



aktiv.

Hedumveien 319, 1930 AURSKOG

**Enebolig med stor tomt på 3 mål,
carport og landlig utsikt. Veranda,
moderniseringsbehov og stort
potensial.**



Eiendomsmegler MNEF

Espen Skjermo Slorafoss

Mobil 926 37 136
E-post ess@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF.
64 80 80 05



Eiendomsmegler MNEF

Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Mobil 414 15 504
E-post oyvind.saegrov@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aktiv Eiendomsmegling

Sørumsandvegen Park
1920 Sørumsand

Enebolig med moderniseringsbehov, men stort potensial

Velkommen til Hedumveien 319 - en enebolig i landlige og usjenerte omgivelser. Tomten er drøye 3 mål og ligger på et svakt høydedrag som gir vidstrakt utsikt til åkerlandskapet med skog og spredt bebyggelse. Det er bygd en veranda på 15 kvm utenfor stuen og en carport på ca. 30 kvm utenfor inngangspartiet. På tomten står også et eldre uthus og en lekestue.

Boligen er fra 1997, med standard fra byggeåret som tilsier at oppussing må påregnes. Boligen inneholder en romslig og luftig stue med peisovn og vinduer på tre sider, samt et separat kjøkken og to bad. Videre er det en loftstue og tre soverom, samt en kjeller med flere boder. Den fine beliggenheten og gode planløsningen gir stort potensial og et godt utgangspunkt for modernisering.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 350 000,-	Antall rom:	5
Omkostn.:	Kr 60 100,-	Gnr./bnr.	Gnr. 179, bnr. 4
Total ink omk.:	Kr 2 410 100,-	Oppdragsnr.:	1106250110
Selger:	Boet etter Rune Erik Nilsen		
Salgsobjekt:	Enebolig		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	1997		
BRA-i/BRA Total	202/212 kvm		
Tomtstr.:	3053.3 m ²		
Soverom:	3		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	69
Energiattest	72
Situasjonskart	78
Ferdigattest	79
Byggetegninger	80
Kommunale gebyrer	83
Nabolagsprofil	84
Budskjema	92

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 202 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 212 m²

TBA: 15 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 77 m² Trapperom (bod) og 5 boder.

1. etasje

BRA-i: 85 m² Entré, bad/vaskerom, kjøkken, stue og soverom.

2. etasje

BRA-i: 40 m² Loftstue, bad og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 m² Terrasse.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. NS3940:2023. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Takhøyder:

1.etg: 2,39m

Loftetg: 2,27m med skråtak

Kjeller: 2,22-2,27m

I tillegg er det en carport på ca. 30kvm tilknyttet huset.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Byggemeldte tegninger datert 25.9.1992. Det er på tegning fra byggeår ikke merket hva rom i loftetasje er omsøkt som. Det er ukjent om disse er godkjent for varig opphold.

Det er en lekestue på eiendommen som ser ut til å stå delvis over på naboens tomt. Tomtegrense har liten nøyaktighet, og det må derfor foretas ny oppmåling for å avdekke om lekestue faktisk står plassert på annen manns eiendom. Hvis den står på naboeiendom kan nabo kreve at lekestuen flyttes eller rives.

Eiendommens søppelskur står plassert på annen manns eiendom, og må derfor flyttes eller rives.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3053.3 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen på 3053,3 kvm ligger i et landlig og usjenert område. Utsikten strekker seg vidt over åkerlandskapet med skog og spredt bebyggelse. Boligen ble bygd i 1997 og ligger omkranset av hage med plen, gruset gårdsplass og en carport på ca. 30 kvm ved inngangspartiet.

Tomten rommer også et eldre uthus på ca. 10 kvm og en gammel lekestue på ca. 5 kvm. Boligen har en veranda på ca. 15 kvm utenfor stuen. Denne har dekke av terrassebord, levegg på siden, tett rekkverk og trapp ned til hagen. Det er fin plass til utemøbler, men oppgradering bør påregnes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig, rolig og solrikt område på Aurskog i Aurskog-Høland kommune, ca. 6 km fra for Aursmoen handelssentrum. Nærområdet har vakker natur med en rekke merkede turstier og skiløyper. Legg gjerne turen til Ulviksjøen, Mangenskogen, Tævsjøen eller populære Killingmo gård. Sistnevnte med kunstutstilling, ponniridning og stabburskafé.

Haneborg skole 1-7. trinn ligger 3,4 km fra boligen og Ole Brumm barnehage Aurskog ligger ca. 4,4 km unna. Skolebuss passerer eiendommen morgen og ettermiddag. På Aursmoen er det 1-10 skole, som har vært fordelt på to bygg. Mellom byggene er det idrettshall med to baneanlegg, skøytebane og start på lysløype. Imidlertid er ny 1-10 skole under bygging nå og skal stå ferdig i 2025. I tillegg har Aursmoen samfunnshus

og fritidssklubb. Aurskog/Finstadbru Sportsklubb er et idrettslag som tilbyr fotball, håndball, ski, svømming, sykkel og fjellsport.

Aurskog har også et flott golfanlegg med 18-hulls bane, driving range og treningsområder. Det er skytebaner i nærheten, samt jakt- og fiskeforeninger. På Eksismoa motorpark, ca. 2 km utenfor Bjørkelangen sentrum, er det et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi, Rema 1000 og Extra, hvor førstnevnte ligger på Aurskog Senter. Senteret har et fint utvalg med blant annet café, bank, apotek og frisør. Det er eget helsesenter i andre etasje med lege, tannlege, fysioterapeut, massør og fotterapeut.

Ønsker du ytterligere servicetilbud er Alti Bjørkelangen Torg et moderne kjøpesenter som byr på unike forretninger og konsepter i en hyggelig atmosfære. I tillegg finner du også bibliotek i bygget. Strømmen og Lillestrøm ligger også godt innen rekkevidde med buss eller bil og byr på shoppingsenter og bymessige fasiliteter.

Kollektivtilbudet i området består av buss. Med bil tar det ca. 4 min. til bussholdeplassen Aurskog stasjon. Skolebuss til grunnskole og videregående skoler går forbi eiendommen. Videre tar det med bil ca. 6 min til Aursmoen sentrum, 9 min til Bjørkelangen, 30 min til Lillestrøm, 33 min til Strømmen og 50 min til Oslo Lufthavn.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Mathias Ottosson

Byggemåte

Enebolig med carport fra 1997. Taktekkingen er av pappshingel. Nedløp og beslag i lakkert metall. Pipe med halvbeslag. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Veranda i trekonstruksjoner, fundamentert på søyler. Etagenskiller er av lettbetongelementer og trebjelkelag. Dreneringen er fra 1997. Det er synlig drencplast på store deler rundt boligen. Bygningen har grunnmur i pusset lettklinkerblokker, fundamentert på støpt plate i kjeller. I tillegg har carport støpte søylefundament. Forstøtningsmurer er av betong.

For fullstendig og utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport datert 09.05.2025 av Mathias Ottosson. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning, samt eventuelt å gjøre egne undersøkelser før eventuell budgivning. Nedenfor følger et utdrag av tilstandsrapporten og selgers egenerklæring.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Manglende mønepapp. Det er ikke påvist funksjonssvikt fra takets ytterside, men det er påvist fukt på innertak i loftetasje. Årsaken er ikke kjent, da loft er gjenbygget uten tilgang.

Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Manglende snøfanger over veranda/veranda-inngang.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Betydelig antall plater som er montert for å etablere lufting av takkonstruksjonen har falt ned på kneloft.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Betydelig skjevheter og skader på fundament/søyler.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold: Boligen har et brannslukkningsapparat fra 1998 og ingen fungerende røykvarslere.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Mur har gått i oppløsning.

Våtrom > Loftetasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Avvik: Manglende sluk på våtom. Manglende fall. (Rommet har ingen sluk hvor gulvet bør ha fall til. Sprekker i baderomsplater. Manglende vanntettskjikt i skråtak. Ukjent funksjon på avtrekk. Skader på innredning. Dør i våtsone.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig > Vinduer: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er antydning til vanngjennomtrenging på karm på takvindu. Ved fuktmåling i treverket på befaringsdagen ble det ikke påvist fuktig treverk.

Utvendig > Dører: Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Innvendig > Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er påvist knirk på enkelte steder.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Innvendig > Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Innvendig > Innvendige trapper: Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Trapper har i tillegg knirk og en del slitasje.

Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører har en del slitasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Dårlig avrenning fra servant på bad i første etasje.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Se tilstandsrapport. På bakgrunn av manglende dokumentasjon på anlegget, samt alder, anbefales det å utføre en utvidet

el-kontroll på anlegget.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Målinger og observasjoner gjort i kjeller tyder på at drenering ikke har tilfredsstillende effekt.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er påvist sviktende fundament til carport.

Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan. (Gjelder store deler av Aurskog-Høland).

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. tillegg er det påvist sprekker i mellom baderomsplater.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. I tillegg er det løst belegget ved dør.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på innredning. Svertesopp i dusjkabinett. Svelling på skapdører.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon: Ukjent tilstand på avtrekk.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Begrenset effekt på ventilator.

Utdrag fra tilstandsrapporten:

Det er i denne rapporten ikke vurdert tilstanden til minirenseanlegget i kjeller og ei heller vannkvalitet på privat brønn i kjeller, da undertegnede ikke har noen forutsetninger for å vurdere dette. Det er foretatt service av minirenseanlegg i januar 2025, og det forutsettes at anlegg fungerer som det skal, da det ikke er notert avvik på skjema som befinner seg i rommet.

Enebolig - Lovlighet - Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Byggemeldte tegninger datert 25.9.1992. Det er på tegning fra byggeår ikke merket hva rom i loftetasje er omsøkt som. Det er ukjent om disse er godkjent for varig opphold.

Uthus - Lovlighet - Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

Lekestue - Lovlighet - Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

Uthus: Bygget er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten, men kun enkelt beskrevet. Uthus har behov for betydelig vedlikehold. Det må vurderes kost/nytte av vedlikehold kontra å bygge nytt.

Lekestue: Bygget er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten, men kun enkelt beskrevet. Lekestue ser ut til å stå delvis over på naboens tomt. Tomtegrense har liten nøyaktighet, og det må derfor foretas ny oppmåling for å avdekke om lekestue faktisk står plassert på annen manns eiendom. Lekestue har omfattende råteskader og ansees ikke å være verdt å påkoste renovering.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger (arvinger) har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

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

Loftetasje: Loftstue, bad og 2 soverom.

Kjelleretasje: Trapperom og 5 boder.

Standard

Kort fortalt

- Enebolig fra 1997
- Modernisering må påregnes
- To plan, pluss kjellerboder
- Stor tomt med landlig utsikt
- Veranda på ca. 15 kvm
- Romslig carport på 30 kvm
- Eldre uthus og lekestue
- Entré med åpen garderobe
- Stue med hygge fra peisovn
- Loftstue for ekstra fleksibilitet
- Kjøkken med trehvit innredning
- To bad med dusjkabinett

- Opplegg for vaskemaskin
- Tre soverom, to med skap
- Lagringsplass i kjellerboder
- Elskap med automatsikringer

Entré

Velkommen inn i en enebolig fra 1997 med standard fra byggeåret. Planløsningen er praktisk og fin, noe som gir et godt utgangspunkt for modernisering. Entreen er utført med gulvbelegg, panelvegger, hvite tak-ess og åpen garderobeløsning. Fra entreen er det adkomst direkte til en romslig stue, samt inngang til soverom, bad, kjøkken og trappegang.

Kjøkken

Kjøkkenet har inngang fra entreen og ligger på hjørnet av huset, med vinduer på to sider. Innredningen er plassert i en praktisk L-form som gir god arbeidsflyt. Den har profilerte, trehvite fronter, benkeplate i trehvit laminat og dobbel vaskekum i stål med benkebeslag.

Kjøkkenet har ventilator over komfyrplassen, opplegg for oppvaskmaskin og god belysning over benken. Veggene er dels i panel og dels lysmalte og glatte, kombinert med hvite tak-ess og gulvbelegg.

Stue

Stuen har en romslig størrelse, gode vindusflater på tre sider og utgang til veranda. Rommet er utført med panelvegger, hvite tak-ess, gulvbelegg og hvitmalt brannmur. Her er det tilkoblet en peisovn for ekstra hygge. Det romslige arealet gir god plass til både sofagruppe, spisestue og annet møblement. Fra stuen fører en trapp opp til loftstuen i etasjen over.

Loftstue

Loftstuen ligger som et sosialt knutepunkt mellom soverommene oppe. Rommet har dagslys fra takvindu i trapperommet og plass til sofa og tv-løsning. Gulvet er belagt med lys laminat, skråtaket har hvite tak-ess og veggene er kledd i panel. En stue som dette gir ekstra fleksibilitet i hverdagen.

Bad/wc/vaskerom

Boligen har to bad, det ene på loftet og det andre i første etasje. Sistnevnte har lyst gulvbelegg, blå baderomsplater på veggene, varmekabler og dagslys fra et vindu. Innredningen består av en heldekkende servantplate på hvite servantskap, to veggskap, speil med overlys, et toalett og et dusjkabinett. I innerste hjørnet av rommet er det opplegg for vaskemaskin.

Bad 2

Badet på loftet har grønt gulvbelegg, lyse baderomsplater på veggene og hvitt skråtak

med trehvite lister. Innredningen består av en heldekkende servant på hvitt servantskap, speil med belysning, et toalett og et dusjkabinett.

Soverom og garderobe

Boligen har tre gode soverom, ett i første etasje og to på loftet. Alle rommene har panelvegger og hvite himlinger. Rommet nede har gulvbelegg, mens de to rommene oppe har henholdsvis gulvteppe og laminatgulv.

Det romslige soverommet nede er innredet med plassbygde garderober i den ene vegg, og ett av rommene oppe har plassbygde skap i knevveggen. Boligen har ellers fem boder i kjelleren som gir god lagringsplass.

Innbo og løsøre

Møbler og inventar som er i boligen på bilder og visning medfølger. Det vil ikke bli ytterligere ryddet eller vasket mellom visning og overtakelse.

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det er parkering i carport på ca. 30 kvm i tilknytning til boligen og på egen gårdsplass.

Diverse

Ventilasjonen er naturlig med avtrekk fra vifter på bad og kjøkkenventilator. Varmtvannsbereder fra 2001 er på ca. 200 liter. Sikringsskapet har automatsikringer. Boligen har egen brønn i kjeller med egen vannpumpe plassert i kjeller. Det er foretatt service av minirensesanlegg i januar 2025.

Møbler og inventar som er i boligen på bilder og visning medfølger. Det vil ikke bli ytterligere ryddet eller vasket mellom visning og overtakelse.

Postkassestativ og søppelskur står på naboeiendom og kjøper må rive eller flytte dette ved overtakelse. Kjøper forplikter seg å gjøre dette.

Lekestue ser ut til å stå delvis over på naboens tomt. Tomtegrense har liten nøyaktighet, og det må derfor foretas ny oppmåling for å avdekke om lekestue faktisk står plassert på annen manns eiendom. Hvis dette er tilfellet kan nabo kreve at

lekestuen flyttes.

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp elektrisk med varmekabler på bad i første etasje og med vedfyring i peisovn i stuen.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 350 000

Kommunale avgifter

Kr 8 737

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter:

- Eiendomsskatt kr. 3068,00,-
- Feiing kr. 724,92
- Renovasjon kr. 4593,72,-
- Slam kr. 350,04

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til

eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 814 023

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 256 092

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Strøm, forsikring, serviceavgift/tømming minirensanlegg, kommunale avgifter, eiendomsskatt, m.m.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 179, bruksnummer 4 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:

3226/179/4:

16.05.1955 - Dokumentnr: 1263 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:179 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1840848 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:179 Bnr:4

01.01.2024 - Dokumentnr: 158463 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:179 Bnr:4

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 25.08.1998.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.08.1998.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn i kjeller.

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l. Det er minirensanlegg i kjelleren og eier av eiendommen er pålagt å ha en serviceavtale på anlegget. Eventuell kostnad for tømning av godkjent slamtømmefirma kan tilkomme og betales av den enkelte anleggseier.

Regulerings- og arealplaner

Uregulert. Tomta er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen.

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

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 eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

58 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

60 100 (Omkostninger totalt)

76 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

78 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 410 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 426 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 428 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 60 100

Betalingsbetingelser

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 dekningssalg 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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris kr. 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilrettelegging- og oppgjørsgebyr kr. 23 500,- og visninger kr. 3 000,- pr stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca kr. 39 000,-. Utleggene omfatter elektronisk grunnbok, dekning av utlegg, markedsføring, fotograf og innhenting av opplysninger fra kommune. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid med kr. 2 500,- pr. time, begrenset oppad til kr. 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Espen Skjermo Slorafoss
Eiendomsmegler MNEF
ess@aktiv.no / Tlf: 926 37 136

Øyvind Hoftvedt-Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
oyvind.saegrov@aktiv.no / Tlf: 414 15 504

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, Sørumsandvegen Park
1920 Sørumsand. Tlf: 648 08 005

Salgsoppgavedato

15.05.2025









Hedumveien 319

1. Etasje



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





Fra vinduene har man landlig
utsikt og det er utgang til
verandaen

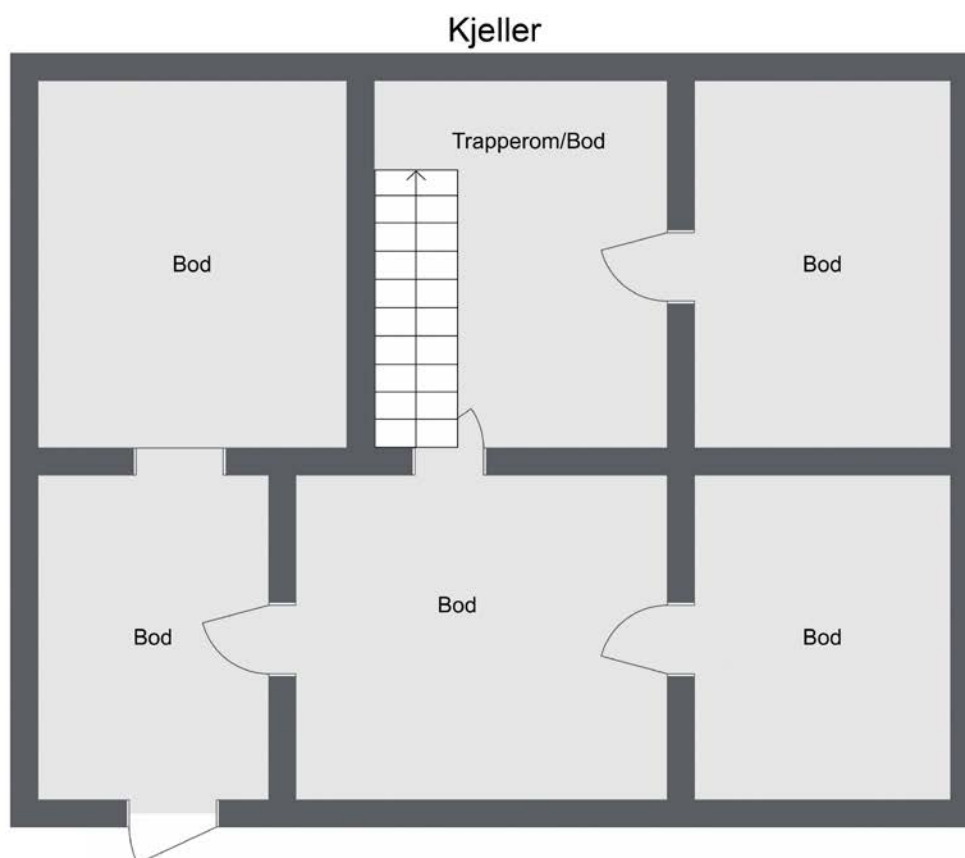








Hedumveien 319



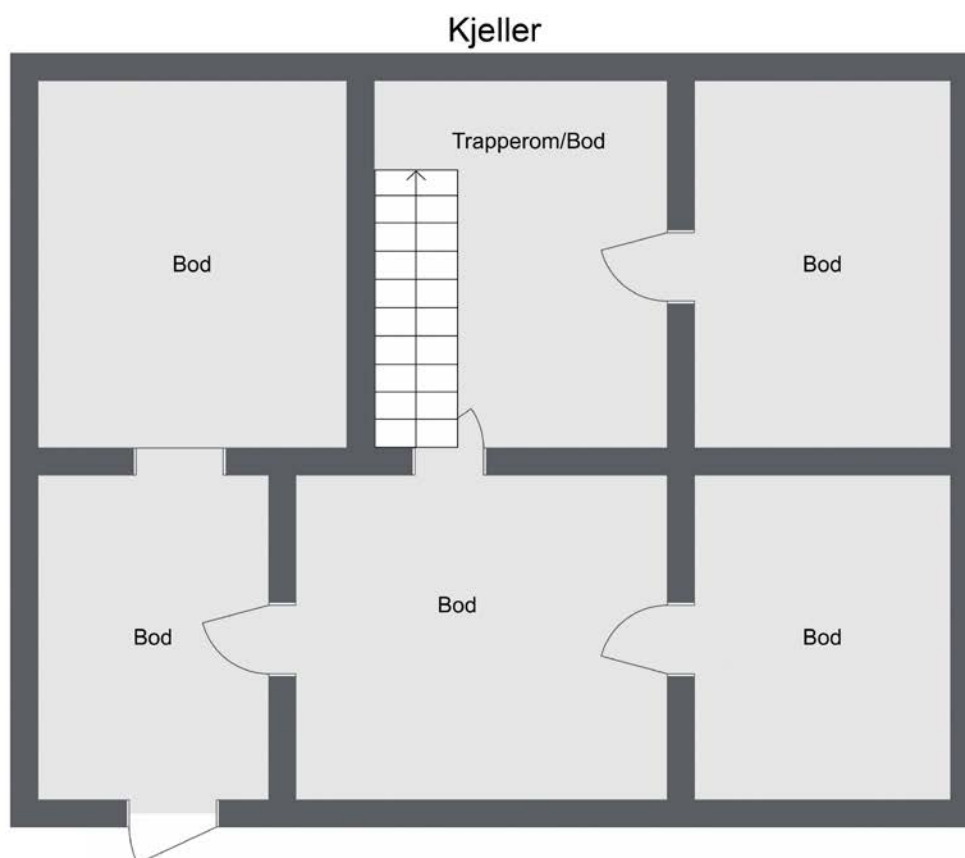
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







Hedumveien 319



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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Hedumveien 319, 1930 AURSKOG



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 179, bnr. 4

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 212 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 02.05.2025

Rapportdato: 09.05.2025

Oppdragsnr.: 21555-1070

Referansenummer: GO6533

Autorisert foretak: Mathias Ottosson

Sertifisert Takstingeniør: Mathias Ottosson

Vår ref:



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

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.

Takstingeniør Mathias Ottosson har ca. 12 års erfaring fra byggebransjen som tømrersvenn og mester, samt utdanning fra teknisk fagskole innen bygg. Ottosson er utdannet gjennom Norsk Takst og er sertifisert for tilstandsrapport for bolig og verditaksering av bolig.

Rapportansvarlig

Mathias Ottosson

Mathias Ottosson

Uavhengig Takstingeniør

ottosson-
snekkerservice@hotmail.com
472 31 036



Sertifiserer:
• Tilstandsrapport av bolig



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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 funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med carport fra 1997. Boligen har betydelig avvik på blant annet takkonstruksjon med påvist fukt på innertak, avvik på våtrom i loftetasje med blant annet manglende sluk og avvik på fundament til veranda og carport. Det er i rapporten anbefalt videre undersøkelser av blant annet taklekkasje og det elektriske anlegget.

Viser til rapporten for nærmere beskrivelser og vurdering av tilstand.

Enebolig - Byggeår: 1997

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra bakkenivå. Nedløp og beslag i lakkert metall. Pipe med halvbeslag. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Veranda i trekonstruksjoner, fundamentert på søyler.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv består i hovedsak av laminat, belegg og teppe. Vegger består i hovedsak av trepanel. Himling består i hovedsak av malte plater. Etasjeskiller er av lettbetongelementer og trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe og vedovn. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Enkle trapper i trekonstruksjoner mellom etasjene. Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom (1.etg)
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har belegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15mm fra topp gulv ved dør til topp sluk. I tillegg er det en oppkant på belegget på ca. 7cm ved dør. Gulvet er hovedsakelig flatt, med et sentrert fall rundt sluk på ca. 15mm.
Det er plastsluk og synlig belegget som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk og tilluft med spalte under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i garderobeskap.

Bad (Loftet)

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Rommet har baderomsplater på vegger, malte plater i tak og belegget på gulv. Rommet er innredet med dusjkabinett, servantskap med nedfelt servant og toalett. Det er mekanisk avtrekksvifte i tak og tilluft med spalte i dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er

foretatt ved/i loftstue.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med benkebeslag. Kjøkkenet har ikke integrerte hvitevarer, men opplegg for komfyr og oppvaskmaskin. Det er frittstående kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger består hovedsaklig av kobber og noe plastrør.
Boligen har egen brønn i kjeller med egen vannpumpe plassert i kjeller.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringskap med automatsikringer plassert i entre. Boligen består av både skjult og åpent elektrisk anlegg.
Boligen har et brannslukningsapparat fra 1998 og ingen fungerende røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1997. Det er synlig dreneringsplast på store deler rundt boligen.
Bygningen har grunnmur i pusset lettklinkerblokker, fundamentert på støpt plate i kjeller.
I tillegg har carport støpte søylefundament.
Forstøtningsmurer er av betong.
Terreng rundt boligen er opparbeidet med plenarealer og gruset gårdsplass.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	212 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	202 m ²
Totalpris	2 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Byggemeldte tegninger datert 25.9.1992. Det er på tegning fra byggeår ikke merket hva rom i loftetasje er omsøkt som. Det er ukjent om disse er godkjent for varig opphold.

Uthus

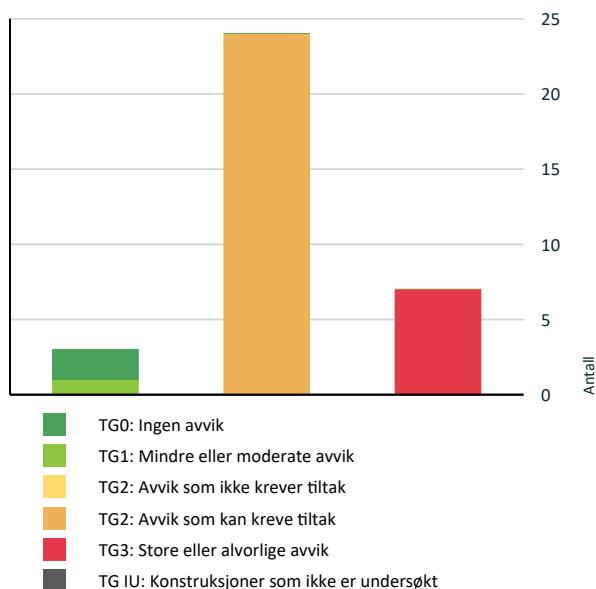
- Det foreligger ikke tegninger

Lekestue

- Det foreligger ikke tegninger

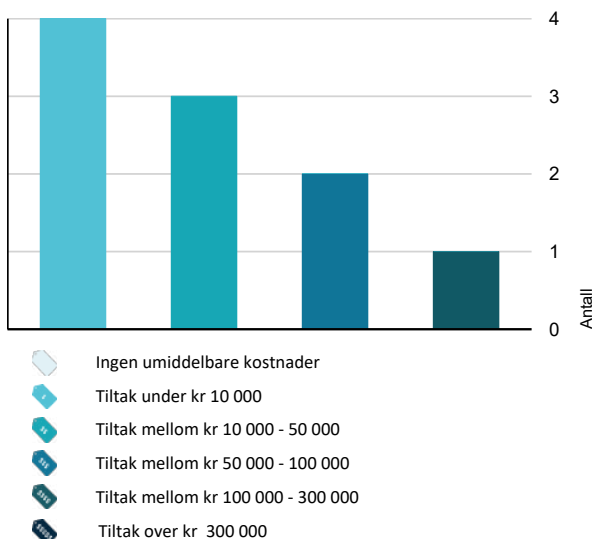
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport med teknisk verdi og markedsverdi.

Boligen er et dødsbo. Egenerklæring er ikke fullstendig utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.

Det er i denne rapporten ikke vurdert tilstanden til minirensanlegget i kjeller og ei heller vannkvalitet på privat brønn i kjeller, da undertegnede ikke har noen forutsetninger for å vurdere dette. Det er foretatt service av minirensanlegg i januar 2025, og det forutsettes at anlegg fungerer som det skal, da det ikke er notert avvik på skjema som befinner seg i rommet.

Teknisk verdi for uthus og lekestue er i denne rapporten satt til 0,- på grunn av svert dårlig tilstand.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1997

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

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

Manglende mønepapp.

Det er ikke påvist funksjonssvikt fra takets ytterside, men det er påvist fukt på innertak i loftetasje. Årsaken er ikke kjent, da loft er gjenbygget uten tilgang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres strakstiltak med å åpne tak fra innsiden for å avdekke årsak til fukt, for så å utbedre forholdet. Om ikke forholdet utbedres snarlig, kan skadene fort forverres.

Kostnadsestimat kun for videre undersøkelser da det er umulig å si noe om omfanget uten tilgang til loft.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Betydelig utslag ved fuktmåling på innertak.

Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i lakkert metall. Pipe med halvbeslag.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

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

Manglende snøfanger over veranda/veranda-inngang.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende snøfanger.



Ikke tilfredsstillende kontrollert bortledning av vann.

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Værslitt og oppsprukket trepanel bør overflatebehandles eller evt. byttes om dette er nødvendig.

Vet bytte av kledning må det etableres lufting bak kledningen.

Dårlig vedlikehold av kledning vil forringe kledningens levealder.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Det er ingen inspeksjonsmuligheter til kalt loft. Det kan derfor være skader som ikke har vært mulig å avdekke uten fysiske inngrep/videre undersøkelser.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Betydelig antall plater som er montert for å etablere lufting av takkonstruksjonen har falt ned på kneloft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lufting av takkonstruksjonen må utbedre.

Fuktskade i takkonstruksjonen må sees i sammenheng med punktet "Taktekking" og opplysningene som er gitt der. Det må etableres tilgang for å avdekke årsak og omfang.

Kostnadsestimat for videre undersøkelser er gitt under "taktekking". Kostnadsestimat her er gitt for reparasjon av lufting. (Plater som har falt ned)

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Missfarging på undertak. Det er utført fuktmålinger uten å påvise fuktig treverk.



Lufting som ikke lenger er tilfredsstillende på grunn av plater som har falt ned.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er antydning til vanngjennomtrenging på karm på takvindu. Ved fuktmåling i treverket på befaringsdagen ble det ikke påvist fuktig treverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må påregnes vedlikehold av vinduer.

Takvindu er en risiko, og vil alltid være utsatt for en betydelig mengde vann. Selv om det ikke ble påvist fukt i treverket på den aktuelle dagen, kan det ikke utelukkes at det vil være dager hvor vann kan trenge inn. Forholdet må overvåkes jevnlig.



Misfarging i treverk på takvindu.



Sprukket glass.

Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Skadede dører må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Tilstandsrapport



Sprukket glass i verandadør.



Betydelig værslitt dør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i trekonstruksjoner, fundamentert på søyler.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

Betydelig skjevheter og skader på fundament/søyler.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes betydelig vedlikehold og utskifting av veranda. I tillegg må veranda understøttes av nytt fundament. Fundament er i så dårlig forfatning, at veranda bør ikke benyttes før nytt fundament er etablert.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Svikt på fundament. Understøttet av løse lettklinkerblokker.

INNENDIG

Overflater

Gulv består i hovedsak av laminat, belegg og teppe.

Vegger består i hovedsak av trepanel.

Himling består i hovedsak av malte plater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er påvist knirk på enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes oppussing av enkelte overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av lettbetongelementer og trebjelkelag.

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 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nytt feietilsyn for å avdekke omfang av sprekker.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

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.

Bruken av kjeller vil ha betydning for evt. tiltak.

Kjellervegger mot grunn, bør ikke kles igjen med treverk før ytterlige tiltak er utført fra ytersiden. Med ny drenering, drensplast og utvendig isolering.



Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellergulv.



Synlig tegn til fuktgjennomtrengning.

TG 2 Innvendige trapper

Enkle trapper i trekonstruksjoner mellom etasjene.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trapper har i tillegg knirk og en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved renovering/bytte av trapp bør løsningen endres for å få en bedre egnet trapp som vil være bedre å gå i.

Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

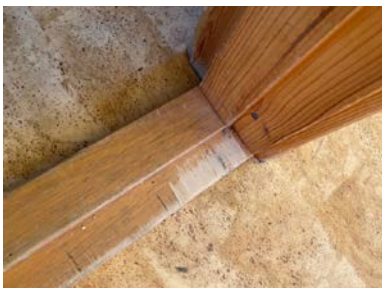
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påtegnes noe vedlikehold og justering av enkelte dører.



Dør som tar i karm.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tilstandsrapport

I tillegg er det påvist sprekker i mellom baderomsplater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dusjing i kabinett må videreføres frem til badet totalrenoveres med nytt tettesjikt. Fjerning av kabinett vil kunne føre til fukt inn i konstruksjonen.



Sprekker i mellom baderomsplater.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har beleg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15mm fra topp gulv ved dør til topp sluk. I tillegg er det en oppkant på beleg på ca. 7cm ved dør. Gulvet er hovedsakelig flatt, med et sentrert fall rundt sluk på ca. 15mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

I tillegg er det løst beleg ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved renovering av våtrom, må fallforhold utbedres iht. gjeldene forskrift.

Belegg ved dør bør festes for å ikke løsne ytterligere.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig beleg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet og sluk skiftes ut, tidspunktet for renovering av våtrommet nærmer seg. Dusjing i kabinett må videreføres frem til våtrom renoveres.

Tilstandsrapport



Plastsluk med synlig belegg. Sluk var ikke rengjort på befaring, så type klemring var ikke mulig å bekrefte.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er påvist andre avvik:

Svertesopp i dusjkabinett.

Svelling på skapdører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eventuell utskifting av innredning og kabinett må vurderes av den enkelte.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk og tilluft med spalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent tilstand på avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres ytterligere undersøkelser av avtrekksviftens tilstand. Om denne er defekt, må avtrekksviften utbedres. Manglende avtrekk på våtrom vil føre til unødvendig fuktpåkjenning på rommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i garderobeskap.

Tilstandsrapport



Ved vektprosent under 7,8 vises ikke verdi i displayet.

LOFTETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet er omsøkt som WC, men da det er plassert et dusjkabinett i rommet, er rommet i denne rapporten vurdert som et våtrom.

Rommet har baderomsplater på vegger, malte plater i tak og belegg på gulv. Rommet er innredet med dusjkabinett, servantskap med nedfelt servant og toalett. Det er mekanisk avtrekksvifte i tak og tilluft med spalte i dør.

Vurdering av avvik:

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

Avvik:

- Manglende sluk på våtom.
- Manglende fall. (Rommet har ingen sluk hvor gulvet bør ha fall til)
- Sprekker i baderomsplater.
- Manglende vanntettskjikt i skråtak.
- Ukjent funksjon på avtrekk.
- Skader på innredning.
- Dør i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Manglende sluk, avløp fra kabinett føres direkte ned i avløpsrør i gulv.

LOFTETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i loftstue.

Tilstandsrapport



Ved vektprosent under 7,8 vises ikke verdi i displayet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med benkebeslag. Kjøkken har ikke integrerte hvitevarer, men opplegg for komfyr og oppvaskmaskin. Det er frittstående kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på skade på kjøkkenfront.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begrenset effekt på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rengjøring av filter. Om ikke dette bedrer avtrekket, bør ventilator vurderes byttet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger består hovedsaklig av kobber og noe plastrør.

Boligen har egen brønn i kjeller med egen vannpumpe plassert i kjeller. Det er ukjent alder på vannpumpe.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dårlig avrenning fra servant på bad i første etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å bedre avrenning fra servant. I første omgang ved å rengjøre vannlås og synlig avløp fra servant.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2001

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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.

Sikringskap med automatsikringer plassert i entre. Boligen består av både skjult og åpent elektrisk anlegg.

Det er begrenset med kjennskap til det elektriske anlegget.

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.
1997 Byggeår.

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

Tilstandsrapport

3. **Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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?
Nei
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?
Ja På bakgrunn av manglende dokumentasjon på anlegget, samt alder, anbefales det å utføre en utvidet el-kontroll på anlegget.

Generell kommentar

Kostnadsestimat for el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

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

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

Boligen har et brannslukningsapparat fra 1998 og ingen fungerende røykvarslere.

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Brannslukningsapparat fra 1998.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1997. Det er synlig drencplast på store deler rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Målinger og observasjoner gjort i kjeller tyder på at drenering ikke har tilfredsstillende effekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bruk av kjeller har betydning for evt. tiltak. Kjelleren har en konstruksjon med mur/betong på vegger og i etasjeskiller som gjør at skadepotensialet er lite. Ønskes det et bedre kjellerklima eller å fore ut vegger i kjeller, må ny drenering etableres, samt utvendig isolering og fuktsikring av grunnmur/kjellervegger.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i pusset lettklinkerblokker, fundamentert på støpt plate i kjeller.

I tillegg har carport støpte søylefundament.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sviktende fundament til carport.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fundament til carport må utbedre for å hindre skjevheter på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Sviktende fundament.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Mur har gått i oppløsning.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mindre støttemur mot gårdsplass.

TG 2 Terrenghorhold

Terreng rundt boligen er opparbeidet med plenarealer og gruset gårdsplass.

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan. (Gjelder store deler av Aurskog-Høland)

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).

Ved søknad om tilbygg eller oppføring av nytt bygg på eiendommen, kan det komme krav om geotekniske undersøkelser.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Uthus i enkelt trekonstruksjon med liggende kledning og saltak tekket med shingelpapp. Uthus virker til å være fundamentert på punkter, direkte på mark. Det er tilbygget et lite skråtak på ene siden av uthuset som er delvis åpent.

Bygget er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten, men kun enkelt beskrevet.

Vedlikehold

Uthus har behov for betydelig vedlikehold. Det må vurderes kost/nytte av vedlikehold kontra å bygge nytt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Lekstue



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Lekstue i enkel lafteplank og saltak tekket med shingelpapp. Lekstue virker til å være fundamentert på punkter, direkte på mark.

Bygget er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten, men kun enkelt beskrevet.

Lekstue ser ut til å stå delvis over på naboens tomt. Tomtegrense har liten nøyaktighet, og det må derfor foretas ny oppmåling for å avdekke om lekstue faktisk står plassert på annenmanns eiendom.

Vedlikehold

Lekstue har omfattende råteskader og ansees ikke å være verdt å påkoste renovering.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

202 m²/202 m²

Enebolig: Entré, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, 3 Soverom, Loftstue, Bad, 5 Bod, Trapperom

Andre bygg: Uthus, Lekestue
Bruksareal andre bygg: 10 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 100 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 500 000

Konklusjon markedsverdi

2 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene, samt vurderinger av avvik i forbindelse med tilstandsrapport.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hedumveien 277, 1930 AURSKOG 60 m ² 1974 1 sov	11-02-2024	1 550 000	1 700 000		1 700 000	28 333
2 Hedumveien 117, 1930 AURSKOG 115 m ² 1925 2 sov	16-03-2025	3 200 000	2 900 000		2 900 000	25 217
3 Hedumveien 87, 1930 AURSKOG 275 m ² 1947 4 sov	06-02-2025	4 090 000	4 050 000		4 050 000	14 727
4 Hedumveien 550, 1930 AURSKOG 301 m ² 1939 3 sov	13-08-2024	3 690 000	3 400 000		3 400 000	11 296

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt.	Kr.	9 000
I tillegg må det påregnes kostnader til service på renseanlegg, service på vannpumpe, egne forsikringer, strøm, vedlikehold m.m.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	9 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 600 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 010 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 600 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	

Lekestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Lekestue	Kr.	

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 600 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 100 000
--	------------	------------------

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

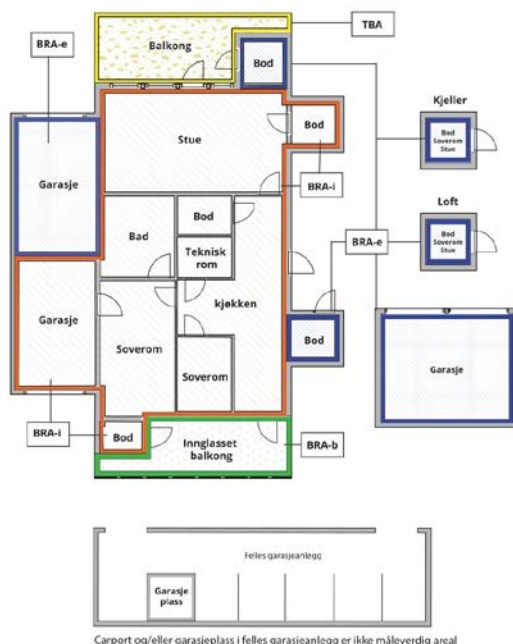
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	85			85	15
Loftetasje	40			40	
Kjeller	77			77	
SUM	202				15
SUM BRA	202				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, Soverom		
Loftetasje	Soverom, Soverom 2, Loftstue, Bad		
Kjeller	Bod, Bod 2, Bod 3, Trapperom (Bod), Bod 4, Bod 5		

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. NS3940:2023. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Takhøyder:

1.etg: 2,39m

Loftetg: 2,27m med skråtak

Kjeller: 2,22-2,27m

I tillegg er det en carport på ca. 30kvm tilknyttet huset.

Om areal er av stor betydning for kjøper, anbefales det å utføre en 3D-skanning av boligen for å oppnå størst nøyaktighet av arealet. Arealet av boligen er beregnet etter mål utført med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger datert 25.9.1992. Det er på tegning fra byggeår ikke merket hva rom i loftetasje er omsøkt som. Det er ukjent om disse er godkjent for varig opphold.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		10		10	
SUM		10			

SUM BRA	10
---------	----

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod, Bod 2	

Kommentar

Arealer er beregnet ut fra utvendig oppmåling med båndmål på stedet og iht. NS3940:2023. BRA er skjønnsmessig beregnet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Lekestue

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje						5	5
SUM						5	5
SUM BRA							

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er beregnet ut fra utvendig oppmåling med båndmål på stedet og iht. NS3940:2023. BRA er skjønnsmessig beregnet.

Areal ikke målbart.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	125	77
Uthus	0	10
Lekestue	0	0

Kommentar

Enebolig

Hele kjeller er i denne rapporten definert som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.5.2025	Mathias Ottosson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	179	4		0	3053.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Hedumveien 319							
Hjemmelshaver							
Nilsen Rune Erik							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hedumveien 319 ligger på Aurskog i Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn i kjeller.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Uregulert. Tomta er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt, opparbeidet med plenarealer og gruset gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren er ikke kjent om det foreligger tinglyste forhold på eiendommen.

Det er en lekestue på eiendommen som ser ut til å stå delvis over på naboens tomt. Tomtegrense har liten nøyaktighet, og det må derfor foretas ny oppmåling for å avdekke om lekestue faktisk står plassert på annen manns eiendom.

Eiendommens søppelskur står plassert på annen manns eiendom, og må derfor flyttes eller rives.

Siste hjemmelsovergang

År

2008

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	22.04.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	14.04.2025	Ikke fullstendig utfylt.	Innhentet		Nei
Megler	28.04.2025	Meglerpakke med kommunale opplysninger.	Innhentet		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	25.08.1998		Innhentet		Nei
Situasjonskart			Innhentet		Nei
Tegninger	25.09.1992	Plantegninger og fasadetegninger.	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no	02.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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 bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/GO6533>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørumsand	
Oppdragsnr.	
1106250110	
Selger 1 navn	
Patrick Nilsen	
Gateadresse	
Hedumveien 319	
Poststed	Postnr
AURSKOG	1930
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Rune Erik Nilsen
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Patrick Nilsen
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1106250110

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Patrick Nilsen	69cdd34f2934ac480577a1c 83e4d732ff6e0a9b7	14.04.2025 17:32:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

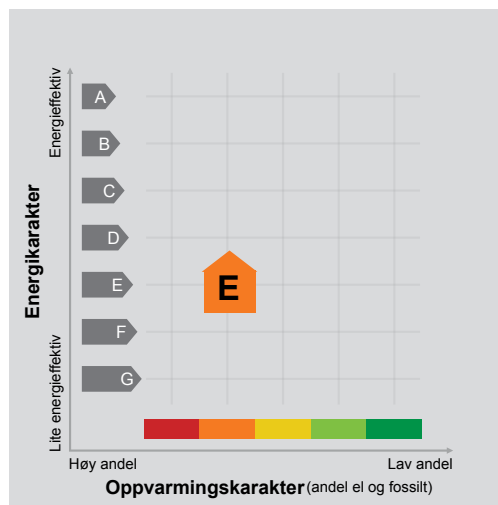
Document reference: 1106250110

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Hedumveien 319
Postnummer	1930
Sted	AURSKOG
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	179
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15287926
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-107135
Dato	14.04.2025



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

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

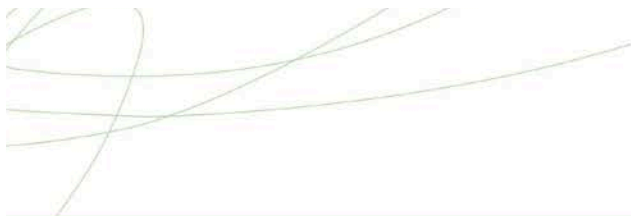
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Luft kort og effektivt**
- **Følg med på energibruken i boligen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1998
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 230
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder, jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

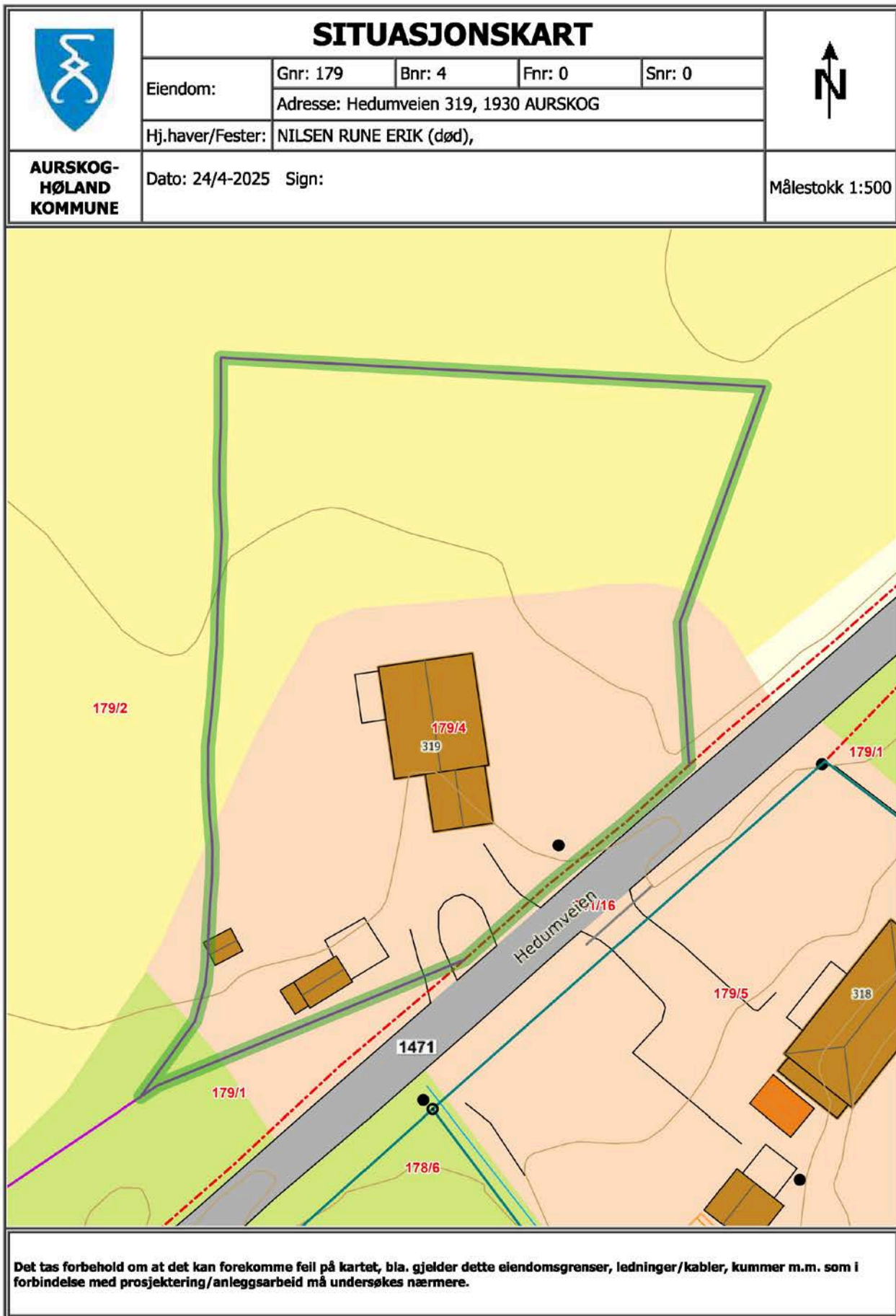
Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.



**AURSKOG-HØLAND KOMMUNE**

Telefon 63 85 62 22 - Telefax 63 85 62 66

Plan- og bygningssjefen i
Aurskog-Høland**FERDIGATTEST**

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 99 nr. 1

Byggherre (navn og adresse)

Sverre Hestsveen

1930 Aurskog

Anmelder (navn og adresse)

Sverre Hestsveen

1930 Aurskog

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested

"Røsholm", Aurskog

Gnr.

179

B.nr.

4

Feste/Seksjons nr

Spesifikasjon

Søknadsdato

25.9.92

Arbeidets art

ybygg

Byggets art

Bolig m/carport

Behandling/vedtak

Bygningssjefsak

Vedtak dato

8.3.93

Saksnr.

35/93

Merknader

Gjenstående
mangler
ved
befaringen

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med plan- og bygningslovens § 99

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller
gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningenBygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen
(jfr. § 93 forutsetter. Bruksendring kreves særskilt tillatelse jfr. jfr. § 93.)- Drager for carport er underdimensjonert

Er i dag oppført av 1 stk 50 x 150 mm og 1 stk 75 x 125 mm

Etter våre beregninger vil det være behov for å dimensjonere drageren for å oppta
en belastning på 10 kN/m forutsatt at den ikke er skjøtt på midtopplegg.Ut fra NBI's detalblad A 520.22 tab. 4 vil det være nødvendig å nytte en
limtre drager med dimensjonen 120 x 200 mm.

Eiendommen har egen vannkilde og Biovac minirensanlegg

Underskrift

Sted

Bjørkelangen

Dato

25.08.1998

Stempel/underskrift

Kjell Brøtmet

Konst. bygningssjef

Bygningskontrollør

Kopi sendt til

☒ ansvarshavende

Navn

Rune Aasnes

Adresse

1930 Aurskog☐ ansvarshavende

Navn

Adresse

☐ ansvarshavende

Navn

Adresse

☐ ansvarshavende

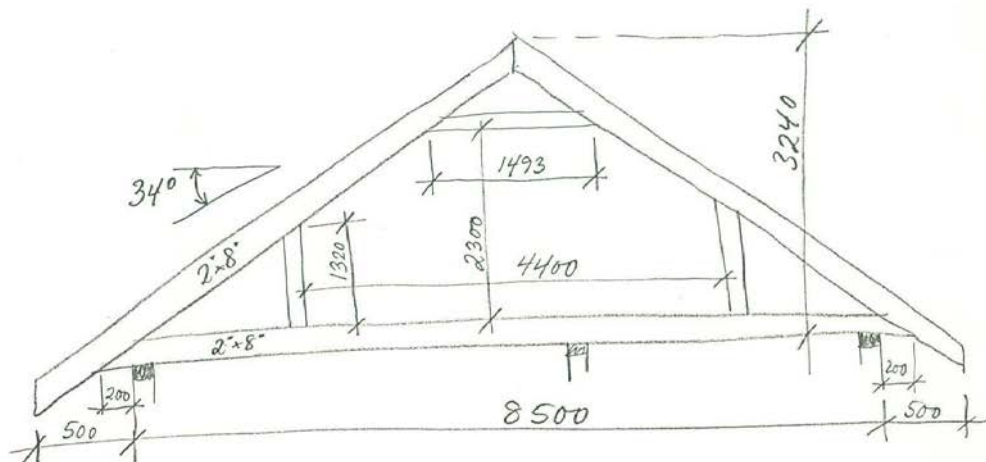
Navn

Adresse

☐ ansvarshavende

Navn

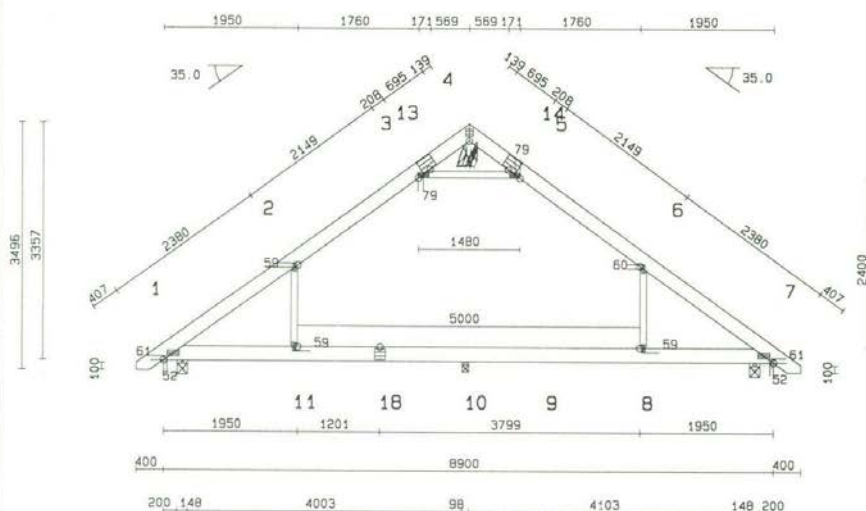
Adresse



Arves den 25/5-93
Raumnes Tre
 Arvid Olsson

799

18 stk. x 980 lbs.
9 " x 370 lbs.



TREDIMENSJONER

VIRKESTYKKELSE: 48. MM.

	DIM. (MM)	KVAL.
1 - 4	198	T18
4 - 7	198	T18
7 - 1	198	T18
5 - 3	98	T18
2 - 11	98	T18
6 - 8	98	T18

SPIKERPLATER

KN.	KN.	B.	L.	X.	Y.	PLAT
NR.	TYP.	MM.	MM.	MM.	MM.	TYP.
1	1A	76	179	52	61	GNA-20S
2	2	55	119	59	0	GNA-20S
3	2	55	159	79	0	GNA-20S
4	4A	103	119	0	0	GNA-20S
5	2	55	159	79	0	GNA-20S
6	2	55	119	60	0	GNA-20S
7	1A	76	179	52	51	GNA-20S
8	2	55	119	59	0	GNA-20S
11	2	55	119	59	0	GNA-20S
13	11A	176	226	0	0	T150
14	11A	176	226	0	0	T150
18	11A	152	159	0	0	GNA-20S

HENVISNING:

TAKSTOLEN ER BEREKNET MED PROGRAMMET ECOTRUSS BASERT PÅ NS 3470 "PROSJEKTERING AV TREKONSTRUKSJONER" OG TEKNISK SMÅSKRIFT NR 24 "MEKANISKE TREFORBINDELSMIDLER". LASTER FRA NS 3479 "PROSJEKTERING AV BYGNINGSKONSTRUKSJONER".

TEGNINGEN MÅ IKKE REVIDERES UTEN VÅR TILLATELSE.

PLASSERINGSTOLERANSE PLATER: 5 MM

SPIKERPLATER AV FABRIKAT GANG-NAIL TYPE GN-T150 (S) OG GNA-20S

AVSTIVET DIAGONAL
HOVEDRETNING
FOR SPIKERPLATER

BELASTNINGER:

EGENLAST Y-TAK = 950. N/M2
EGENLAST SKRÅTAK = 150. N/M2
EGENLAST HIMLING = 600. N/M2
EGENL. BOLIGROM = 0. N/M2
EGENL. HANEBJELKE = 250. N/M2
NYTTEL. HIMLING = 1500. N/M2
NYTTEL. HANEBJELKE = 0. N/M2
SNØLAST PÅ MARK = 2500. N/M2
VINDLAST = 0. N/M2

MAX C/C-AVSTAND = 600. MM

MAX ÅSAVST. O-GURT = 400. MM

MATERIALKOEFF. TRE, PLATER: 1.100

MAKSIMAL NEDBØYNING UNDERGURT

KNUT B - 16: 12. MM BRUKSLAST

OPPLEGGSKREFTER

MAX	NØDV.	MAX	SVILL
KN.	BRUDD	SV. BR.	BRUK
NR.	KN	MM	KN
7	16.6	60	11.4
10	8.7	32	5.9
1	16.4	60	11.4

EVENTUELLE SKJØTER SKAL
PLASSERES SOM TEGNINGEN VISER.

TRØGSTAD BYGG OG TRELAST A/S

1880 TRØGSTAD

TLF: 69825122 FAX: 69825518

KONSTRUERT AV

ARNE HOVLAND

JOBB/FILNAVN

799

TRØGSTAD 28.08.1999

RØSHOLM

LF-8500-35-600

NYBYGG

KODE/TYPE

TEGN.NR

MÅL 1: 50

REV.



Aurskog-Høland kommune

Adresse: Rådhusveien 3, 1940 Bjørkelangen

Telefon: 63852500

Utskriftsdato: 14.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Aurskog-Høland kommune

Kommunenr.	3226	Gårdsnr.	179	Bruksnr.	4	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hedumveien 319, 1930 AURSKOG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	3 068,00 kr
Feiing	724,92 kr
Renovasjon	4 593,72 kr
Slam	350,04 kr
Sum	8 736,68 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
95% REN.GEBYR FELLESBEHOLDERE	1 stk	4 777,50 kr	1/1	0 %	4 777,50 kr	1 194,38 kr
Feier/Tilsynsgebyr	1 Pipe	586,00 kr	1/1	0 %	586,00 kr	146,49 kr
KONTROLLGEBYR SPREDT AVLØP	1 stk	253,00 kr	1/1	0 %	253,00 kr	63,24 kr
				Sum	5 616,50 kr	1 404,11 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Nabolagsprofil

Hedumveien 319

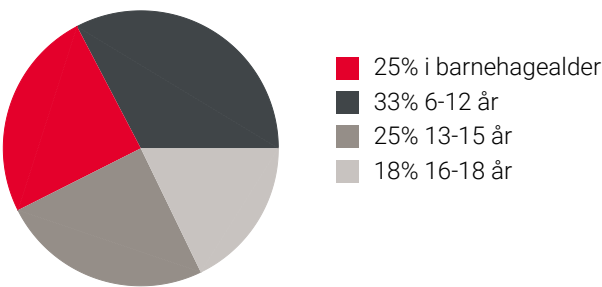
Offentlig transport

🚶 Lokshaug vegkryss Linje 477	2 min 🚶 2.5 km
🚶 Blaker stasjon Linje R14	18 min 🚶 18.9 km
✈ Oslo Gardermoen	50 min 🚶

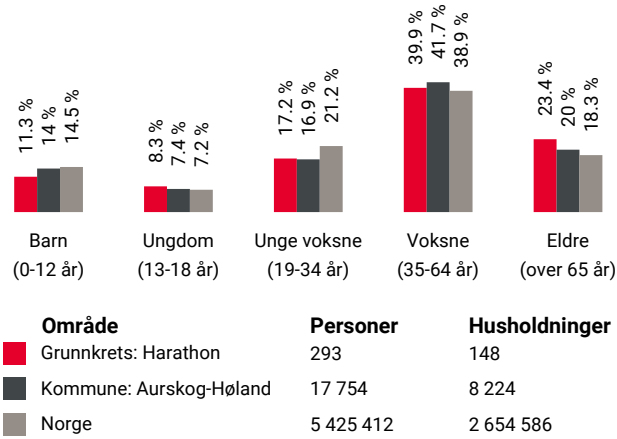
Skoler

Haneborg skole (1-7 kl.) 84 elever, 7 klasser	3 min 🚶 3.4 km
Aursmoen skole (1-10 kl.) 668 elever, 40 klasser	7 min 🚶 6.5 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	10 min 🚶 9.3 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	10 min 🚶 9.9 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

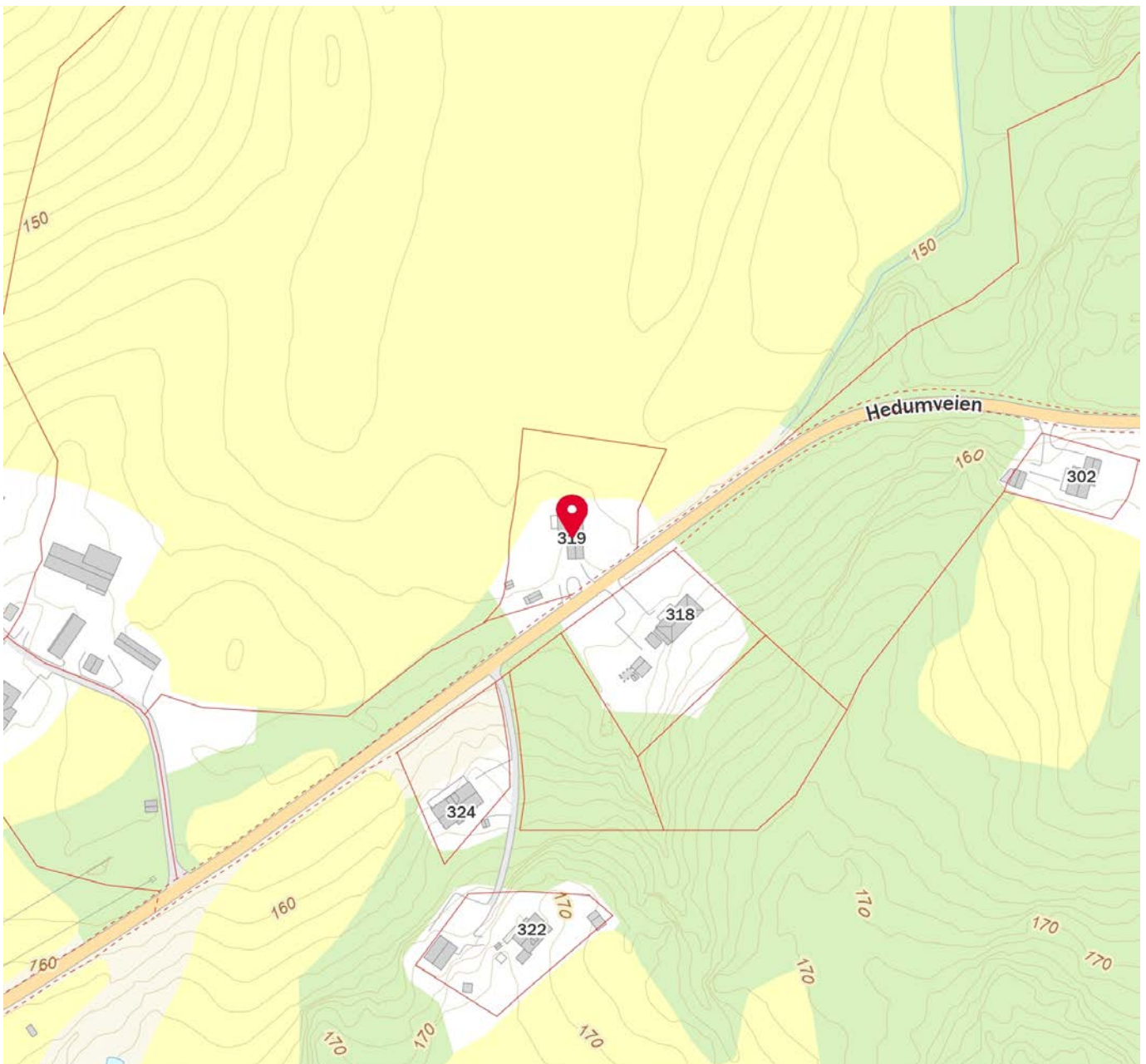
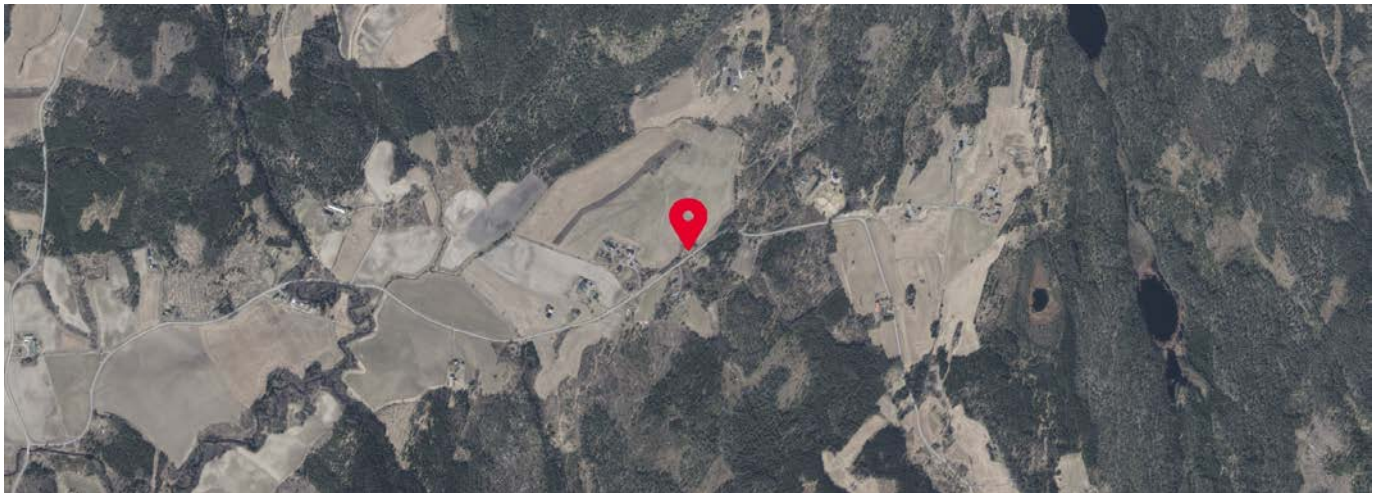
Ole Brumm barnehage Aurskog (0-5 år) 57 barn	4 min 🚶 4.4 km
Trampen barnehage (1-5 år) 33 barn	6 min 🚶 5.2 km
Flatebyjordet barnehage (1-5 år) 69 barn	6 min 🚶 5.6 km

Dagligvare

Kiwi Aurskog	7 min 🚶
Coop Extra Aurskog Post i butikk	7 min 🚶 6.1 km

Sport

🏃 Haneborg skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	3 min 🚶 3.4 km
🏃 Haugerudfeltet - ballflate (MKN) Ballspill	7 min 🚶 5.7 km
🏃 Aura Trening og Helse	6 min 🚶
🏃 MOVA Bjørkelangen	8 min 🚶





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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 salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Hedumveien 319
1930 AURSKOG**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Espen Skjermo Slorafoss**Telefon:** 926 37 136
E-post: ess@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre