### Teknisk verdi bygninger

##### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 750 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 800 000</b>

##### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>70 000</b>

##### Låve

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 700 000
<b>Sum teknisk verdi - Låve</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 100 000</b>

##### Sum teknisk verdi bygninger

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 970 000</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 markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	2 500 000
-------------------	-----	-----------



Beregnet tomteverdi	Kr.	2 500 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 450 000

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

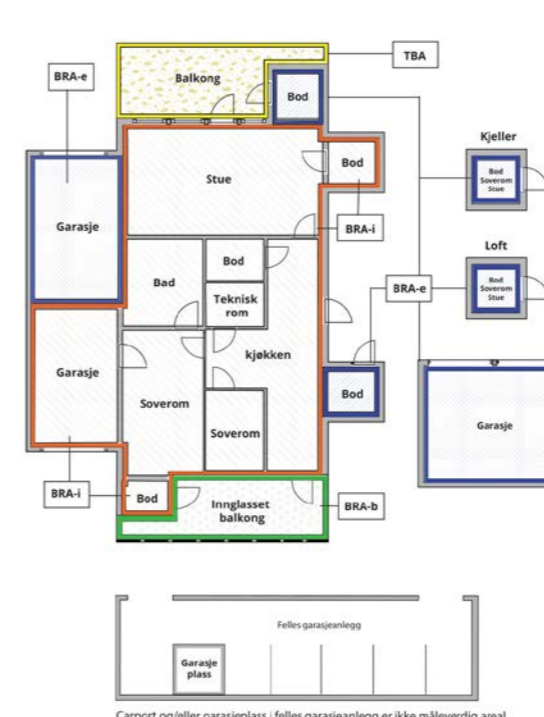
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



## Arealer

### Enebolig

#### 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)		
Kjeller		40		40	
1. etasje	114			114	70
2. etasje	88			88	
<b>SUM</b>	<b>202</b>	<b>40</b>			<b>70</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>242</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Trapperom , Bod 1, Bod 2, Bod 3, Bod 4	
1. etasje	Entré , Gang , Vaskerom , Toalettrom , Kjølerom , Trapperom , Kjøkken , Stue 1, Stue 2		
2. etasje	Trapperom, Gangrom, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		

#### Kommentar

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger plantegninger av 1. og 2. etasje som stemmer med dagens bruk.  
Det foreligger ikke plantegning av kjelleretasje.

##### Brannceller

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

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* 1 soverom i 2. etasje har vinduer som ikke tilfredsstillt krav til rømningsvei/lysåpning. Det er rømningsveier fra vinduer på øvrige soverom i etasjen og rømningsvei fra 2. etasje generelt vurderes som ivaretatt.

### 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		14		14	
<b>SUM</b>		<b>14</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>14</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:*

*Kommentar:*

### Låve

#### 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		258		258	
2. etasje		105		105	
<b>SUM</b>		<b>363</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>363</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasjer, Boder/lagringsplass	
2. etasje		Kjøreløft/høyloft	

#### Kommentar

Arealet i 2. etasje gjelder adkomsten og kjøreløftet (på innsiden av bærestolper).

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

*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	200	42
Garasje	0	14
Låve	0	363

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.11.2024	Petter Larsen	Takstingeniør
	Harald Fretheim	Rekvirent
	Grete M. T. Rønning	Hjemmelshaver

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	949		0	2762.6 m <sup>2</sup>	Matrikkelinformasjon/situasjonskart.	Eiet

**Adresse**  
Falletveien 3

**Hjemmelshaver**  
Grethe Marie Toverud Rønning

**Kommentar**

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde ca. 800 meter syd for Aursmoen/handelsentrum. 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 ved Aursmoen.

#### Adkomstvei

Offentlig tilknytning via privat stikkvei. Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm. av den private stikkveien.

#### Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

#### Om tomten

Eiendommen er et gårdstun. Eiendommen har eiet tomt, 2.762,6m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med gruset adkomst og gårdsplass. Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning. Forøvrig naturlig vegetasjon på tomten. Gode lys- og solforhold. Usjenert beliggenhet.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
387 236	1997	Gave



## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	14.11.2024	Kart via kommunens digitale karttjeneste og kart fra oppmåling fremvist av kunde.	Gjennomgått		Nei
Eier	14.11.2024	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	17.10.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Plantegninger i forbindelse med tilbygget i 1997.	Gjennomgått		Nei
Rapport etter tilsyn på det elektriske anlegget.	18.11.2024	Tilsynet ble utført 27.02.2019.	Gjennomgått	1	Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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 bygningsakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges 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.

- Bygningsakkyndig 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. Bygningsakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig 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 hammerlektrode 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 slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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/BS6256>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Aurskog	
Oppdragsnr.	
1105240098	
Selger 1 navn	
Grethe Marie Toverud Rønning	
Gateadresse	
Falletveien 3	
Poststed	Postnr
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	1997
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	27
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Eika
Polise/avtalenr.	2803069

### 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: GMTR

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  
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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   
Filer
- 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, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse
- 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  
Beskrivelse   
Filer
- 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

## Tilleggskommentar

Det er utrolig dårlig brukergrensesnitt på dette skjemaet!!!!

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

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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende 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
Grethe Rønning	4b2d7e0c7fe87befb8464a4 79b47ffe783c01547	12.12.2024 16:54:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1105240098

Document reference: 1105240098

- 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>



# Nabolagsprofil

Falletveien 3 - Nabolaget Aursmoen - vurdert av 101 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

Aursmoen Linje 470, 470E, 477	11 min	0.8 km
Blaker stasjon Linje R14	16 min	13.8 km
Oslo Gardermoen	48 min	

## Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.) 664 elever, 40 klasser	17 min	1.3 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	12 min	10.7 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	14 min	11.7 km

## Ladepunkt for el-bil

Recharge Coop Extra Aurskog	13 min
-----------------------------	--------

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



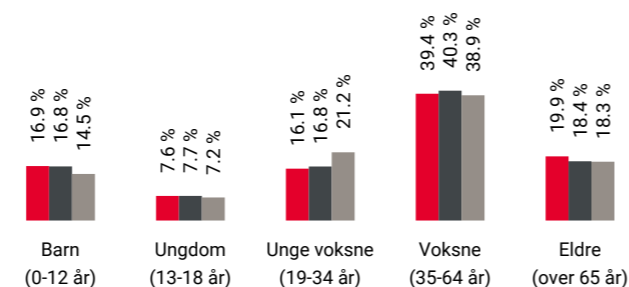
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 92/100

Naboskapet  
Godt vennskap 76/100

Kvalitet på skolene  
Bra 68/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Aursmoen barnehage (1-5 år) 66 barn	8 min	0.6 km
Epletunet barnehage (1-5 år) 53 barn	15 min	1.1 km
Trampen barnehage (1-5 år) 33 barn	22 min	1.7 km

## Dagligvare

Kiwi Aurskog	12 min
Rema 1000 Aurskog	12 min

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 95/100

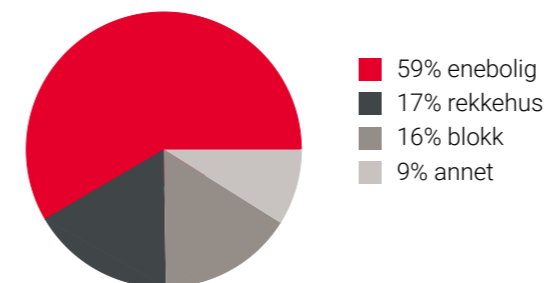
Gateparkering  
Lett 93/100

Støynivået  
Lite støynivå 93/100

## Sport

Aursmoen idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	11 min	0.8 km
Aurskoghallen - Aursmoen idrettshall Aktivitetshall	16 min	1.2 km
Aura Trening og Helse	6 min	
MOVA Bjørkelangen	11 min	

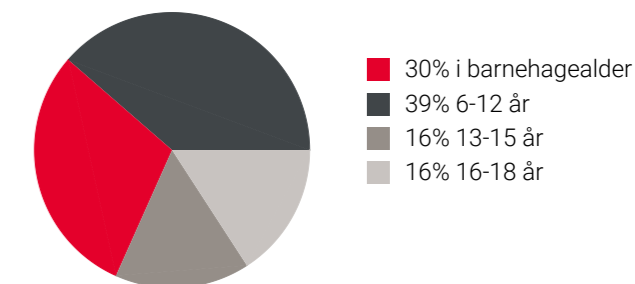
## Boligmasse



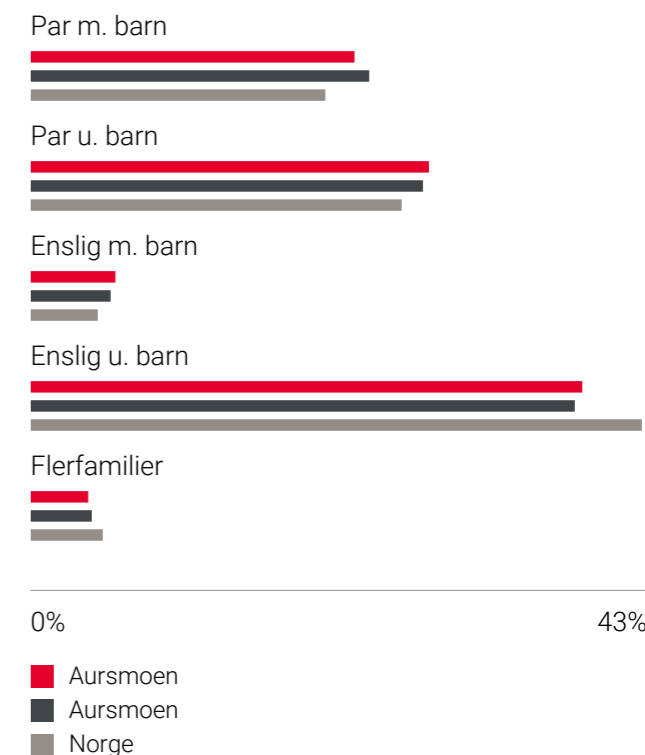
## Varer/Tjenester

Aurskog Senter	12 min
Aurskog apotek	12 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



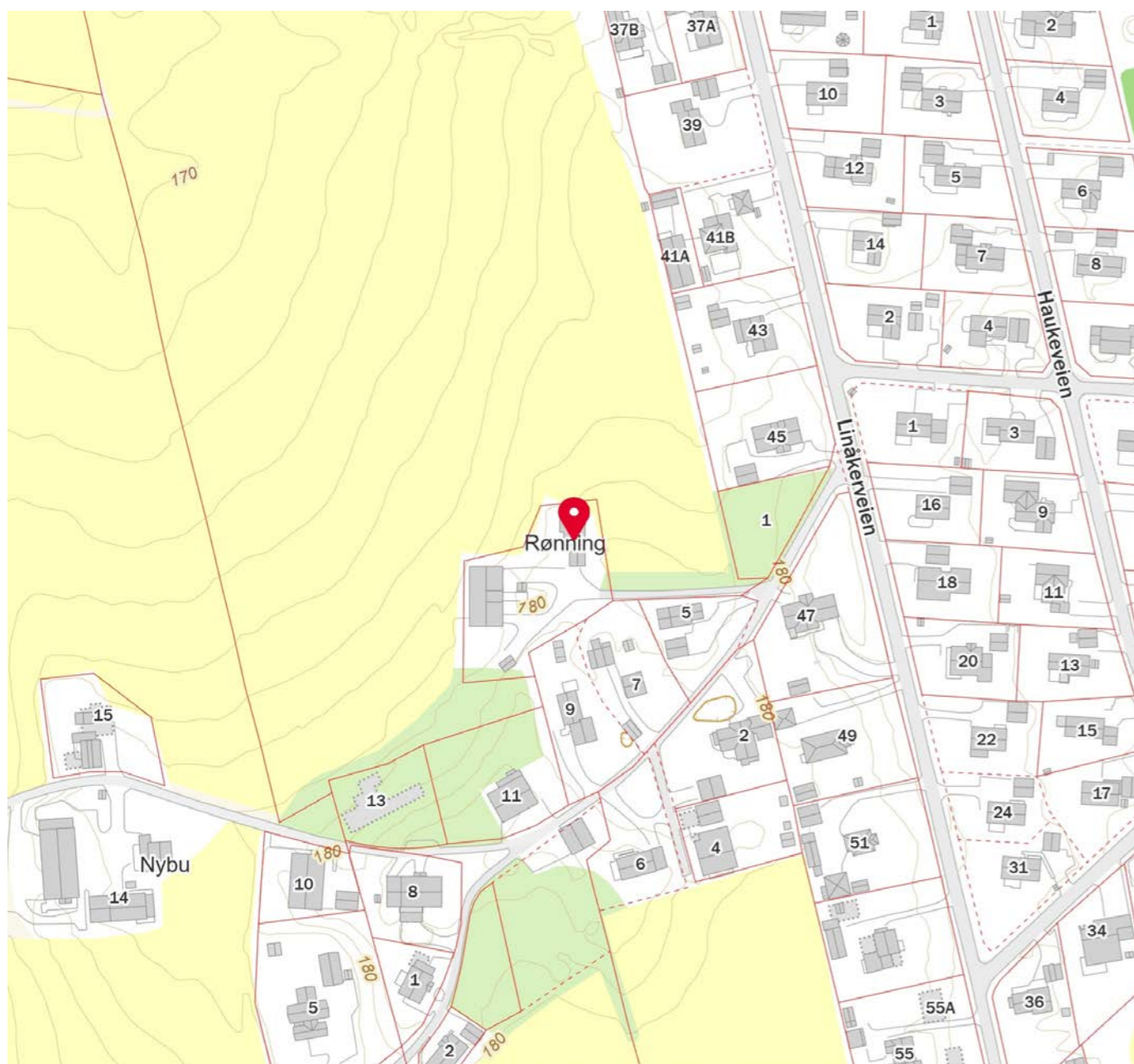
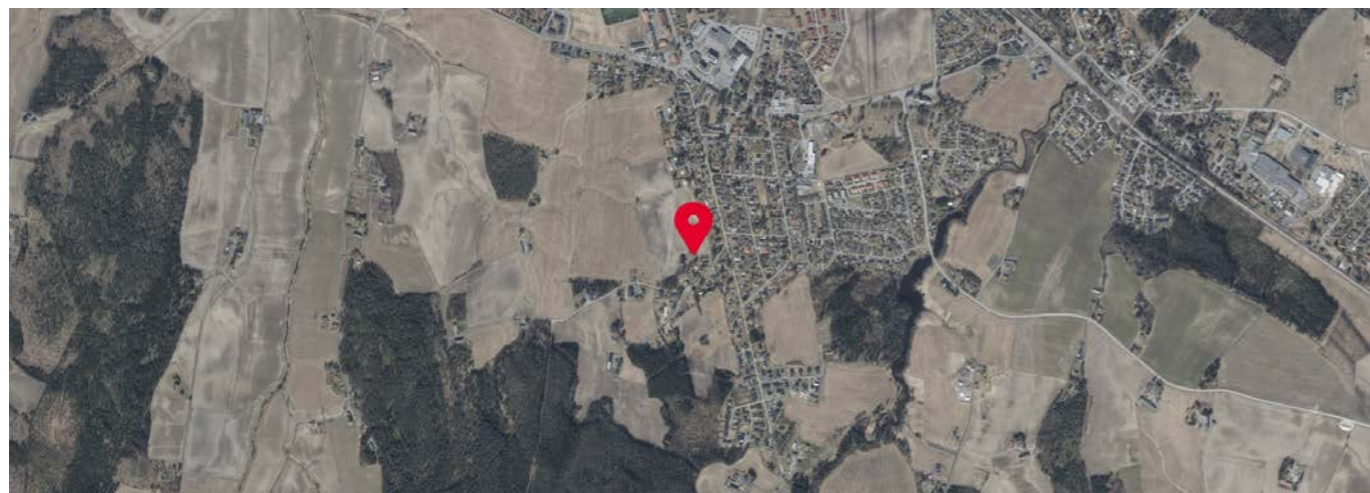
## Familiesammensetning



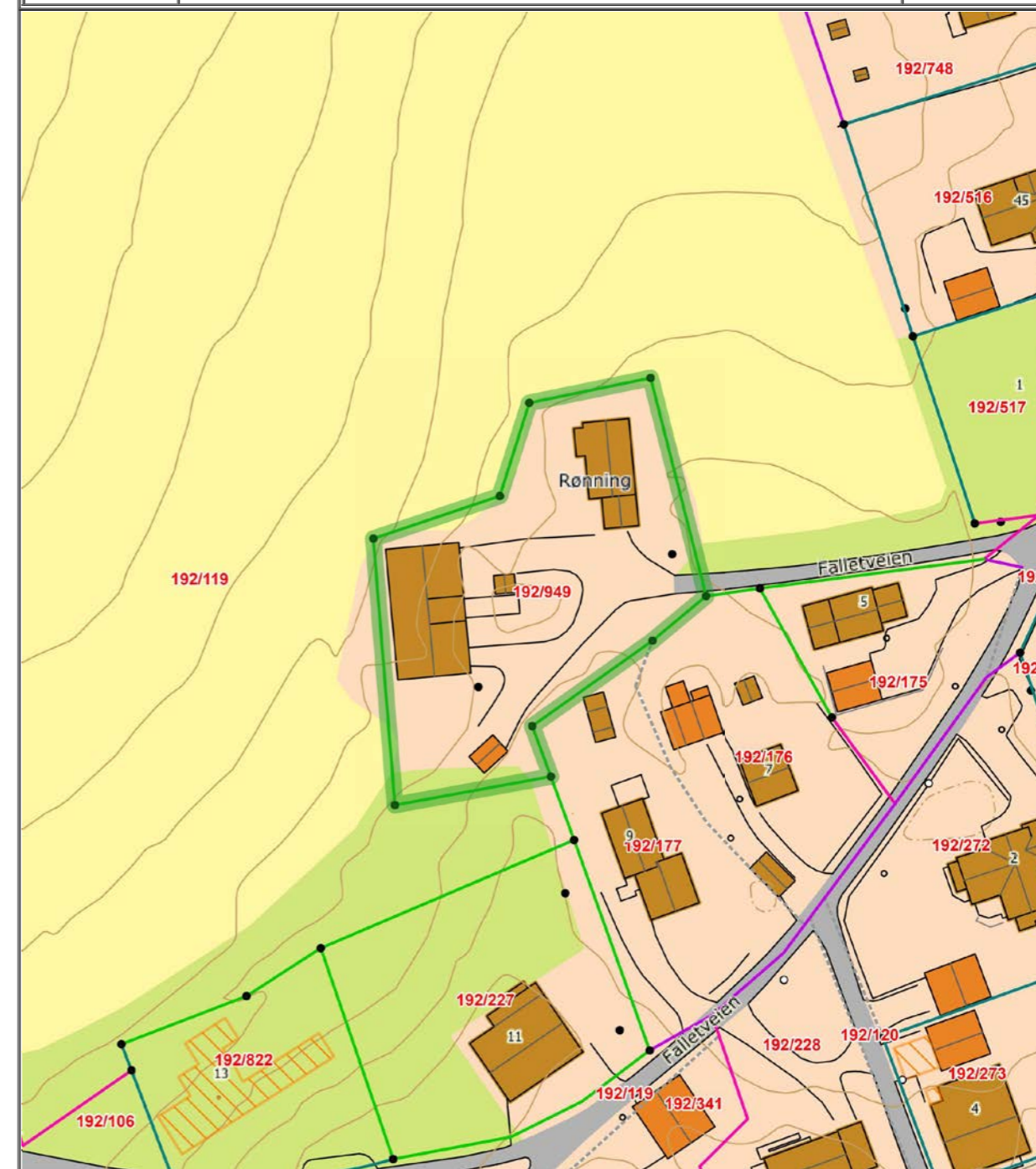
## Sivilstand

	Aursmoen	Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





	<b>SITUASJONSKART</b>				
	Eiendom:	Gnr: 192	Bnr: 949	Fnr: 0	
	Adresse: Falletveien 3, 1930 AURSKOG				
	Hj.haver/Fester: RØNNING GRETE M TOVERUD, FALLETVEIEN 3, 1930 AURSKOG				
<b>AURSKOG-HØLAND KOMMUNE</b>	Dato: 27/12-2024			Sign:	Målestokk 1:1000



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





# Aurskog SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40  
Nettside: [www.aurskog-sparebank.no](http://www.aurskog-sparebank.no)  
Aurskog | Bjørkelangen | Arnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik

# Skal du kjøpe bolig?

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

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

Kontakt oss i dag!



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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG  
SPAREBANK





Høst i Falletveien 3!







Låven er tradisjonelt utformet og har et areal på ca. 360 kvm.

Låven er over to etasjer og inneholder garasje, og rom med god lagringsplass. Det er også høyloft.







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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# 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 **PLUSS**

- 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.

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

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** 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



## 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.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 **PLUSS**.

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)

**HELP**  
 Rett skal være rett. For alle.

**HELP**  
 Rett skal være rett. For alle.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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 eiendoms-megler. 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 boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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





## 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.  
  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

- 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.

## Viktige avtalerettslige forhold

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Falletveien 3  
1930 AURSKOG

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Aurskog  
**Saksbehandler:** Elene Moseby Torre

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i 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