

Linåkerveien 32, 1930 AURSKOG

**Innholdsrik enebolig o/3 plan med
skjermet beliggenhet | 2 stuer, 4
soverom, 3 bad og vaskerom |
Dobbelgarasje | Solrikt**



aktiv.



Eiendomsmegler
Niklas Antonsen

Mobil 466 56 728
E-post niklas.antonsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aurskog
Aurskog senter, 1931 Aurskog. TLF. 63 85 40 10

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 950 000,-
Omkostn.: Kr 150 140,-
Total ink omk.: Kr 6 100 140,-
Selger: Atom Holding AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 256/256 kvm
Tomtstr.: 1037.3 m²
Soverom: 4
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 190
Oppdragsnr.: 1105250130

Innholdsrik enebolig o/3 plan med skjermet beliggenhet | 2 stuer, 4 soverom, 3 bad og

Linåkerveien 32 er en innholdsrik og familievennlig enebolig med attraktiv beliggenhet i et rolig og sentralt boligområde. Her bor du solrikt til, med gangavstand til sentrum, skoler, barnehager, butikker og flotte turområder.

Boligen går over tre etasjer og byr på bl.a. fire soverom, tre bad og eget vaskerom med gulvvarme, stue og kjellerstue, samt rikelig med oppbevaringsplass. Stue og kjøkken i åpen og sosial løsning med peis, godt lysinnslipp og utgang til stor, solrik terrasse og hage. Kjøkken med god skap- og benkeplass. Balkonger med adkomst fra både soverom og kontor gir flere hyggelige uteplasser.

Dobbelgarasje med elbillader og ekstra oppbevaringsplass i utebod. Flat tomt med med hekk som skjermer for innsyn.

Velkommen til hyggelig visning!



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen84

Tilstandsrapport 101

Egenerklæring 136

Nabolagsprofil..... 149

Forbrukerinformasjon 155

Budskjema 156



Velkommen til visning i Linåkerveien
32! Presentert av Niklas Antonsen hos
Aktiv Eiendomsmegling Aurskog. Foto:



En innholdsrik enebolig over tre plan med attraktiv beliggenhet i et rolig og barnevennlig boligområde.



Stue og kjøkken i åpen løsning gir et stort, sosialt allrom. Lyse overflater kombinert med flere vindusflater, gir



Hyggelig TV-hjørne med god plass til sofa, bord, hyller og TV-benk.



Lyse vegger og downlights i himling.



Plass til ekstra sittegruppe eller
lesestol.



God plass til spisebord mellom stue og kjøkken.



Terrassen har god plass til utemøbler, grill og beplantning, og byr på flotte solforhold.



Flat tomt med gode solforhold.
Eiendommen er skjermet for innsyn.



Kjøkken med gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass i skap og skuffer.



Kjøkkenet har sorte fronter, heltre benkeplate, dobbel oppvaskkum og integrert induksjonstopp, stekeovn og



Fra kjøkkenvindu er det fint utsyn mot hagen.



Boligens hovedsoverom er luftig og har plass til dobbeltseng og nattbord. Et stort pluss er direkte utgang til egen



Det er god oppbevaringsplass i
innebygde garderobeskap med
skyvedører.



Soverom som egner seg godt som barnerom, gjesterom eller alternativt hjemmekontor.



Stort bad med flislagt gulv og
varmekabler.



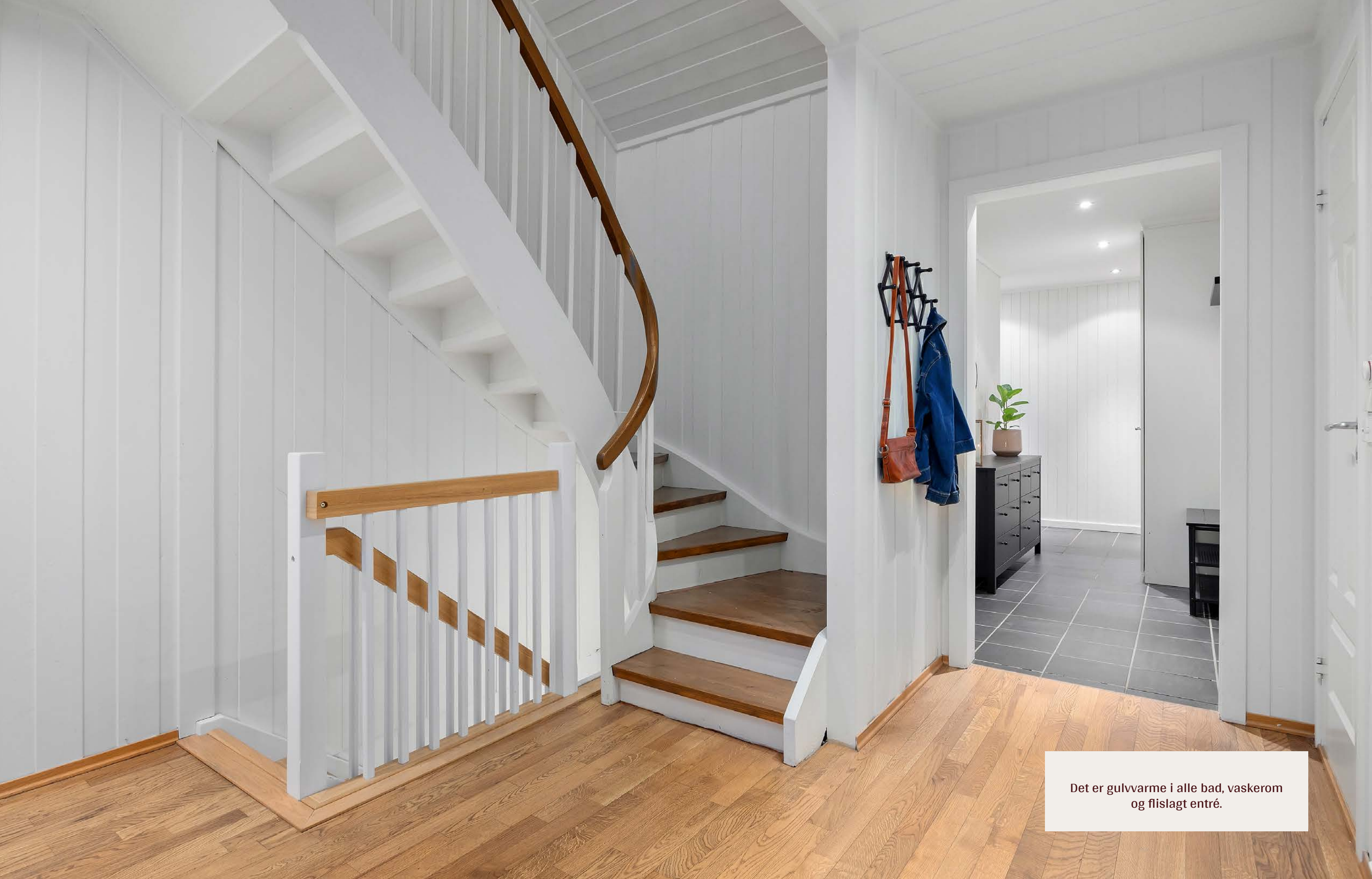
Badet inneholder badekar, dusjnise,
veggengt toalett og dobbel servant
med god oppbevaringsplass i stor



Eget vaskerom med varme i gulv.



I tillegg til hovedbadet finnes et ekstra bad/wc i 1. etasje, noe som er praktisk for en barnefamilie eller ved besøk.



Det er gulvvarme i alle bad, vaskerom
og flislagt entré.



The Prince Sleeps Here



Delvis overbygget inngangsparti som gir en lun og praktisk adkomst året rundt. Inngangspartiet har veranda



Soverommene i 2. etasje er romslige
og godt egnet som barnerom eller
gjesterom.



Praktisk alkove-/kneloftsløsning egner seg godt som lekeområde eller oppbevaringsplass.



Vinduene gir godt med naturlig lys og
fin utsikt over nærområdet.



Det er plass til seng, kommode, garderobeløsning og skrivebord, og rommene er enkle å tilpasse etter



Soverom



Kontor med utgang til balkong med fin utsikt og ettermiddags-/kveldssol gir et ekstra løft til etasjen.



Fasade



Ekstra oppbevaringsplass i tilbygget
utebod bak garasjen.



Fasade



Nærhet til tuområder, samtidig som
sentrum, skoler, barnehager og
dagligvareforretninger enkelt nås til



Moderne bad med flislagt gulv med varmekabler og downlights i himling.



Bad i kjeller.



Kjellerstue med flere vinduer som
sørger for naturlig lysinnslipp.



Ekstra oppbevaringsplass i kjelleren.





Plantegning 1. etasje

1. etasje

Linåkerveien 32
1. etasje



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

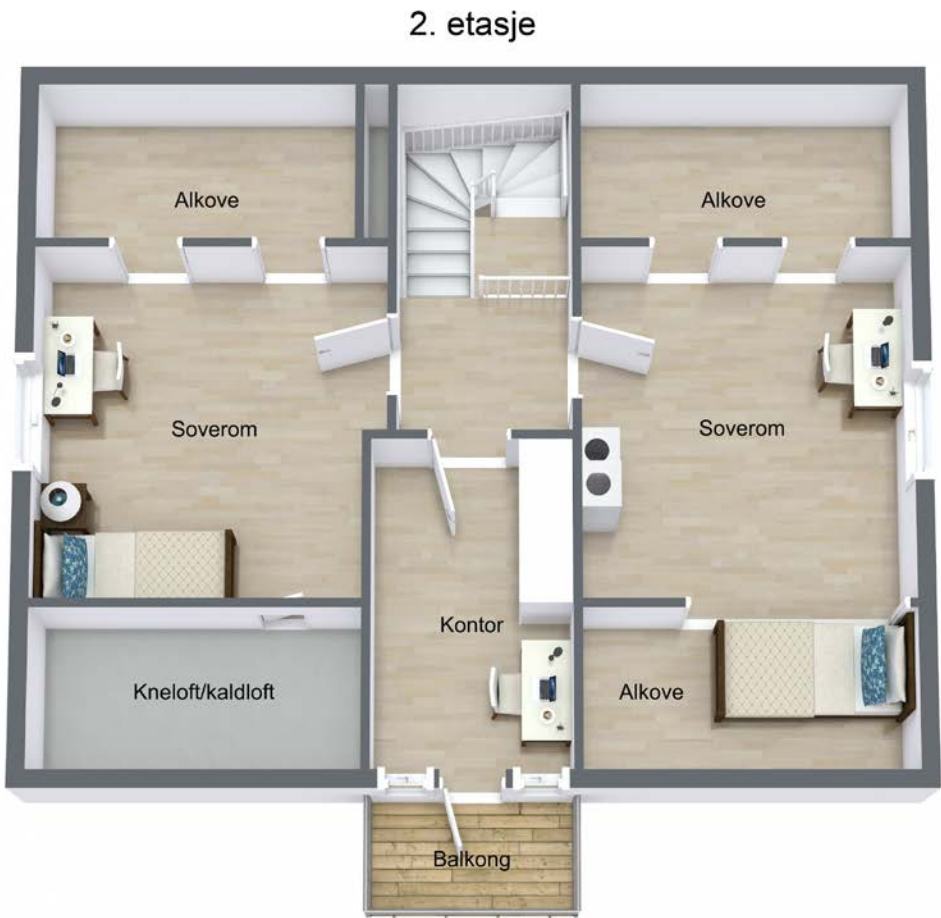


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning 2. etasje

1. etasje

Linåkerveien 32



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



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

Plantegning kjeller

1. etasje

Linåkerveien 32
Kjelleretasje



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



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



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 256 m²
BRA totalt: 256 m²
TBA: 47 m²

Bruksareal fordelt på etasje_br_
Kjeller
BRA-i: 98 m² Trapperom, gang, bad/wc/vaskerom, kjellerstue, teknisk rom, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4
1. etasje
BRA-i: 118 m² Entré, bad/wc 1, soverom 1, soverom 2, gang/trapperom, bad/wc 2, vaskerom, kjøkken, stue
2. etasje
BRA-i: 40 m² Trapperom/gang, soverom 1, soverom 2, kontor

TBA fordelt på etasje
1. etasje
47 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Rom i kjeller opprinnelig del har takhøyde ca. 1,90 - 1,91 meter.
1 bod/kjellerrom har ikke måleverdig bruksareal pga. takhøyde mellom 1,85-1,88meter og er ikke medtatt i bruksarealet.
Rom i kjeller i tilbygd del har takhøyde ca. 2,35 meter.
Teknisk rom ved baderom i kjeller har ikke måleverdig bruksareal pga. smal bredde (under 0,60m) og er ikke medtatt i bruksarealet.
3 alkover og 1 kneloft i 2. etasje har ikke måleverdig bruksareal pga. lav takhøyde og er ikke medtatt i bruksarealet.
Terrasseareal (TBA) i 1. etasje er terrasse med ca.

32m², inngangsparti/veranda med ca. 6m² og balkong med ca. 6m² i 1. etasje.
Terrasseareal (TBA) i 2. etasje er balkong med ca. 3m² (målt til 2,5m² og avrundet).

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
1037.3 m²

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt på 1.037,3m² med plen, busker/ beplantning og innkjørsel. Tomten er innrammet med hekk som skjerner godt for innsyn. Tomten er solrik.

Det er ukjent byggegrunn. Drenering rundt grunnmuren. Bygningen har grunnmur av betong i opprinnelig del og grunnmur av murte lettklinkerblokker i tilbygd del.
Tomten rundt boligen er hovedsaklig flat. Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Beliggenhet
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et sentralt og barnevennlig boligområde på Aurskog i Aurskog-Høland kommune. Tomten er skjermet og solrik, og grenser mot stort jordeområde.

Nærområdet har vakker natur med en rekke merkede turstier og skiløyper. Legg gjerne turen til Tævsjøen, Mangenskogen eller populære Killingmo gård. Sistnevnte med kunstutstilling, olabilløp, ponnyridning og stabburscafe.

På Aursmoen ble det i august 2025 åpnet en splitter

ny 1-10 skole, med flerbrukshall og svømmebasseng. På dagtid blir svømmebassenget, flerbrukshallen og barnehage- og skolebygget brukt til undervisning, og på ettermiddagene, kveldene og i helgene er det ulike aktiviteter og tilgjengelighet for innbyggerne på Aurskog. Her er det nye, gode møteplasser, sentralt plassert på Aursmoen med god tilknytning til idrettsanlegget og til sentrum med butikker og servicetilbud.

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

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

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

Kollektivtilbud
Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Aursmoen som ligger med

kort gangavstand fra boligen. Med bil fra Aursmoen tar det ca. 10 min til Bjørkelangen, 20 min til Fetsund, 25 min til Lillestrøm, 30 min til Strømmen og 50 min til Oslo lufthavn.

Skoler- og barnehager
Området har både kommunale og private barnehager.

Aursmoen skole er en kommunal barne- og ungdomsskole som dekker klassetrinnene 1.–10., og har et godt faglig og sosialt tilbud. Skolen ligger sentralt til og har tilknytning til idrettsanlegg, grøntområder og trygge skoleveier. Skolen var ny til oppstart i august 2025 og har flotte lokaler og uteområder.

Bjørkelangen videregående skole ligger i kort kjøreavstand/bussavstand og tilbyr linjer av studieforberedende og yrkesfaglige utdanningsprogrammer. Sørumsand videregående skole er et annet alternativ, med et variert utdanningstilbud og gode kollektivforbindelser. I tillegg er Kjelle videregående skole et attraktivt valg for elever med interesse for natur- og landbruk.

Bygningssakkyndig
Petter Larsen Havnen

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Enebolig:
Eneboligen ble oppført i 1967 og ble tilbygd og vesentlig renoverert i 2005-2006.

Opprinnelig del har saltakskonstruksjon av tre med

møneloft/kryploft/kaldloft.
Det er adkomst via enkel liten loftsluke på soverom i 2. etasje.
Det er kneloft/kaldloft på 1 side av 1 soverom med adkomst via luke i kneveggen.
Tilbygd del har saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.
Undertak av trebord.
Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Det er snøfangere på tilbygd del ved inngangssiden.
Det er snøfangere på taket på hele opprinnelig del.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående trebordkledning og det er liggende trebordkledning på gavler.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Kjeller i opprinnelig del har koblete vinduer med enkle glass.
Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt.
Terrassedører/balkongdører i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.
Terrassedør i stue er 2-fløyet.
Inngangsparti med veranda, balkong og terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.
Balkong i 2. etasje i frittstående trekonstruksjon med spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Garasje:
Frittstående garasje. Garasjen ble oppført i 2005.
Uisolert konstruksjon.
Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.
Vegger er oppført med trebindingsverk.
Vegger er utvendig kledd med stående trebordkledning.
Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med betongtakstein. Snøfangere på 1 side av taket.
2 leddporter i trekonstruksjon.
Gangdør i enkel trekonstruksjon.
Garasjen er tilbygd med åpent skjul/bod med pulttakskonstruksjon av tre tekket med betongtakstein.
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Innhold

Velkommen til Linåkerveien 32 - En innholdsrik enebolig med attraktiv beliggenhet i et rolig og barnevennlig boligområde. Eiendommen ligger solrikt og skjermet til, med umiddelbar nærhet til turområder, samtidig som sentrum, skoler, barnehager og dagligvareforretninger enkelt nås til fots.

Boligen går over tre etasjer med rikelig plass til både familiehverdagen og hjemmekontor. Her får du flere oppholdsrom, flere bad, vaskerom, god oppbevaringsplass og flotte utearealer.

Tomten oppleves som privat, og grenser til jordeområde som gir en åpen og landlig følelse. Stor terrasse gir et naturlig samlingspunkt på sommerstid, og suppleres av balkonger både fra hovedsoverom og kontor. Eiendommen har dobbelgarasje med elbillader, samt ekstra lagringsplass i åpen bod tilknyttet garasjen.

Dette er en bolig som egner seg godt for barnefamilier, med trygg beliggenhet, kort vei til hverdagsfunksjoner og rikelig plass både inne og

ute.

1. etasje
Entré / gang
Boligen har et delvis overbygget inngangsparti som gir en lun og praktisk adkomst året rundt.
Inngangspartiet har veranda med plass til en liten sittegruppe.

Romslig og praktisk entré/gang med god oppbevaringsplass i garderobeløsninger. Varme i gulv gir god komfort i hverdagen, spesielt i vinterhalvåret.

Bad/wc 1
Stort bad med flislagt gulv og varmekabler. Badet inneholder badekar, dusjnisje, vegghengt toalett og dobbel servant med god oppbevaringsplass i stor innredning med skap og skuffer. Det er downlights i tak og over speil. Stort vindu gir godt med naturlig lys og mulighet for lufting.

Soverom 1
Boligens hovedsoverom er luftig og har plass til dobbeltseng og nattbord. Det er god oppbevaringsplass i innebygde garderobeskap med skyvedører. Et stort pluss er direkte utgang til egen balkong. Perfekt for morgenkaffen.

Soverom 2
Etasjens andre soverom egner seg godt som barnerom, gjesterom eller alternativt hjemmekontor. Rommet har en praktisk størrelse med plass til seng, skrivebord og oppbevaring.

Bad/wc 2
I tillegg til hovedbadet finnes et ekstra bad/wc i 1. etasje, noe som er svært praktisk for en

barnefamilie eller ved besøk. Badet inneholder toalett, servant med skuffeseksjon og dusjnisje.

Vaskerom
Eget vaskerom tilrettelagt for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Vaskerommet har god oppbevaringsplass i høyskap, benkeskap og veggskap, samt praktisk arbeidsbenk. Et funksjonelt rom som bidrar til å holde resten av boligen ryddig. Det er varme i gulvet.

Stue og kjøkken
Stue og kjøkken i en åpen løsning som danner et stort og sosialt allrom. Lyse overflater, kombinert med store vindusflater, gir rikelig med naturlig lysinnslipp. Downlights i himling.

Hyggelig TV-hjørne med plass til sofa, bord og TV-benk, i tillegg til mulighet for ekstra sittegruppe eller lesestol på motsatt side. Det er også god plass til større spisebord mellom stue og kjøkken. .

Kjøkkenet med gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass i skap og skuffer. Sorte fronter som er spraylakkert i senere tid, heltre benkeplate, dobbel oppvaskkum og integrerte hvitevarer bestående av stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Ventilatorhette med avtrekk.

Fra stuen er det utgang via tofløyet terrassedør til en stor terrasse og videre til hagen. Terrassen har god plass til utemøbler, grill og beplantning, og byr på flotte solforhold.

2. etasje
Soverom 3 og 4
Soverommene er romslige og godt egnet som barnerom eller gjesterom. Det er plass til seng,

kommode, garderobeløsning og skrivebord, og rommene er enkle å tilpasse etter behov. Praktisk alkove-/kneloftsløsning egner seg godt som lekeområde eller oppbevaringsplass. Vinduene gir godt med naturlig lys og fin utsikt over nærområdet.

Kontor
Rommet egner seg ypperlig for hjemmekontor. Fra kontoret er det utgang til balkong med fin utsikt og ettermiddags-/kveldssol, og gir et ekstra løft til etasjen.

Kjeller
Kjellerstue
Kjellerstuen er romslig med gode bruksmuligheter. Rommet egner seg godt som ungdomsrom, TV-stue eller lekerom, og gir boligen en fleksibel løsning for både familie og gjester. Flere vinduer sørger for naturlig lysinnslipp. Det er lyst gulv og downlights i himling.

Bad/wc
Moderne bad med flislagt gulv med varmekabler og downlights i himling. Badet inneholder dusjhjørne med svingbare glassdører og regnfallsdusj, heldekkende servant med skuffeseksjoner, vegghengt toalett og høyskap. Det er opplegg for vaskemaskin. I tilknytning til badet er teknisk rom.

Boder
Kjelleretasjen har gode oppbevaringsmuligheter med fire bodrom. Bodene har varierende størrelse og gir god plass til lagring av sesongutstyr, sportsutstyr, verktøy og annet.

Parkeringsmuligheter
Eiendommen har dobbelgarasje med elbillader. Garasjen er tilbygget med åpen bod i bakkant som

gir ytterligere lagringsplass. I tillegg er det parkeringsmuligheter i oppkjørselen.

Standard
Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om standard og forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Gulv: Fliser, parkett, teppe og betong.
Vegger: Trepanel, panelplater, malte flater, fliser og murpuss.
Himling: Malte flater, trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.
Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.
Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn.
Innvendige trapper: Boligen har malte tretrapper.
Innerdører: 4-speils formpressede dører.
Oppvarming: Vedfyring med peisovn i 1. etasje.
Elektrisk gulvvarme i entre/gang, begge bad og vaskerom i 1. etasje. Elektrisk gulvvarme i gangrom, kjellerstue og bad/wc/vaskerom i tilbygd del i kjelleretasje.

Våtrom
Bad/wc/vaskerom i kjelleretasje består av:
Veggmont. wc. Dusjnisje med dusjdører.
Servantskap og veggskap. Opplegg for vaskemaskin.
Vaskerom i 1. etasje består av: Vaskekum av metall.
Benkeskap, høyskap og overskap.
Bad/wc 1 i 1. etasje består av: Veggmont. wc.
Dusjnisje med dusjdør. Boblekar med flissatt dekkside. Benkeskap med 2 servanter og overskap.
Bad/wc 2 i 1. etasje består av: Gulvmont. wc.
Dusjnisje. Servantskap og speil.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils malte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilatorhette med avtrekk. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøleskap.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannrør er av plast (rør i rør) og deler av vannrør er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og vindusspalter.
Varmtvannstank 1 er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2005 og er plassert i bod i kjeller.
Varmtvannstank 2 er på ca. 134 liter, har produksjonsår 2019 og er plassert i teknisk rom med lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem.

Forhold som har fått TG2:
- Utvendig, nedløp og beslag
Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler snøfangere på nordsiden på tilbygd del.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
• Det er avvik:
Det er spor etter mus med museavføring på kneloftet. Mus kan gjøre skader i boligen.
• Tiltak:
Det må gjøres tiltak med musetetting.

- Utvendig, Vinduer
• Det er avvik:
Enkelte vridere/åpningsmekanismer er trege og enkelte vinduer er dermed vanskelig å åpne/lukke. Enkelte vinduer har værslitasje med malingsflass og behov for overflatebehandling. Vinduene i kjeller i opprinnelig del har generelt stor slitasje.
• Tiltak:
Det må gjøres tiltak for å lukke avvikene.

- Utvendig, Dører
• Det er avvik:
Det mangler terskelbeslag under terskel på entredøren i 1. etasje og på balkongdøren i 2. etasje - dette kan føre til inndriv av vann i konstruksjonen og skader. Enkelte dører har værslitasje med malingsflass og behov for overflatebehandling.
• Tiltak:
Det må gjøres tiltak for å lukke avvikene.

- Utvendig, Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Konstruksjonene har skjevheter.
Balkong i 1. etasje har synlige skjevheter - pga. dårlig fundamentering, dårlige grunnhorfold, tele i grunn eller en kombinasjon av dette.
Konsekvens/tiltak:
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
• Lokal utbedring må utføres.

- Innvendig, Overflater
• Det er avvik:

Det er bom (hulrom) og enkelte løse fliser i entre/ gang i 1. etasje - årsak er ustabil underlag. Det er gliper i enkelte skjøter på parkettgulvet i kjellerstue - årsak er materialkryp eller dårlig håndverksmessig utførelse.

• Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avvikene.

- Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje i tilbygd del

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Avvikene beskriver gulv i tilbygd del. Gulv i opprinnelig del er fra byggeåret, har vesentlige skjevheter/avvik og er ikke avrettet.

Konsekvens/tiltak:

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

Innvendig, Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Konsekvens/tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for

å få kartlagt omfanget for utbedring.

- 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.

- Innvendig, Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Tiltak:

Det må etableres pipehatt eller pipehatt må utbedres for å hindre sotvann.

- Innvendig, Rom Under Terreng

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis i betonggulvet i kjelleretasje opprinnelig del. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader.

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

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.

- Tekniske installasjoner, Vannledninger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør

system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Rør i rør system i opprinnelig del er avsluttet i himlingen i bod i kjelleretasjen og det er ikke fuktsikkert gulv med sluk (teppe på gulvet).

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

- Tekniske installasjoner, Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
 - Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
 - Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år lht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).
- lht. dagens forskrift skal det være lekkasjevarsler og automatisk

vannstoppesystem på varmtvannstank når denne ikke er plassert i rom med sluk.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- 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.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. lht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

- Det er avvik:

Det mangler topplist/klemlist på grunnmursplaten - vann kan da trenge inn på grunnmuren og forårsake fuktighet/skader.

• Tiltak:

Det må monteres topplist/klemlist.

- Tomteforhold, Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er enkelte riss/sprekker i grunnmur på opprinnelig del - årsak er ukjent.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

- Tomteforhold, Terrengforhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.

- Våtrom, Kjelleretasje > Bad/wc/vaskerom

>Overflater vegger og himling

- Det er avvik:

Det mangler fuge/tetting på rørgjennomføringer i baderomsplatene - dette kan føre til skader ved fuktbelastning.

• Tiltak:

Må utbedres.

- Våtrom, Kjelleretasje > Bad/wc/vaskerom
>Overflater Gulv
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er avvik:
Det mangler oppkant på membranen ved dørterskel (deler av hovedgulvet er flatt) og dette er en mangel iht. preakseptert løsning i TEK17.
Fliser har stedvis sprang/ujevne overganger pga. dårlig håndverksmessig utførelse.
Konsekvens/tiltak:
• Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Tiltak:
Det må etableres oppkant på membranen ved dørterskelen for å lukke avviket. Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle andre tiltak.

- Våtrom, Kjelleretasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det ser ut til at membranen kun er smurt over sluket og ikke klemt tett under klemringen. Dette er ufagmessig og utett løsning som kan føre til fuktskader.
Konsekvens/tiltak:
• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en

membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det må foretas lokal utbedring av membranen i sluket for å lukke avviket.

- Våtrom, 1. etasje > Bad/wc 1 > Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik:
• Svertesopp er registrert
Svertesopp har oppstått pga. dårlig ventilasjon og/eller for lite varme.
Konsekvens/tiltak:
• Overflater må rengjøres.

- Våtrom, 1. etasje > Bad/wc 2 > Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det ser ut til at membranen kun er smurt over sluket og ikke klemt tett under klemringen. Dette er ufagmessig og utett løsning som kan føre til fuktskader.
Konsekvens/tiltak:
• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det må

foretas lokal utbedring av membranen i sluket for å lukke avviket.

- Våtrom, 1. etasje > Bad/wc 2 > Ventilasjon
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak:
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

- Våtrom, 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Konsekvens/tiltak:
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

- Våtrom, 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det ser ut til at membranen kun er smurt over sluket og ikke klemt tett under klemringen. Dette er ufagmessig og utett løsning som kan føre til fuktskader.
Konsekvens/tiltak:
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.
Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
Det må foretas lokal utbedring av membranen i sluket for å lukke avviket.

- Våtrom, 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak:
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Forhold som har fått TG3:
- Overflater gulv bad 1. etasje:
Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det mangler sluk på hovedgulvet og eventuelt lekkasjevann fra installasjoner vil da ikke finne vei til sluk.
Konsekvens/tiltak:
• Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår.
Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det må etableres fall mot sluket under badekaret og dekk siden på badekaret må fjernes slik at eventuelt lekkasjevann finner vei til sluket.

- Sanitærutstyr og innredning bad 1. etasje:
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
 - Det er påvist skader på innredning.
 - Deler av utstyr på våtrommet er ødelagt.
- Baderomsinnredningen har slitasje og svelleskader pga. fuktpåkjenning. Boblekaret er defekt iht. eier.
- Konsekvens/tiltak:
- Skadet utstyr må skiftes.
 - Lokal utbedring må utføres.
 - Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

- Overflater gulv bad nr.2 i 1. etasje:
Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
 - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Konsekvens/tiltak:
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
 - Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

- Overflater gulv vaskerom i 1. etasje:
Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Konsekvens/tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Hvitevarer
Kjøøl-/frys på vaskerom medfølger ikke. Øvrige hvitevarer medfølger.

Parkering
Dobbelgarasje med elbillader og parkeringsmuligheter i innkjørsel.

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

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Vedfyring med peisovn i 1. etasje. Elektrisk gulvvarme i entre/gang, begge bad og vaskerom i 1.

etasje. Elektrisk gulvvarme i gangrom, kjellerstue og bad/wc/vaskerom i tilbygd del i kjelleretasje.

Energikarakter
F

Energifarge
Oransje

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 5 950 000

Kommunale avgifter
Kr 21 589

Kommunale avgifter år
2026

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er basert på gjeldende satser og foreliggende informasjon, og oppgis som en prognose. Mindre justeringer kan forekomme.

Eiendomsskatt
Kr 4 155

Eiendomsskatt år
2025

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 4 155. 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 1 030 787

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 4 123 149

Formuesverdi sekundær år
2024

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

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 192, bruksnummer 190 i Aurskog-Høland kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest fra 2019 for tilbygg.
Det foreligger ferdigattest fra 2019 for garasje og mindre byggarbeider på enebolig.
Etter søk i tilgjengelige arkiver har kommunen ikke funnet at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for opprinnelig bygg. Det forekommer ofte at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Det kan være ulike årsaker til dette, som det i ettertid er vanskelig å gi noe konkret svar på.

Ved endringen av plan- og bygningsloven, pbl., 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Se pbl. § 21-10, femte ledd. Dette betyr med andre ord at det ikke vil være mulig å få ordnet med ferdigattest for slike bygninger i ettertid.

Kommentar byggemeldte tegninger enebolig:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det eksisterer ikke plantegning av kjelleretasjen og rom i kjelleretasjen er dermed ikke byggemeldt/godkjent iht. dagens bruk. (det eksisterer kun snittegning som beskriver at det er kjeller i bygningen.
Plantegningen av 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men bod beskrevet på tegningen eksisterer ikke (er en del av baderommet i dag).
Plantegningen av 2. etasje stemmer med dagens bruk.

Kommentar byggemeldte tegninger garasje:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Garasjen er tilbygd med åpent skjul/bod i senere tid

- dette er ikke beskrevet på tegningen er da ikke byggemeldt/godkjent.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

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

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

salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres

som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.
Ved overtakelse vil det bli benyttet et 3-sidig skjøte for tinglysning, hvor selger og hjemmelshaver samtykker til overdragelsen. Opplysningen gis kun til orientering.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger
148 750 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

150 140 (Omkostninger totalt)
167 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
169 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 100 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 117 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 119 840 (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 150 140

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk

finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Nabolagsprofil, energiattest, reguleringskart, situasjonskart, egenerklæringsskjema, tilstandsrapport.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr og oppgjørshonorar kr 23 500,- og visninger kr 3 000, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9 545,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 250 ,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Niklas Antonsen
Eiendomsmegler
niklas.antonsen@aktiv.no
Tlf: 466 56 728

Ansvarlig megler bistås av

Niklas Antonsen
Eiendomsmegler
niklas.antonsen@aktiv.no
Tlf: 466 56 728

Elene Moseby Torre
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig
elene.moseby@aktiv.no

Tlf: 922 61 669

Oppdragstaker
Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog,
organisasjonsnummer 981 129 792
Aurskog senter, 1930 Aurskog

Salgsoppgavedato
13.01.2026

Tilstandsrapport

- Enebolig
- Linåkerveien 32, 1930 AURSKOG
- AURSKOG-HØLAND kommune
- gnr. 192, bnr. 190

Markedsverdi
6 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 301 m² BRA-i: 256 m²



Befaringsdato: 07.01.2026 Rapportdato: 08.01.2026 Oppdragsnr.: 10816-26004 Referansenummer: TU2131
Autorisert foretak: Larsen Havnen AS Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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.

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
- 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

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
	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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

	Tiltak under kr 20 000
	Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
	Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
	Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig og garasje.

Eneboligen ble oppført i 1967 og ble tilbygd og vesentlig renoverert i 2005-2006. Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 2005. Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG [Gå til side](#)
Opprinnelig del har saltakskonstruksjon av tre med møneloft/kryploft/kaldloft. Det er adkomst via enkel liten loftsluke på soverom i 2. etasje.

Det er kne loft/kaldloft på 1 side av 1 soverom med adkomst via luke i kneveggen. Tilbygd del har saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebord.

Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Det er snøfangere på tilbygd del ved inngangssiden. Det er snøfangere på taket på hele opprinnelig del.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående trebordkledning og det er liggende trebordkledning på gavler.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Kjeller i opprinnelig del har koblede vinduer med enkle glass.

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt. Terrassedører/balkongdører i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. Terrassedør i stue er 2-fløyet.

Inngangsparti med veranda, balkong og terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Balkong i 2. etasje i frittstående trekonstruksjon med spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

INNVEDIG [Gå til side](#)
Gulv: Fliser, parkett, teppe og betong. Vegger: Trepanel, panelplater, malte flater, fliser og murpuss. Himling: Malte flater, trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag. Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag. Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn.

Innvendige trapper: Boligen har malte tretrapper.

Innerdører: 4-speils formpressede dører.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i 1. etasje. Elektrisk gulvvarme i entre/gang, begge bad og vaskerom i 1. etasje.

Elektrisk gulvvarme i gangrom, kjellerstue og bad/wc/vaskerom i tilbygd del i kjelleretasje.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad/wc/vaskerom i kjelleretasje består av: Veggmont. wc. Dusjnise med dusjdører. Servantskap og veggskap. Opplegg for vaskemaskin.

Vaskerom i 1. etasje består av: Vaskekum av metall. Benkeskap, høyskap og overskap.

Bad/wc 1 i 1. etasje består av: Veggmont. wc. Dusjnise med dusjdør. Boblekar med flissatt dekkside. Benkeskap med 2 servanter og overskap.

Bad/wc 2 i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnise. Servantskap og speil.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils malte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilatorhette med avtrekk. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannrør er av plast (rør i rør) og deler av vannrør er av kobber. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og vindusspalter.

Varmtvannstank 1 er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2005 og er plassert i bod i kjeller. Varmtvannstank 2 er på ca. 134 liter, har produksjonsår 2019 og er plassert i teknisk rom med lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Det er ukjent byggegrunn. Drenering rundt grunnmuren. Bygningen har grunnmur av betong i opprinnelig del og grunnmur av murte lettklinkerblokker i tilbygd del. Tomten rundt boligen er hovedsaklig flat. Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering
Totalt Bruksareal 301 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel 256 m²
Totalpris 6 000 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 700 000

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det eksisterer ikke plantegning av kjelleretasjen og rom i kjelleretasjen er dermed ikke byggemeldt/godkjent iht. dagens bruk. (det eksisterer kun snittegning som beskriver at det er kjeller i bygningen.

Plantegningen av 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men bod beskrevet på tegningen eksisterer ikke (er en del av baderommet i dag).

Plantegningen av 2. etasje stemmer med dagens bruk.

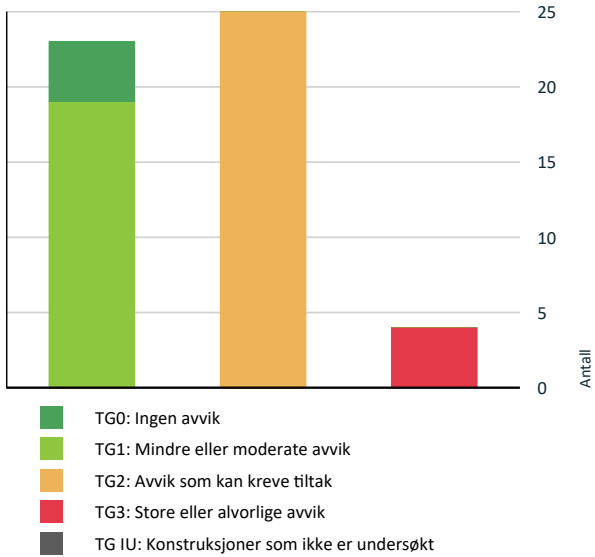
Garasje

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

Garasjen er tilbygd med åpent skjul/bod i senere tid - dette er ikke beskrevet på tegningen er da ikke byggemeldt/godkjent.

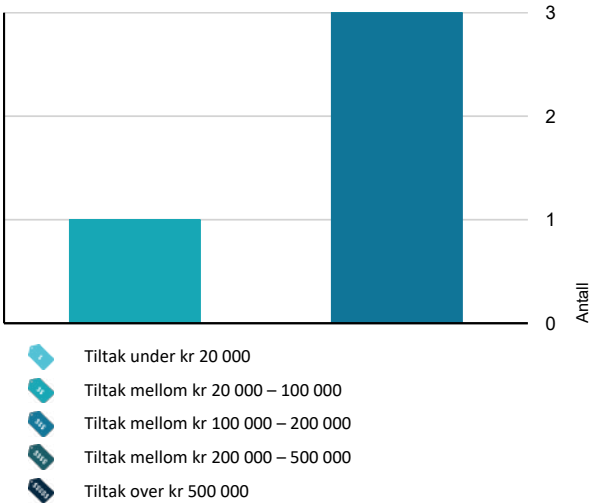
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tomten, terrasse, tak mv. var snødekket ved befaringen og dette gir begrensninger av inspeksjonen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc 1 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc 1 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje i tilbygd del [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc 1 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

Det er avvik i rømningsveier.

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1967

Kommentar
Byggeår iht. eier.

Anvendelse

Boligen er bebodd.

Tilbygg / modernisering

2006 Tilbygg i 1. etasje iht. eier og iht. matrikkelinformasjon. og kjelleretasje

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra 2006 iht. eier. Taket er besiktiget fra bakkenivå og var snødekket på befaringen.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og var snødekket ved befaringen 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.

Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra 2006 iht. eier.

Det er snøfangere på tilbygd del ved inngangssiden. Det er snøfangere på taket på hele opprinnelig del. Opplysning fra eier pga. snødekket tak på befaringen.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler snøfangere på nordsiden på tilbygd del.

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning og det er liggende trebordkledning på gavler. Trebordkledning er dels fra 2006 og dels fra 2019. Opprinnelig del ble utvendig utført og etterisolert i 2019 i forbindelse med ny trebordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Opprinnelig del har saltakskonstruksjon av tre med møneloft/kryploft/kaldloft. Det er adkomst via enkel liten loftsluke på soverom i 2. etasje. Loftet ble begrenset besiktiget fra loftsluken stående på en stige.

Det er kneloft/kaldloft på 1 side av 1 soverom med adkomst via luke i kneveggen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er spor etter mus med museavføring på kneloftet. Mus kan gjøre skader i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak med musetetting.



Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilbygd del har saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebord. Loftet ble begrenset besiktiget fra loftsluke på utvendig gavivegg, stående på en stige.



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer har produksjonsår 2005/2006 hovedsaklig.

Kjeller i opprinnelig del har koblede vinduer med enkle glass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte vridere/åpningsmekanismer er trege og enkelte vinduer er dermed vanskelig å åpne/lukke. Enkelte vinduer har værslitasje med malingsflass og behov for overflatebehandling.

Vinduene i kjeller i opprinnelig del har generelt stor slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avvikene.

Dører

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt. Terrassedører/balkongdører i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. Terrassedør i stue er 2-fløyet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler terskelbeslag under terskel på entredøren i 1. etasje og på balkongdøren i 2. etasje - dette kan føre til inndriv av vann i konstruksjonen og skader. Enkelte dører har værslitasje med malingsflass og behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avvikene.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Inngangsparti med veranda, balkong og terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Balkong i 2. etasje i frittstående trekonstruksjon med spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Balkong i 1. etasje har synlige skjevheter - pga. dårlig fundamentering, dårlige grunnhorfold, tele i grunn eller en kombinasjon av dette.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Lokal utbedring må utføres.



Tilstandsrapport



INNENDIG

Overflater

Gulv: Fliser, parkett, teppe og betong, Vegger: Trepanel, panelplater, malte flater, fliser og murpuss. Himling: Malte flater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

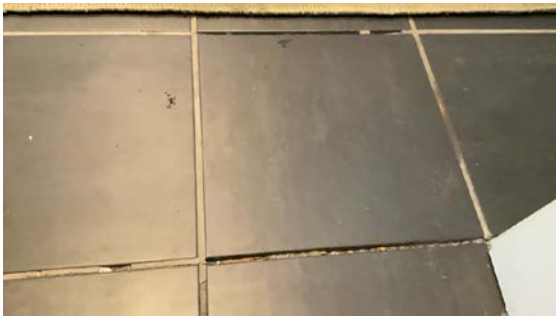
- Det er avvik:

Det er bom (hulrom) og enkelte løse fliser i entre/gang i 1. etasje - årsak er ustabil underlag. Det er gliper i enkelte skjøter på parkettgulvet i kjellerstue - årsak er materialkryp eller dårlig håndverksmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avvikene.



Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje i tilbygd del

Gulv i tilbygd del i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i kjellerstue og gangrom.

Gulv i opprinnelig del er fra byggeåret, har vesentlige skjevheter/avvik og er ikke avrettet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvikene beskriver gulv i tilbygd del.

Gulv i opprinnelig del er fra byggeåret, har vesentlige skjevheter/avvik og er ikke avrettet.

Konsekvens/tiltak

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

Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue, kjøkken og 1 soverom.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- 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 1 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv på 2 soverom. Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde.

TG 2 Pipe og ildsted

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

Vurdering av avvik:

- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres pipehatt eller pipehatt må utbedres for å hindre sotvann.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Opprinnelig del har gulv av betong og veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det ble gjort enkle fuktsøk/stikkprøvesøk med overflateinstrument fuktindikator Protimeter MMS på tilgjengelige overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis i betonggulvet i kjelleretasje opprinnelig del. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader. På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Rom Under Terreng - 2

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Kjellerstuen har gulv med parkett og veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue.

Det ble målt relativ luftfuktighet i veggene og det ble gjort visuell inspeksjon. Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader. Iht. forskrift til avhendingsloven ble det foretatt hulltaking ett sted i U. etasje.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malte tretrapper.



TG 1 Innvendige dører

4-speils formpressede dører.

VÅTROM

KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Baderommet har standard fra 2019 iht. eier. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.



KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingspanel.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler fuge/tetting på rørgjennomføringer i baderomsplatene - dette kan føre til skader ved fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må utbedres.

Tilstandsrapport



KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40mm. fra gulv ved dør til topp slukrist (inkl. nedsenket dusjnisse med ca. 15mm.)
Deler av gulvet er flatt og det er ingen oppkant med membran ved dørterskelen.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler oppkant på membranen ved dørterskel (deler av hovedgulvet er flatt) og dette er en mangel iht. preakseptert løsning i TEK17.

Fliser har stedvis sprang/ujevne overganger pga. dårlig håndverksmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Tiltak:

Det må etableres oppkant på membranen ved dørterskelen for å lukke avviket.
Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle andre tiltak.

KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Fra 2019 iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

I sluket til høyre for servantskap ser det ut til at membranen kun er smurt over sluket og ikke klemt tett under klemringen. Dette er ufagmessig og utett løsning som kan føre til fuktoppsug i betonggulvet og i ytterste konsekvens fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.

Det må foretas lokal utbedring av membranen i sluket for å lukke avviket.



KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc/vaskerom i kjelleretasje består av: Veggmont. wc. Dusjnisse med dusjdører. Servantskap og veggskap. Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1. ETASJE > BAD/WC 1

Generell

Baderommet har standard fra 2006 iht. eier.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.



1. ETASJE > BAD/WC 1

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater med våtromsmaling. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert
- Svertesopp har oppstått pga. dårlig ventilasjon og/eller for lite varme.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.



1. ETASJE > BAD/WC 1

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet i dusjnissen har fall med totalt ca. 5mm.
Øvrig gulv har ikke sluk.
Det er sluk under badekaret som har tett dekkside og fall på gulvet under badekaret er ikke mulig å måle.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det mangler sluk på hovedgulvet og eventuelt lekkasjevann fra installasjoner vil da ikke finne vei til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det må etableres fall mot sluket under badekaret og dekkiden på badekaret må fjernes slik at eventuelt lekkasjevann finner vei til sluket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Fra 2006. Det er synlig banemembran under dørterskelen.



1. ETASJE > BAD/WC 1

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc 1 i 1. etasje består av: Veggmont. wc. Dusjnise med dusjdør. Boblekare med flissatt dekkside. Benkeskap med 2 servanter og overskap.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist skader på innredning.
- Deler av utstyr på våtrommet er ødelagt.

Baderomsinnredningen har slitasje og svelleskader pga. fuktpåkjenning. Boblekaret er defekt iht. eier.

Konsekvens/tiltak

- Skadet utstyr må skiftes.
- Lokal utbedring må utføres.
- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD/WC 1

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i himling i kjeller under våtsonen på baderommet (åpent bjelkelag). Det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon. Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.

1. ETASJE > BAD/WC 2

Generell

Baderommet har standard fra 2006 iht. eier. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromsmaling iht. eier. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD/WC 2

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er flatt og mangler fall til sluket. Gulvet i dusjnisen er nedsenket med ca. 25mm. i forhold til øvrig gulv, men gulvet i dusjnisen er flatt og mangler fall til sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > BAD/WC 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Fra 2006 iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det ser ut til at membranen kun er smurt over sluket og ikke klemt tett under klemringen. Dette er ufagmessig og utett løsning som kan føre til fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det må foretas lokal utbedring av membranen i sluket for å lukke avviket.



1. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc 2 i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnise. Servantskap og speil.

1. ETASJE > BAD/WC 2

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med vindusspalte.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD/WC 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har standard fra 2006 iht. eier.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromsmaling. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet er flatt og mangler fall mot sluket - det er motfall med ca. 5mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Fra 2006 iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

Det ser ut til at membranen kun er smurt over sluket og ikke klemmt tett under klemringen. Dette er ufagmessig og utett løsning som kan føre til fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.

Det må foretas lokal utbedring av membranen i sluket for å lukke avviket.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Fra 2006 med normal bruksslitasje.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med vindusspalte.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i himling under vaskerommet fra kjelleren.

Det ble målt relativ luftfuktighet i konstruksjonen, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils malte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilatorhette med avtrekk.
Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Kjøleskap.

Innredningen er fra 2006 og frontene ble malt i 2021.
Innredningen har normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør er av plast (rør i rør) og deler av vannrør er av kobber.

Vannrør er dels fra 2006 og dels fra 2019 iht. eier.

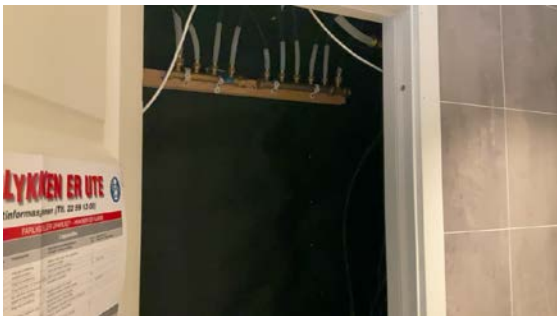
Vurdering av avvik:

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

Rør i rør system i opprinnelig del er avsluttet i himlingen i bod i kjelleretasjen og det er ikke fuktsikkert gulv med sluk (teppe på gulvet).

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Fra 2006 og 2019 iht. eier.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og vindusspalter.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank 1 er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2005 og er plassert i bod i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).
Iht. dagens forskrift skal det være lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem på varmtvannstank når denne ikke er plassert i rom med sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- 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 Varmtvannstank - 2

Varmtvannstank 2 er på ca. 134 liter, har produksjonsår 2019 og er plassert i teknisk rom med lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Elektrisk anlegg.

Det er gjort vesentlig oppgradering på anlegget i forbindelse med oppussing og tilbygg av boligen.

Det er fremvist Samsvarserklæring på utført arbeid i 2017. Det er ikke fremvist Samsvarserklæring på øvrig arbeid i boligen.

Det ble avholdt tilsyn på anlegget den 11.09.2017 og avvik som da ble avdekket er utbedret og tilsynssaken er avsluttet iht. dokument fra Elsikkerhet Norge AS datert 04.10.2017.

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.
1967
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det eksisterer kun Samsvarserklæring på deler av arbeid utført i boligen.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2006 iht. eier.
Det er synlig grunnmursplate over terrenget på utvendig grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler topplist/klemlist på grunnmursplaten - vann kan da trenge inn på grunnmuren og forårsake fuktighet/skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres topplist/klemlist.



Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong i opprinnelig del og grunnmur av murte lettklinkerblokker i tilbygd del.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er enkelte riss/sprekker i grunnmur på opprinnelig del - årsak er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Tilstandsrapport



Terrengforhold

Tomten rundt boligen er hovedsaklig flat.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL), fra 2005 iht. eier.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverk på inngangsparti/veranda, balkonger og terrasse har høyde ca. 85cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Avvik på rømningsvei gjelder vinduer i kjellerstue som ikke er egnet for rømning da disse er topphengslede og utadslående.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

256 m²/256 m²

Enebolig: 2 Trapperom, 2 Gang, 3 Bad, Kjellerstue, Teknisk rom, 4 Bod, Entré, 5 Soverom, Vaskerom, Kjøkken, Stue

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 45 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 700 000

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

6 000 000

Konklusjon markedsverdi

6 000 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg							
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS	
1 Falletveien 3 ,1930 AURSKOG 200 m² 1952 4 sov	27-05-2025	6 490 000	5 900 000		5 900 000	29 208	
2 Hans Fjelds vei 22A ,1930 AURSKOG 193 m² 1999 4 sov	11-05-2023	5 700 000	5 600 000		5 600 000	29 016	
3 Tiurveien 2B ,1930 AURSKOG 142 m² 1970 2 sov	15-06-2025	4 000 000	3 925 000		3 925 000	27 641	
4 Hans Fjelds vei 7 ,1930 AURSKOG 204 m² 1998 4 sov	24-09-2025	5 300 000	5 400 000		5 400 000	26 214	
5 Tiurveien 32 ,1930 AURSKOG 215 m² 1972 4 sov	01-09-2024	5 750 000	5 800 000		5 800 000	24 786	
6 Jerpeveien 14 ,1930 AURSKOG 155 m² 1971 2 sov	18-09-2025	3 750 000	3 900 000		3 900 000	22 941	
7 Hans Fjelds vei 7 ,1930 AURSKOG 204 m² 1998 4 sov	05-05-2024	4 690 000	4 600 000		4 600 000	22 330	
8 Haukeveien 7 ,1930 AURSKOG 177 m² 1970 3 sov	12-03-2025	4 300 000	4 500 000		4 500 000	21 028	

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	20 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	5 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	55 000
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 850 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	370 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 220 000

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtetekstnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtetekstnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 700 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

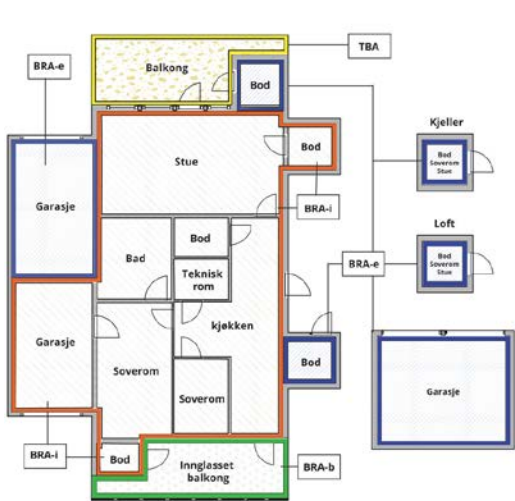
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjelleretasje	98			98	
1. etasje	118			118	44
2. etasje	40			40	3
SUM	256				47
SUM BRA	256				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjelleretasje	Trapperom, gang, bad/wc/vaskerom, kjellerstue, teknisk rom, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4		
1. etasje	Entré, bad/wc 1, soverom 1, soverom 2, gang/trapperom, bad/wc 2, vaskerom, kjøkken, stue		
2. etasje	Trapperom/gang, soverom 1, soverom 2, kontor		

Kommentar

Rom i kjeller opprinnelig del har takhøyde ca. 1,90 - 1,91 meter.
1 bod/kjellerrom har ikke måleverdig bruksareal pga. takhøyde mellom 1,85-1,88meter og er ikke medtatt i bruksarealet.

Rom i kjeller i tilbygd del har takhøyde ca. 2,35 meter.
Teknisk rom ved baderom i kjeller har ikke måleverdig bruksareal pga. smal bredde (under 0,60m) og er ikke medtatt i bruksarealet.

3 alkover og 1 kneloft i 2. etasje har ikke måleverdig bruksareal pga. lav takhøyde og er ikke medtatt i bruksarealet.

Terrasseareal (TBA) i 1. etasje er terrasse med ca. 32m², inngangsparti/veranda med ca. 6m² og balkong med ca. 6m² i 1. etasje.
Terrasseareal (TBA) i 2. etasje er balkong med ca. 3m² (målt til 2,5m² og avrundet).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det eksisterer ikke plantegning av kjelleretasjen og rom i kjelleretasjen er dermed ikke byggemeldt/godkjent iht. dagens bruk. (det eksisterer kun snittegning som beskriver at det er kjeller i bygningen.

Plantegningen av 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men bod beskrevet på tegningen eksisterer ikke (er en del av baderommet i dag).
Plantegningen av 2. etasje stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?☐ Ja ☒ Nei

Garasje

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

Arealer

Romfordeling

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

Kommentar

Åpent skjul/bod bak garasjen er ikke medtatt i bruksarealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Garasjen er tilbygd med åpent skjul/bod i senere tid - dette er ikke beskrevet på tegningen er da ikke byggemeldt/godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.1.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Tom Ødegård	901 80 055
07.1.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	190		0	1037.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Linåkerveien 32							
Hjemmelshaver							
Tom Ødegård							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde på Linåkermoen ca. 1km. syd for Aursmoen/handelssentrum. Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig.

Aursmoen har barnehager og skoler med 10 trinn.
Aursmoen har et godt utvalg av forretninger og servicetilbud med bla. Aurskog senter.

Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog og mark.
Offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

Adkomstvei
Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann
Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten
Eiendommen har eiet tomt, 1.037,3m². Tomten var snødekket ved befaringen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Biloppstilling-/lagringsplass.

Byggeår 2005 **Kommentar** Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

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

Beskrivelse
Frittstående garasje.
Uisolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.
Vegger er oppført med trebindingsverk.
Vegger er utvendig kledd med stående trebordkledning.
Saltakskonstruksjon av tre.
Yttertaket er tekket med betongtakstein. Snøfangere på 1 side av taket.

2 leddporter i trekonstruksjon.
Gangdør i enkel trekonstruksjon.

Garasjen er tilbygd med åpent skjul/bod med pulttakskonstruksjon av tre tekket med betongtakstein.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.01.2026		Gjennomgått	9	Nei
Eier	06.01.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	22.12.2025	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	06.01.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Tegninger garasje	28.05.2002		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger enebolig	21.06.2005		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringar

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

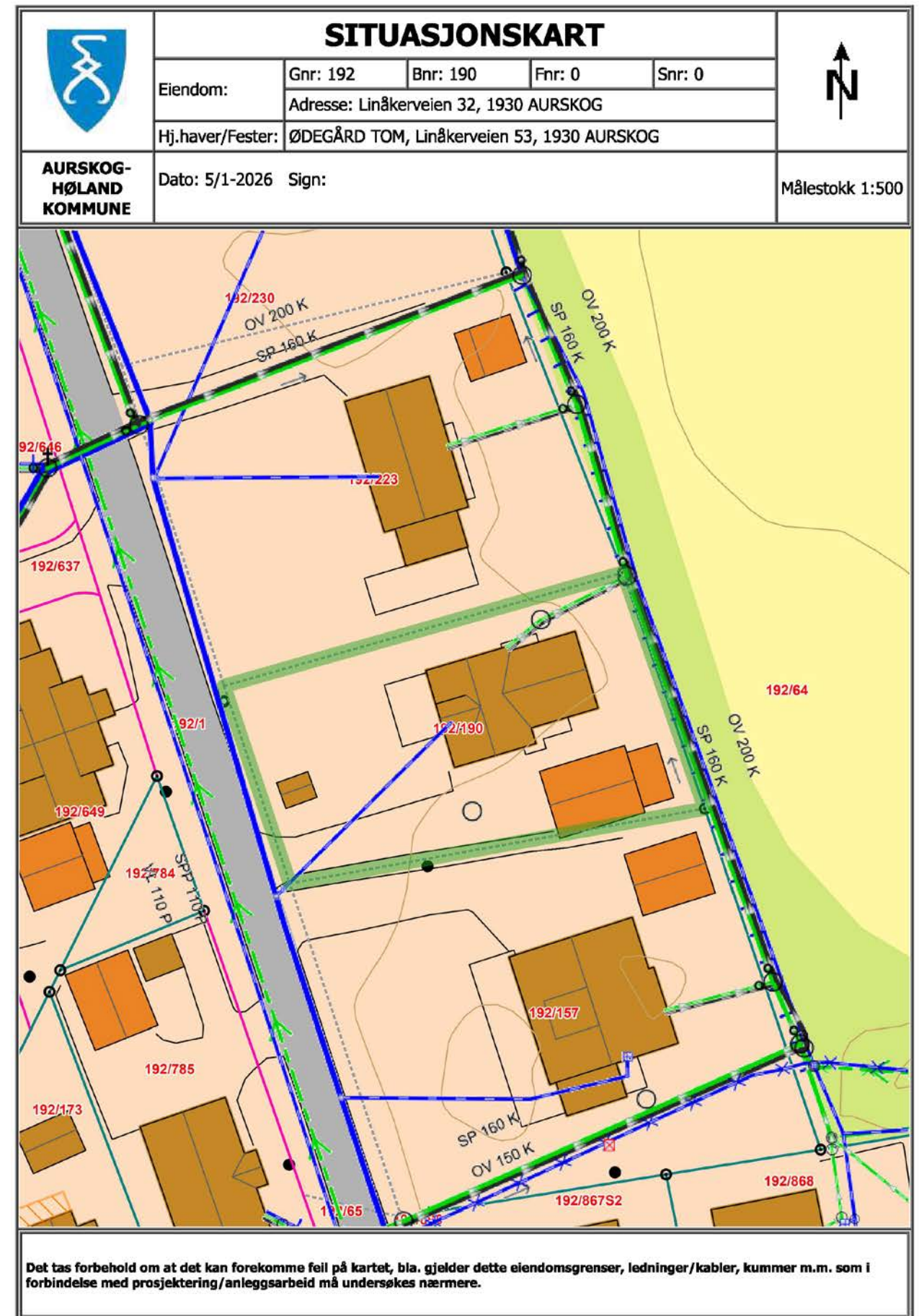
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

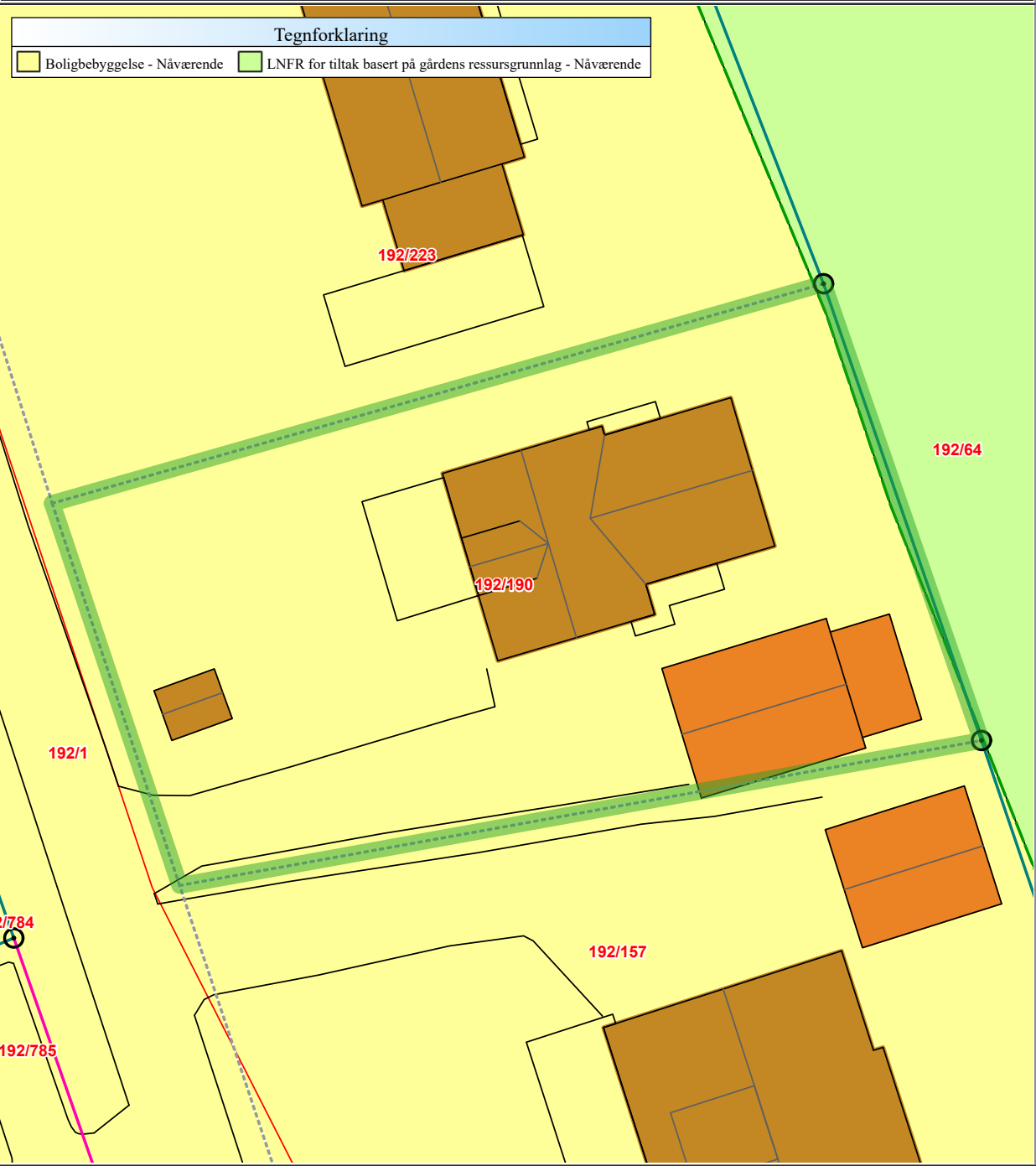
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

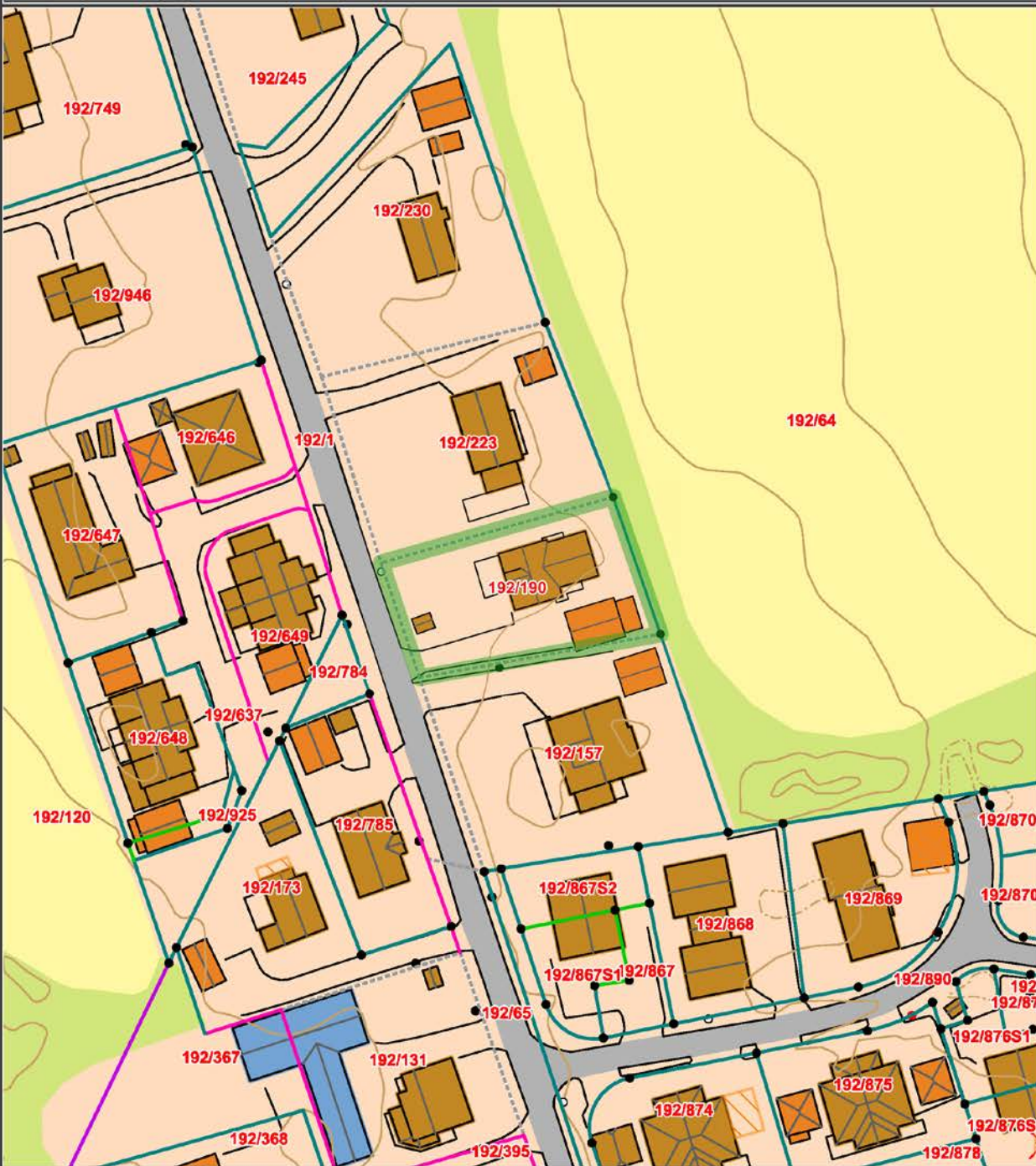


	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 192	Bnr: 190	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Linåkerveien 32, 1930 AURSKOG				
Hj.haver/Fester:						
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE	Dato: 22/12-2025 Sign:				Målestokk 1:300	



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

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 192	Bnr: 190	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Linåkerveien 32, 1930 AURSKOG				
Hj.haver/Fester: ØDEGÅRD TOM, Linåkerveien 53, 1930 AURSKOG						
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE	Dato: 5/1-2026 Sign:				Målestokk 1:1000	



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

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8, 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

Selgers egenerklæring Salg av bolig

- Fyll ut egenerklæringen så godt du kan
Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.
- Finn frem dokumenter som handler om boligen din
Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.
- Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.

Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn
Atom Holding AS V/ Tom ØOGARD
Selger 2: fornavn og etternavn
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse	Postnummer	Sted
Linåkerveien 32	1930	Aurskog
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene?	Året og måneden du overtok boligen	
☒ Ja ☐ Nei	2024 / SEPTEMBER	

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja")	☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, skriv navn på fullmektig	
Kjenner du boligen?	☒ Ja ☐ Nei
Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.	

Selgers initialer:

TØ

Side 1

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring Salg av bolig

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Noe Feil VED FALL.
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført BAD og Vaskerom ble Rehabilert i 2005/2006 BAD i Vels Bygget i 2019. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Total Rehabilert i 2005/2006/2019.

Selgers initialer:

TØ

Side 2

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort <i>2 vinduer er vannlekkasje & ÅPNE</i>
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført <i>Bygget ny i 2005/2006</i>
8. Vet du om det er, eller har vært, skjelheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort <i>Se TAKST</i>

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort <i>Ny 2006</i>
10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen? ☒ Hele ☐ Deler	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet <i>Ny 2006</i> Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler

Selgers initialer:

TO

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført <i>Byttet både VANN og Avløp til Tomtegrønt</i>
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabilt? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badervmsvifte eller andre installasjoner? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Selgers initialer:

TO

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført innstallert Peisroven i 2006
21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort El tilknypt i 2017, Rettet og godkjent 2017
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført 99% NYTT i 2005/2006/2019 Er noen gamle ledninger og lamper i gammel kjeller

Selgers initialer:

TØ

Side 5

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere men jorde på Bakviden er forsløtt utviklet, men det ble avslått
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere Påbygget og ombygget i 2005/2006/2019
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere 2005/2006/2019.
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer:

TØ

Side 6

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere TAKST utført 6/-2026 - 8/-2026

Selgeres initialer:

TØ

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/ laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget

Selgeres initialer:

TØ

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere

AU LØPS KUM På Gårdsplanen har kommet noen om opp P&A T. delvis

42. Er det bestilt Norgespris på strøm?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Tilleggs kommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Selgeres initialer:

Tom alfar

7/1-2026

TØ

F

Adresse	
,	
Dato for energimerking	Merkenummer
10.01.2026	Energiattest-2026-244970
Byggeår	Bygningsnummer
1967	23185792
Gårdsnummer	Bruksnummer
192	190
Seksjonsnummer	Bruksenhetsnummer
—	H0101

A

B

C

D

E

F

G

F

Bygningsinformasjon

Bygningskategori	Bygningstype
Småhus	Enebolig
Bruksareal	Oppvarmet bruksareal
256 m²	180 m²
Ventilasjonstype	
Periodisk avtrekk	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *

324.54 kWh/m² per år

Energikarakter

F

Beregnet levert energi i lokalt klima

377.75 kWh/m² per år

* Beregnet vektet levert energi i normalt klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Energikarakteren

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.



,



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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.

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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. Kjøl - 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Nabolagsprofil

Linåkerveien 32 - Nabolaget Aursmoen - vurdert av 102 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Offentlig transport

	Aurskog sykehjem Linje 470, 470E	12 min	1 km
	Blaker stasjon Linje R14	16 min	15 km
	Oslo Gardermoen	47 min	

Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.) 668 elever, 40 klasser	19 min	1.6 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	12 min	10 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	14 min	12.4 km

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Aldersfordeling

Altersgruppe	16.9 %	16.8 %	14.5 %	7.6 %	7.7 %	7.2 %	16.1 %	16.8 %	21.2 %	39.4 %	40.3 %	38.9 %	19.9 %	18.4 %	18.3 %
Barn (0-12 år)															
Ungdom (13-18 år)															
Unge voksne (19-34 år)															
Voksne (35-64 år)															
Eldre (over 65 år)															

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

Barnehager

Aursmoen barnehage (1-5 år) 66 barn	11 min	0.9 km
Epletunet barnehage (1-5 år) 53 barn	17 min	1.4 km
Trampen barnehage (1-5 år) 33 barn	21 min	1.9 km

Dagligvare

Kiwi Aurskog	14 min
Rema 1000 Aurskog	14 min

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

149

Primære transportmidler

- 

1. Egen bil
- 

2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering

Lett 93/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100

Sport

- 

Aursmoen idrettsanlegg

Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...

14 min 

1.1 km
- 

Aurskoghallen - Aursmoen idrettshall

Aktivitetshall

17 min 

1.4 km
- 

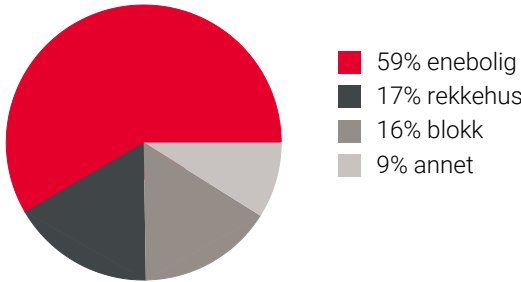
Aura Trening og Helse

6 min 
- 

MOVA Bjørkelangen

10 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

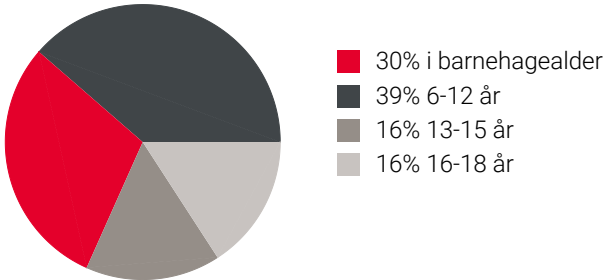
Aurskog Senter

17 min 
- 

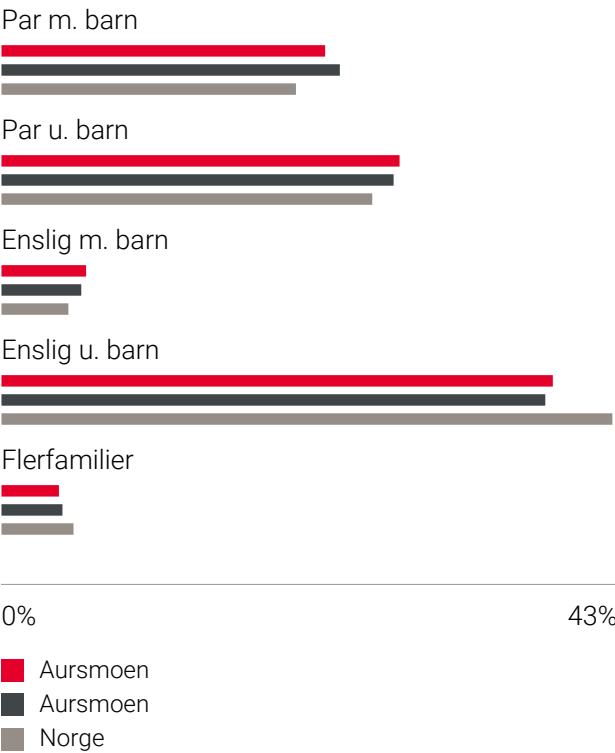
Aurskog apotek

17 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

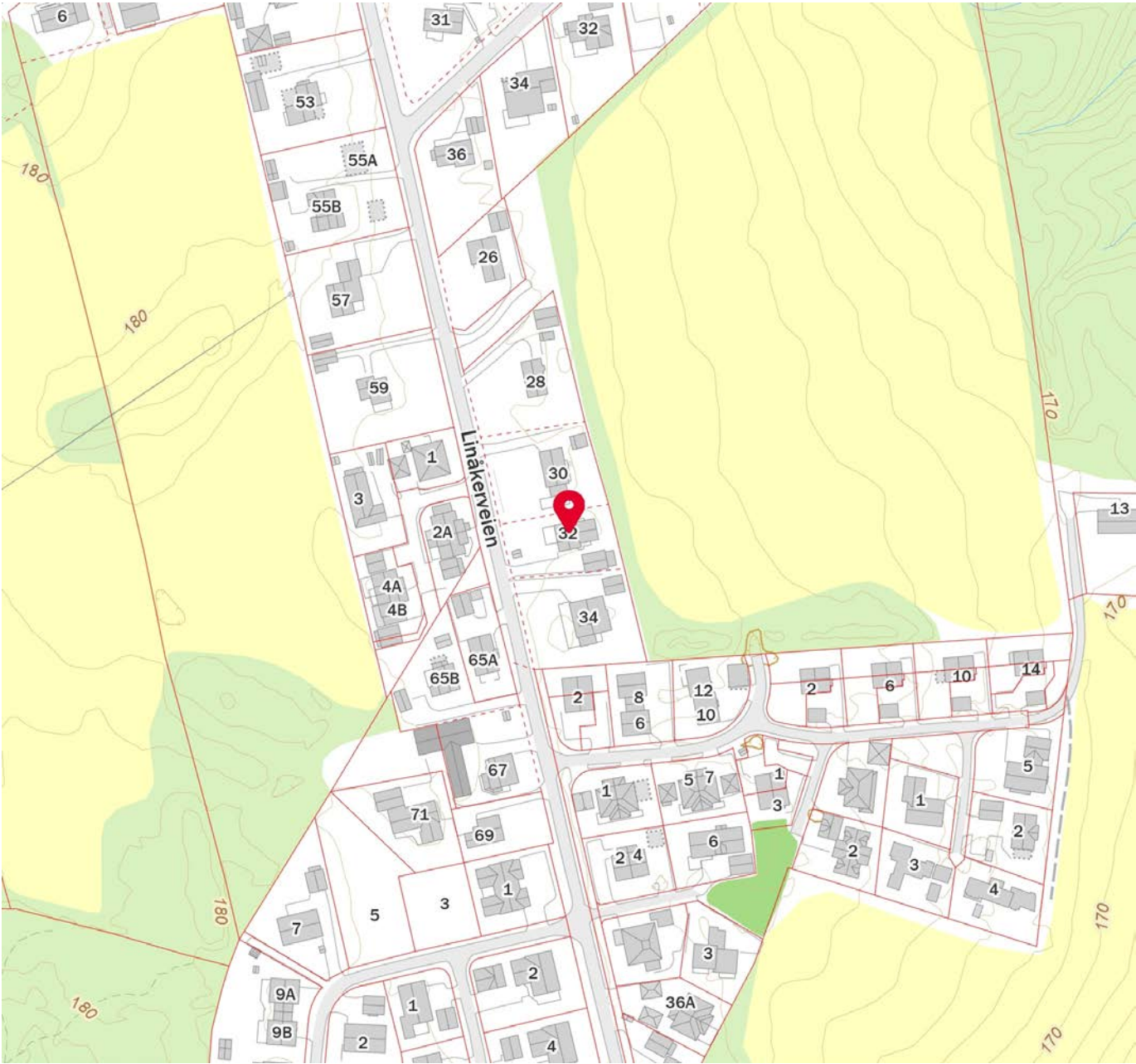


Familiesammensetning



Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Linåkerveien 32
1930 AURSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Aurskog
Saksbehandler: Niklas Antonsen

Telefon: 466 56 728
E-post: niklas.antonson@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 viderefremmet 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)

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

☐ 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

Notater

aktiv.
Tar deg videre