NORDVIK

Søndre Mangen vei 150

4 soverom | 158 kvm | Enebolig



Velkommen til

Søndre Mangen vei 150

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
9 Om boligen
18 Nabolagsprofil
19 Tilstandsrapport
37 Egenerklæringsskjema
45 Andre vedlegg
71 Kontaktinfo
75 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
77 Forbrukerinformasjon om budgivning
78 Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.11.2025









Nøkkelinformasjon

Sjarmerende enebolig | Stor og solrik tomt | Vesentlig oppgradert '21-'24 | Landlig beliggenhet | Kort vei til sentrum

Prisantydning	**3 500 000,-**
Omkostninger	**88 880,-**
Totalpris	**3 588 880,-**
BRA-i	**158 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1900**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Denne sjarmerende eneboligen er blitt vesentlig oppgradert i tidsperioden 2021 - 2024.
Eneboligen ligger på en stor, solrik endetomt med grønn og hyggelig hage med nybygget sørvestvendt platting.
Boligen, fordelt over 3 etasjer, er romslig og lys med en god planløsning. Her får du fire soverom, kjøkken, baderom samt frittliggende toalettrom – perfekt for en stor familie! Godt med oppbevaringsplass i kjeller

Høydepunkter:

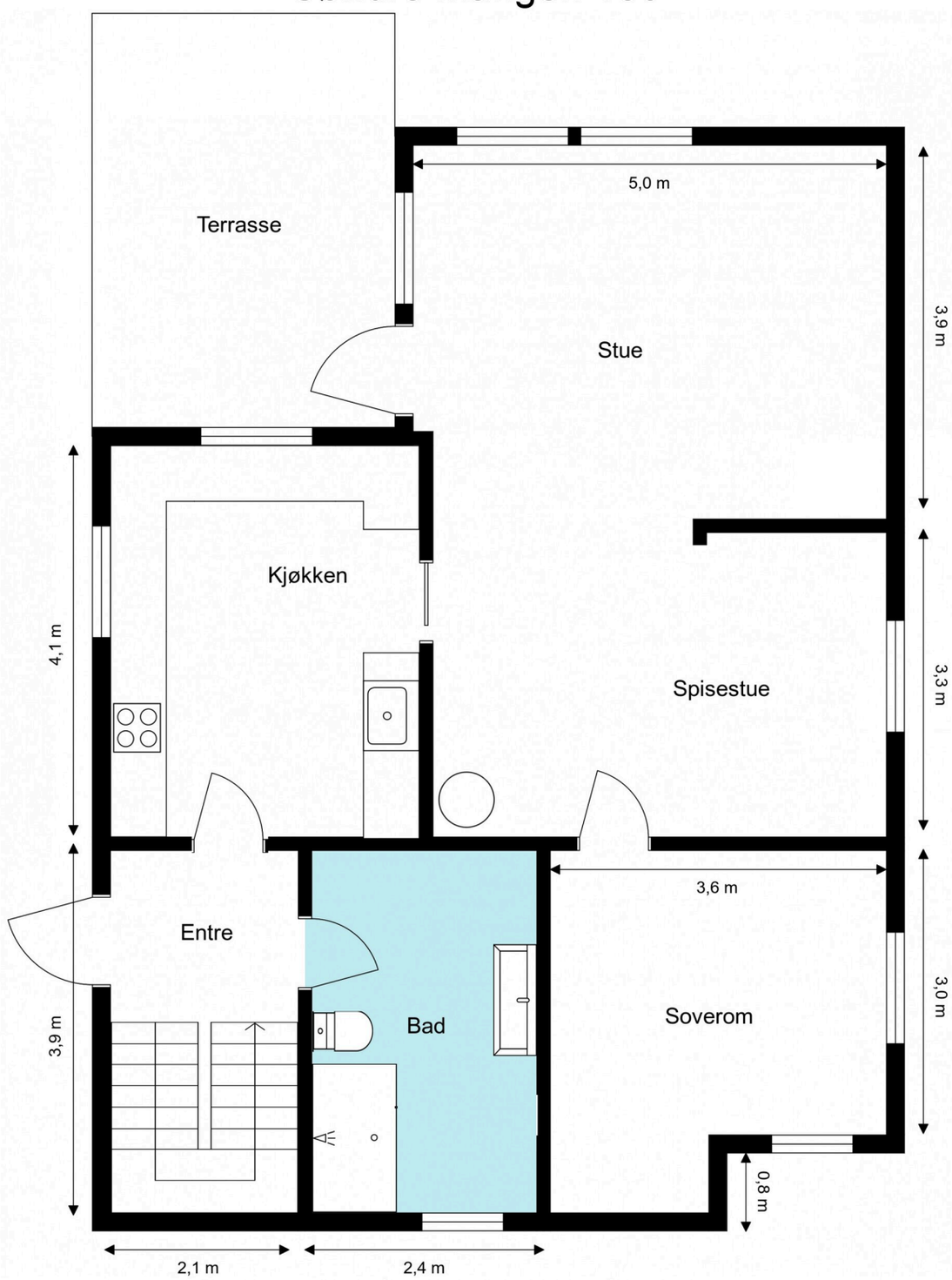
- Nytt kjøkken 2024
- Nytt baderom 2021/22
- Vesentlig oppgradert i tidsperioden 2021 - 2024
- Endetomt på ca 1.130 kvm med hyggelig hage
- Nyere sydvestvendt platting
- 2 stk peisovner fra 2021
- Skolebussen stopper ved innkjørselen til eiendommen
- Kort vei til Bjørkelangen sentrum, turområder, badeplasser og Sverige

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 84 kvm
Total BRA: 84 kvm

HUUN PROSJEKT

Søndre Mangen 150

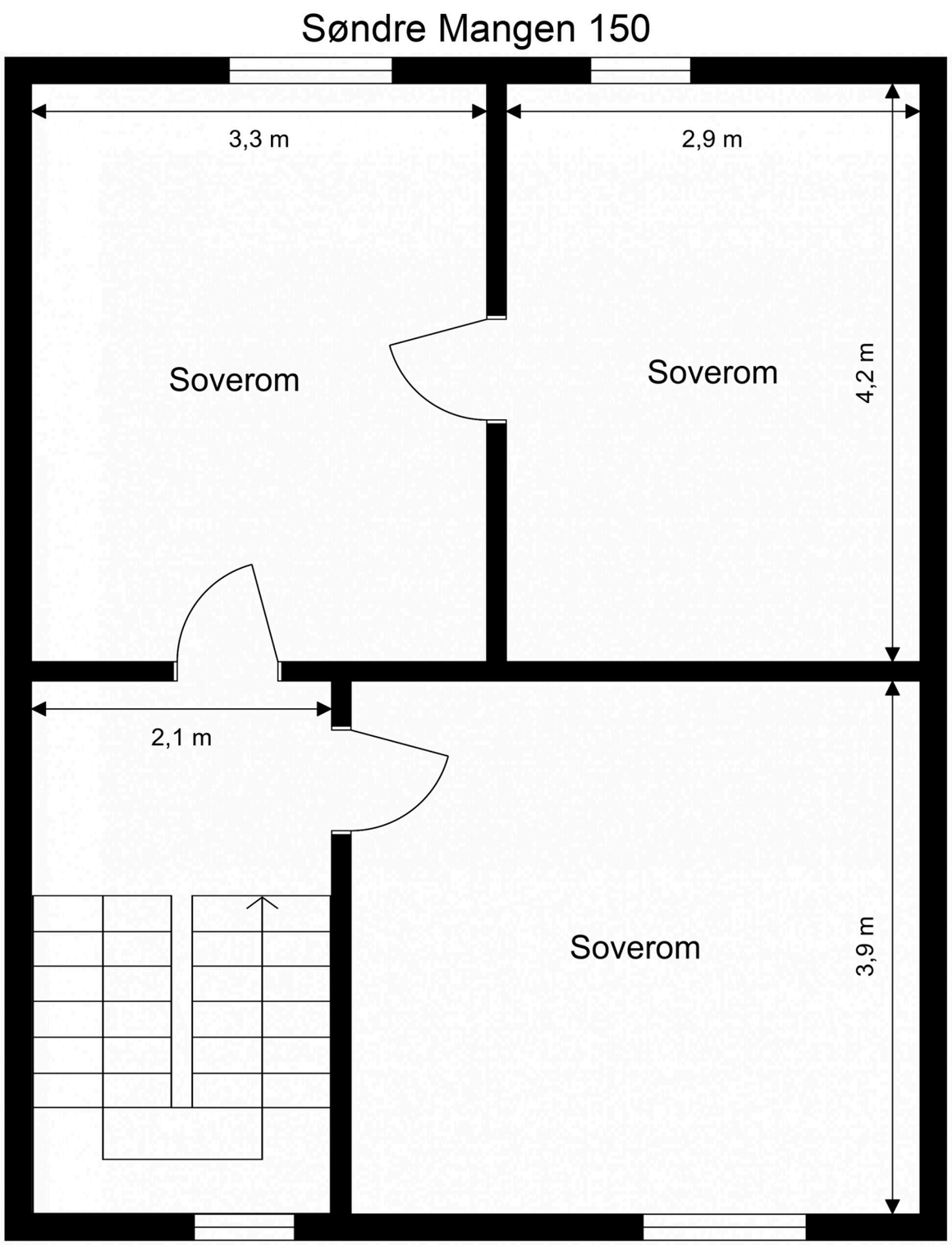


Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 51 kvm

HUUN PROSJEKT



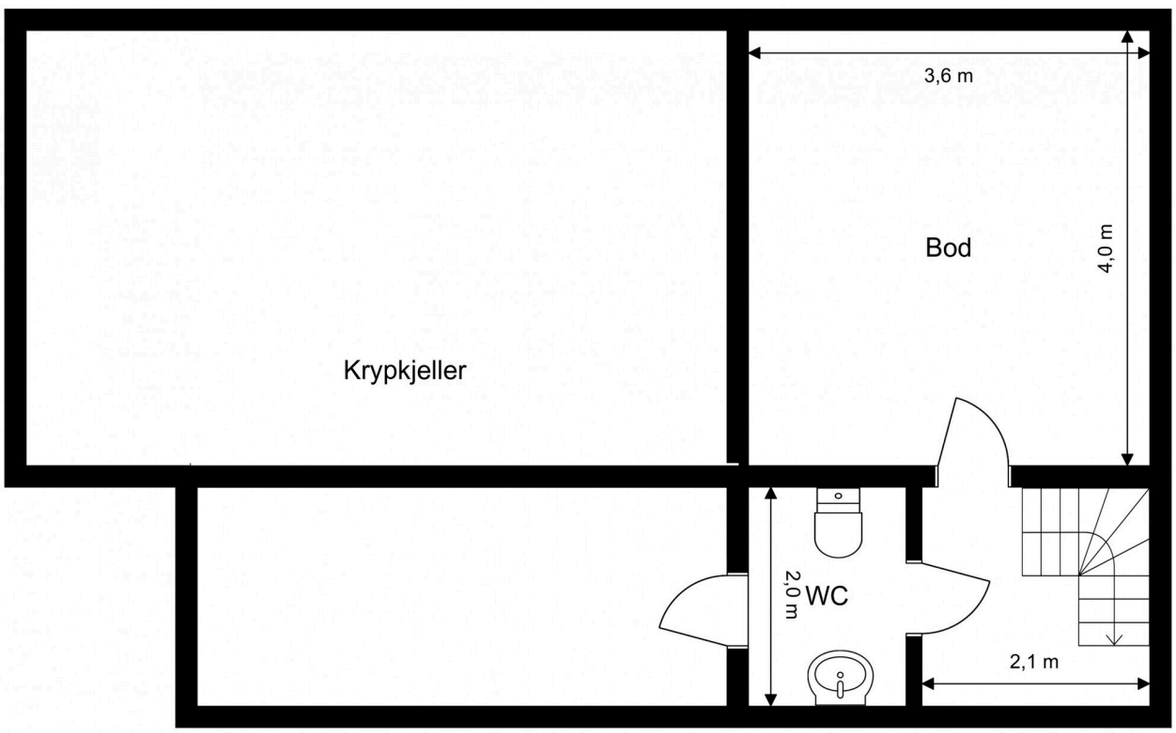
Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 23 kvm
Total BRA: 23 kvm

HUUN PROSJEKT

Søndre Mangen 150



Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0285/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Søndre Mangen vei 150, 1930 AURSKOG
Gnr 166, bnr 11 i Aurskog-Høland kommune

Selgere
Tonje Elisabeth Berntsen
Runar Brettengen

Kjøpesum og omkostninger
3 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
87 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
88 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
108 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 588 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 608 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1900

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 158 kvm
BRA-e: 25 kvm
Totalt BRA: 183 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 23 kvm. Trappegang, bod og wc.
Total BRA: 23 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Entre, gang/trapp, stue/ spisestue, kjøkken, bad og soverom.
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 15 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Gang/trapp, gang og 3 soverom.
Total BRA: 51 kvm.

Garasje/Uthus
1. etasje:
BRA-e: 10 kvm. Anneks.
BRA-e: 15 kvm. Skur/redskapsbod.
Total BRA: 25 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Areal av anneks og skur/redskapsbod er kun anslått basert på grove areal tatt fra kartgrunnlag. Disse bygg er ikke tilstandsvurdert da byggene ikke er forsvarlig å bruke. Riving og gjenoppbygging må påregnes for videre bruk av disse areal.

Ikke målbare arealer:

I 2.etg er deler av areal ut mot langvegger ikke måleverdig, da takhøyde er under 1,9m. Totalt gulvareal i 2.etg er 54m2. Dvs at ca 3m2 ikke medtaes i tabell over.

Innhold
Boligen inneholder entré, stue/spisestue, kjøkken, bad, fire soverom, samt bod og wc i kjeller. I tillegg har eiendommen et uthus med anneks og skur/redskapsbod.

Standard
Gulv: Flis bad. Parkett på øvrige rom.

Vegger: Våtromsplater bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.
Himling: Slette overflater generelt. Himlingshøyde er målt til ca 2,4m i 1.etg og ca 2,3m i 2.etg. Noen nivåforskjeller på gulv i respektive rom.

Kjøkken:
Kjøkken med glatte hvite fronter fra 2024. Laminat benkeplate med utseende som trevirke. Kjøkkenhette med kullfilterløsning og frittstående hvitevarer.

Bad:
Romslig bad med våtromspanel på vegger og fliser på gulv (sokkelflis). Badet ble renovert i 2021/2022 delvis ved egeninnsats med bistand fra fagkyndige. Badet inneholder dusjkabinett, gulvstående toalett og servant med skap under. Det er mekanisk avtrekk med fuktsensor.

Balkonger, verandaer og lignende:
I 2025 ble det revet og bygget ny og større terrasse på 4,5m x 3,5m med utgang fra stue. Arbeidet ble utført som egeninnsats.

Kjeller:
Disponible rom i kjeller defineres som råkjeller. Bod med støpte vegger gulv og tak. Trapperom med malte, murte vegger og tak. Laminat på gulv. WC med malte murvegger og gulv. Gulv i kjeller av støpt betong. Laminat på trapperom. Oppbygging av gulv med eventuell diffusjonssperre/ radonsperre eller isolasjon er ikke kjent.

VVS: VVS anlegg er delvis oppgradert i forbindelse med oppgradering av bad (2022) og kjøkken (2024).

Varmtvannsbereder:
Eldre varmtvannsbereder på ca 150liter plassert i kjeller. Ukjent produksjonsår, men ser ut til å være mer enn 20år gammel og dermed begrenset gjenværende brukstid.

Ventilasjon:
Boligen er naturlig ventilert via oppdrift og noen få luker i yttervegg. Manglende tilstrekkelig luftutveksling av kjeller og loft. Normalt ventilert med tilførsel av tilluft i henhold til byggeår. Det er ikke etablert tilstrekkelig tilluftsventiler i oppholdsrom i boligen. Mangelfull lufttilførsel kan gi redusert luftutskifting, noe som igjen kan føre til dårligere inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- eller luktproblemer over tid. For å oppnå et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etablere minimum én lufteventil per oppholdsrom.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:
TG2 er gitt med bakgrunn i at grunnforholdene og fundamenteringsmetode ikke er kjent, samt manglende påvist tilstand av drenering.
- 1.2 Krypekjeller:
TG2 er vurdert pga generelle risikoforhold ved krypkjellere, manglende dokumentasjon på løsninger, samt tegn til tidligere fukt i bjelkelag og grunnmur.
- 1.3 Terrengforhold:
TG2 vurderes da det er tilnærmet flatt rundt deler av boligen.
- 2.1 Yttervegger:
TG2 er vurdert for kledning som er antatt fra renoveringsår 1950 og 1994, samt manglende påvist lufting bak kledning.
- 3.1 Vinduer og ytterdører:
TG2 vurderes da flere av vinduene har passert forventet levetid.
- 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak:
TG2 pga manglende snøfangere på tak og alder på takkonstruksjon.
- 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging):
TG2 settes på bakgrunn av alder, tegn til tidligere fukt som følge av kondens og utettheter rundt pipe, samt generell risikokonstruksjon med uisolert kaldloft.
- 7.1.2 Bad 1.etg Overflate gulv:
TG2 pga manglende påvist fallforhold på gulv. Løsningen er akseptabel for daglig bruk under forutsetning av at dusjkabinett opprettholdes.
- 9.1.1 Kjeller Veggenes og himlingens overflater:
TG2 er vurdert for overflater i kjellervegger da disse er å betrakte som råkjeller.
- 9.1.2 Kjeller Gulvets overflate:
TG2 er gitt da oppbygging av kjellergulv ikke er kjent eller mulig å kontrollere, samt preg av slitasje og småskader.
- 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør:
Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder på VVS anlegg og manglende fremlagt dokumentasjon på løsninger og installasjoner.
- 10.2 Varmtvannsbereder:
TG2 pga alder på varmtvannsberederen.
- 10.5 Ventilasjon:
TG2 for ventilasjon er gitt med bakgrunn av at det ikke er tilstrekkelig med lufteventiler i yttervegger, samt manglende mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
- 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

Øvrige bygningsdeler har fått TG1.

Parkering
Parkering på egen tomt.

Modernisering og påkostninger
2021:

· Trappegang etterisolert med fuktsperre, samt mdf panelplater (trefiberplater) på vegg og laminatgulv.
· Ny dør til bad og kjeller.
· Ny vedovn i første og andre etg.
· Lagt blikk-tak på stabburet
2021/2022:
· Oppgradering av strøminntaket på huset.
· Totalrenovert bad
2023:
· Skrapet og malt huset utvendig.
· Byttet noe dårlig panel nederst.
· Tettet hull i grunnmur etter gamle eier begynte å bytte denne.
2024:
· Kjøkkenet ble revet til stenderverket.
· Gulvet rett til høyre for inngangen til kjøkkenet bar preg av råte fra gammel fuktskade. Alt som var dårlig her ble kuttet bort og tettet.
· Gulv avstivet med osb plater, nytt laminatgulv.
· Etterisolert + fuktsperre.
· Ny kjøkkeninnredning.
· Gammel platting er revet, ny og litt større platting satt opp.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eiere?
28. mai 2021

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, bade faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad. Nytt skjult elektrisk anlegg gjort av Aurskog elektriske. Fjernet gammelt tak, vegger og gulv. Ny membran og fliser på gulv. Etterisolert, dampsperre og nye baderomsplater på vegger. Nytt tak. Ny baderomsvifte med timer og automatisk av/på. Varmekabler i gulv. Ny baderomsinnredning og dusj. Alt utført i juni 2022.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Membran og sluk er byttet juni 2022

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Fasade skrapet og malt i juni 2023. Ny platting bygget juli 2025. Nytt tak på Stabburet høsten 2021. Ny peis i begge etasjer satt inn høsten 2021. Ingen avvik på peisen(e) ved kontroll av feier. Pipehatt ble satt på i 2022.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier utbedret drenering på vest og sørsiden. Vet ikke når eller av hvem.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
Foreligger det samsvarserklæring?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aurskog elektriske har lagt nytt elektrisk anlegg på badet juni 2022. Også høynet strøminntaket mai 2022.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja
Når ble kontrollen utført? 2021

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Svar: Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Svar: Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble bygget ut og lagt på en etasje. Det var på 50/60 tallet, samt 1994 ifølge forrige tilstandsrapport. Vet ikke hvem som har utført arbeidet.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Svar: Ja
Beskriv: Deler septiktank med naboen i Søndre Mangen vei 140.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Christopher Huun

Byggemåte
Støpt dekke i kjeller. Kjellervegger delvis av mur/betong og delvis stablesteinsmur på gammel del. Etasjeskillere i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig malt panel, gammel del opplyst å være av laftet tømmer. Uisolert kaldloft og saltakkonstruksjon av trevirke tekket med takstein.

Innbo og løsøre
Kjøkkenvifte og oppvaskmaskin følger med. Kjøleskap, fryser, komfyr og vaskemaskin følger ikke med.
Alle taklamper følger med, unntatt taklampen over spisebordet. Gardinstenger følger med, men ikke gardiner. Rullgardiner følger med. Garderobeskap på det store soverommet i andre etasje følger ikke med.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske panelovner og gulvvarme på bad.
- Nye vedfyrt peisovner fra 2021 i 1.etg og 2.etg.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 13 834 kWh i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 13 746,-pr. 2024

Kommunale avgifter i 2024 inkluderte:
- Eiendomsskatt kr 2 334,-
- Feiing kr 724,92
- Renovasjon kr 4 834,92
- Slam kr 2 848,80
- Vann kr 3 003,72

Totalt kr 13 746,36

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring fra Tryg forsikring kr 12 871,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra VEV Romerike AS kr 840,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 2 334,- pr. 01.01.2024
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Aurskog-Høland kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 681 814,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 727 257,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr: 8287741

TV/Internett/Bredbånd
Fiber 250/250 fra VEV Romerike AS. Mulighet for TV.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 130 kvm (Eiertomt)
Stor og solrik tomt på 1 130,40 m². Pent opparbeidet med gressplen busker, trær og beplantning. Gruslagt gårdsplass.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under oppsatt visning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen er beliggende i rolige, landlige, usjenerte omgivelser. Samtidig er det ca bare 7 minutter inn til Bjørkelangen sentrum med alt du kan trenge av (kommer mer!)

Det lokale idrettslaget har et godt anlegg på Aursmoen. Idrettslaget er veldrevet og tilbyr en rekke aktiviteter for alle aldersgrupper året igjennom. Aurskog Golfpark ligger

i nærheten og tilbyr 18 hulls bane.

For den kulturinteresserte kan man besøke Aur Prestegård som ligger i tilknytning til Aurskog Kirke. Dette er en grønn lunge og et fristed i sentrum. I den gamle presteboligen og i bygningen ellers rundt det koselige tunet arrangeres det kunstustillinger, konserter, markeder osv. Næringsforeningen og andre aktører jobber for å skape et levende sentrum og tilbyr en rekke opplevelser gjennom året som bl.a. barnefestival, martn, Kjerringtorg m.m.

Kommunen har også en levende kulturskole med en rekke tilbud innen dans, drama, forming og musikk, og det er egen øvingsboks for band og musikere. Ved den gamle herregården Eidsverket er det åpnet et større hestesenter (Big Dream Arena) - en naturlig møteplass for hestefolk for både trening og konkurranser.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000, Coop Extra og Kiwi. I tillegg har tettstedet 2 kjøpesentre. På Bjørkelangen ligger Bjørkelangen Næringspark med kjeder som Gaudal, Power, Plantasjen, Maxbo og Europris. Det er også kort vei til Lillestrøm og Strømmen.

Med bil tar det ca. 30 min til Fetsund, 38 min til Lillestrøm, 55 min til Oslo S, 60 min til Oslo lufthavn og 60 min til Charlottenberg i Sverige.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Kommunen opplyser om at det ikke foreligger bygningstegninger for bygningene på eiendommen i deres arkiver.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Eiendommen deler septiktank med Søndre Mangen vei 140. Denne tømmes kostnadsfritt opplyser selger.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, mv. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

3226/166/11:
18.10.1969 - Dokumentnr: 5545 - Bestemmelse om vannledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1980 - Dokumentnr: 2947 - Best. om vann/kloakkledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt

07.11.2025 - Dokumentnr: 1353130 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bvb Eiendomsmegling AS
Org.nr: 917 427 925
Elektronisk innsendt

22.05.1912 - Dokumentnr: 900063 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3226 Gnr:166 Bnr:3

23.10.1968 - Dokumentnr: 4722 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3226 Gnr:166 Bnr:47

01.12.1994 - Dokumentnr: 8345 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3226 Gnr:166 Bnr:54

01.01.2020 - Dokumentnr: 606453 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:166 Bnr:11

01.01.2024 - Dokumentnr: 150393 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:166 Bnr:11

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i

samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold

til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.
Søk om boliglån i Storebrand og få:

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 59 500,- 56 100,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 140 600,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 24. november 2025

Megler
Ole Kristian Isdahl, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46888686

Meglerforetaket
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Søndre Mangen vei 150

Skoler

Haneborg skole (1-7 kl.) 84 elever, 7 klasser	6 min 6.2 km
Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 650 elever, 40 klasser	8 min 5.8 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	3 min 3.3 km
Bjørkelangen videregående skol... 674 elever, 32 klasser	6 min 5.1 km

Sport

Kjelle vg. skole	3 min
Bjørkelunden	6 min
MOVA Bjørkelangen Serviceveien	6 min
MOVA Bjørkelangen	6 min

Offentlig transport

Haugrim Linje 477	16 min 1.5 km
Blaker stasjon Linje R14	24 min 24.9 km
Oslo Gardermoen	55 min

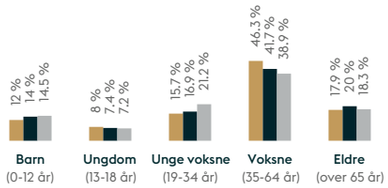
Barnehager

Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	3 min 3.5 km
Festningsåsen barnehage (0-5 å... 112 barn	6 min 5 km
Burholtoppen barnehage (1-5 år... 53 barn	9 min 6.3 km

Dagligvare

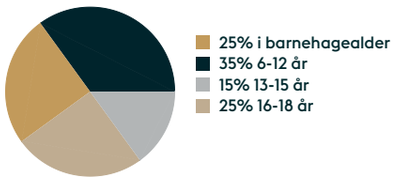
Kiwi Bjørkelangen	5 min
Coop Extra Bjørkelangen	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Haneborg	326	157
Kommune: Aurskog-Høland	7 754	8 224
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



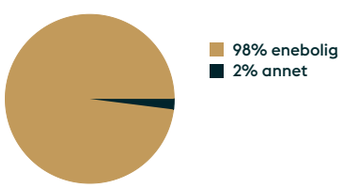
Ladepunkt for el-bil

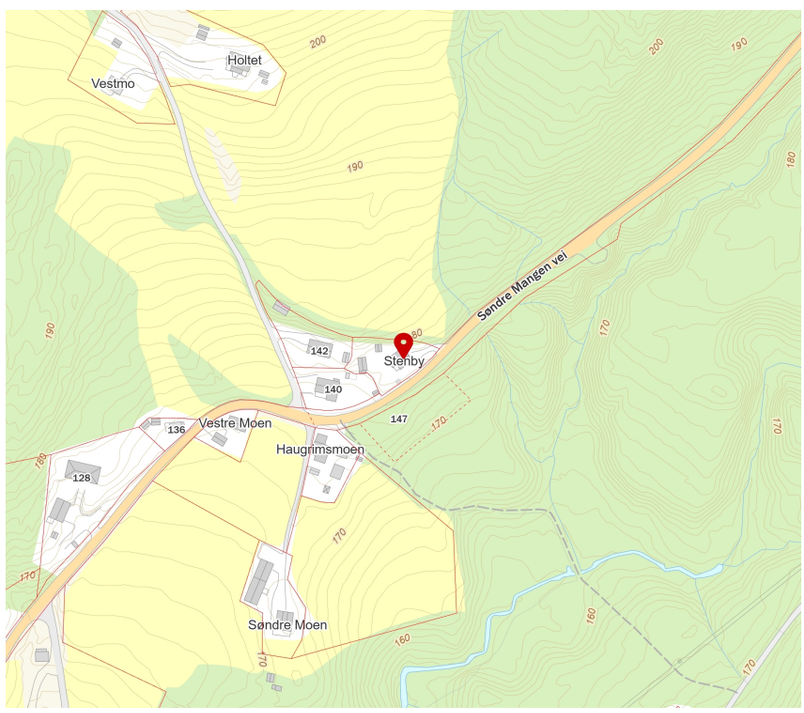
Kiwi Bjørkelangen	5 min
Coop Extra Bjørkelangen	5 min

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Boligmasse





FINN
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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

ENEBOLIG

Søndre Mangen vei 150, 1930 Aurskog



ANTALL TG		BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0	TG 0	INGEN AVVIK
4	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
13	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
2	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Takstmann
Christopher Huun
Drammensveien 147
Oslo 0277
christopher@huunprosjekt.no
Tlf: 92232383

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i Byggmestrenes Takseringsforbunds (BMTF) faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt relevante deler av NS 3600 og gjeldende bestemmelser i avhendingslova. Analysen er spesielt rettet mot bygningsdeler og forhold som etter erfaring ofte gir grunnlag for tvister ved eierskifte. Rapporten er utformet for å være i samsvar med kravene i lov om avhending av fast eigedom som trådte i kraft 1. januar 2022, samt forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:166, Bnr: 11
Hjemmelshaver:	Runar Brettengen og Tonje Elisabeth Berntsen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1130 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Se opplysninger fra megler
Offentl. avg. pr. år:	Ikke oppgitt
Forsikringsforhold:	Se egenerklæringsskjema
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	1900

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	11.11.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Selger var tilstede under hele befaringen.
Oppdragsgiver:	Runar Brettengen
Tilstede under befaringen:	Runar Brettengen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:
Stor og solrik tomt på 1.130m2. Pent opparbeidet med gressplen busker, trær og beplantning.
Gruslagt gårdsplass.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM BYGGEMETODEN:
Støpt dekke i kjeller. Kjellervegger delvis av mur/betong og delvis stablesteinsmur på gammel del. Etasjeskillere i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig malt panel, gammel del opplyst å være av laftet tømmer. Uisolert kaldloft og saltak-konstruksjon av trevirke tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Innholdsrik eldre bolig, bygget på og oppgradert i flere tidsperioder.
Innvendige overflater modernisert siste årene.
Bad totalrenovert i 2021 og ny kjøkkeninnredning fra 2024.
Må påregnes videre oppgraderinger og vedlikehold som er naturlig for en eldre bolig.

ANNET:
OPPVARMING:
Elektriske panelovner og gulvvarme på bad.
Nye vedfyrt peisovner fra 2021 i 1.etg og 2.etg.

BRANN- OG SIKKERHET:
Røykvarslere i oppholdsrom og håndholdt brannslokkingsapparat skal medfølge ved salg av fast eiendom.

DOKUMENTKONTROLL:
-Opplysninger fra selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-Propcloud
-Boligmappa.no
-Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. Avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Flis bad. Parkett på øvrige rom.
Vegger: Våtromsplater bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.
Himling: Slette overflater generelt.

Himlingshøyde er målt til ca 2,4m i 1.etg og ca 2,3m i 2.etg. Noen nivåforskjeller på gulv i respektive rom.

Boligen fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.

MERKNADER OM ANDRE ROM:
Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere. Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

Det bemerkes at dette er en eldre bolig bygget på i flere omganger. Det ble registrert sprang i gulv mellom rom utover det som er normalt, samt noe planavvik internt i rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering for salg av bolig

EIERSKIFTERAPPORT™

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Boligen ble opprinnelig bygget rundt år 1900. Tilbygg på 50-tallet og videre utvidelse av huset med stue i 1.etg i 1994.

Forøvrig opplyser selger om følgende oppgraderinger siden de tok over huset:

2021:
• Trappegang etterisolert med fuktsperre, samt mdf panelplater (trefiberplater) på vegg og laminatgulv.
• Ny dør til bad og kjeller.
• Ny vedovn i første og andre etg.
• Lagt blikk-tak på stabburet

2021/2022
• Oppgradering av strøminntaket på huset.
• Totalrenovert bad

2023:
• Skrapet og malt huset utvendig.
• Byttet noe dårlig panel nederst.
• Tettet hull i grunnmur etter gamle eier begynte å bytte denne.

2024:
• Kjøkkenet ble revet til stenderverket.
• Gulvet rett til høyre for inngangen til kjøkkenet bar preg av råte fra gammel fuktskade. Alt som var dårlig her ble kuttet bort og tettet.
• Gulv avstivet med osb plater, nytt laminatgulv.
• Etterisolert + fuktsperre.
• Ny kjøkkeninnredning.
• Gammel platting er revet, ny og litt større platting satt opp.

Avhendingsloven sier:
§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etg	84	0	0	15	84	0
2.etg	51	0	0	0	51	0
Kjeller	23	0	0	0	0	23
SUM BYGNING						
SUM BRA						

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Anneks	0	10	0	0	0	10
Skur	0	15	0	0	0	15
SUM BYGNING	0	25	0	0	0	25
SUM BRA	25					

BRA-i:

1. etasje: Entre, gang/trapp, stue/ spisestue, kjøkken, bad og soverom.

2. etasje: Gang/trapp, gang og 3 soverom.

Kjeller: Trappegang, bod og wc.

BRA-e:

Anneks og skur/redskapsbod. Disse er ikke tiltstandsvurdert.

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

I 2.etg er deler av areal ut mot langvegger ikke måleverdig, da takhøyde er under 1,9m. Totalt gulvareal i 2.etg er 54m2. Dvs at ca 3m2 ikke medtaes i tabell over.

Areal av anneks og skur/redskapsbod er kun anslått basert på grove areal tatt fra kartgrunnlag. Disse bygg er ikke tilstandsvurdert da byggene ikke er forsvarlig å bruke. Riving og gjenoppbygging må påregnes for videre bruk av disse areal.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

GARASJE / UTHUS:

Anneks og uthus er ikke befart eller tilstandsvurdert, da det fra utsiden var åpenbart at bygningskonstruksjonene har behov for betydelig oppgradering for å kunne benyttes videre.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Christopher Huun

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

20/11/2025

Christopher Huun

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Fundamentering og grunnmur er delvis fra byggeår, men stort sett oppgradert ved tilbygg og renovering. Tidligere eier har blant annet skiftet ut deler av grunnmur av stablestein under kjøkken til betong og murte lettklinkerblokker.

Støpt gulv på grunn og betongvegger i kjellerdel som benyttes til bod, trapp og wc. Vegger og gulv bærer preg av alder og fuktpåkjenning. Registrert saltutslag på vegger, samt sprekker og riss.
Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold
som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner
Grunnmuren har stedvis tegn til mindre utglidninger og bevegelser. Boligen bærer preg av å ha vært utsatt for setninger gjennom årene etter opprinnelig byggeår. Det registreres også større skjevheter på etasjeskille til 1.etasje

Det er opplyst om nyere drenering utført av tidligere eier på 2 sider av huset. Deler av kjellervegg mangler klemlist over knotteplast /drensplate. Videre er drensplate på tilbygg lagt feil vei. Dette kan medføre økt fuktighet på kjellervegg/grunnmur.

Det er ukjent om det er drensrør i under fundamentnivå, slik som anbefalt.

TG2 er gitt med bakgrunn i at grunnforholdene og fundamenteringsmetode ikke er kjent, samt manglende påvist tilstand av drenering.

Merknader:

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Støpt grunnmur som bæring for yttervegger og bjelkelag som dekke mellom krypkjeller og 1.etg. Visuell kontroll over bakkenivå og fra innsiden av krypkjeller ga ingen tegn til sprekker. Noen riss og saltutslag registrert. Tegn på at det har vært fukt i konstruksjon. Ikke tegn til svikt i grunnmuren annet enn at maling/murpuss flasser av ved enkelte steder, samt noen riss i murpuss. Det må likevel påregnes skjevheter og riss som er normalt for bygg fra denne alder.

Det var ikke tilkomst til krypkjeller, kun visuell kontroll via utsparing i kjellervegg i bod og via dørsprekk på wc-rom.

Det er foretatt måling etter fukt i bjelkelag over krypkjeller via utsparing i bodvegg. Det ble målt 11% (tiltaksgrense 15%) fuktighet i trevirke ved utsparing, men det antas at det er fuktigere lenger ut mot grunnmur. Trevirke som blir utsatt for denne fuktighetsgrad over tid, vil kunne danne sopp- og råteskader. Ble ikke registrert råte på befaring, men konstruksjon må holdes under observasjon over tid.

Opplyst at det har vært registrert råte i bjelkelag i trapperom og under kjøkken. Dette har blitt skiftet ut.

Det ble registrert to ventiler krypkjeller og kjellervegger. Det må etableres flere for å sikre luftgjennomstrømning for å redusere fuktnivå.
Anbefales plassert avfukter og måle relativt fuktighet over tid i krypkjellere. Det bemerkes også at ventilene er plassert kun få centimeter over terreng og kan dermed medføre risiko for fuktighet ved snømengder mot grunnmur.

Tiltak med fuktsperre, dampsperre og drenering må påregnes.

TG2 er vurdert pga generelle risikoforhold ved krypkjellere, manglende dokumentasjon på løsninger, samt tegn til tidligere fukt i bjelkelag og grunnmur.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot muren fra nord. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

TG2 vurderes da det er tilnærmet flatt rundt deler av boligen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Yttervegger på originaldel av huset (primært kjøkken og entre) er opplyst å være bygget opp av laftet tømmer. Utvendig kledd med panel og innvendig påforet med gips og isolasjon.

Øvrige yttervegger oppført som bindingsverk, antatt isolert etter gjeldende krav under renoveringstidspunkt hhv 1950 og 1994. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater av malt liggende trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og det ble registrert disse avvikene:
- Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting i underkant av kledningen bak alle overflater. Om kledningen har tilstrekkelig lufting, kan ikke påvises uten å demontere kledning, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Ved manglende lufting økes faren for fuktskader og råte i/og utenpå konstruksjonen.
- Sprekkskader på enkelte kledningsbord
- Skader på panelbord i overgang til grunnmur.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold. Spesielt yttervegger som ikke er beskyttet av takutstikk er utsatt for vær og vind.

Det er opplyst om at ytterkledning ble skrapet ned og malt i 2023. Noen panelbord ble skiftet samtidig.

TG2 er vurdert for kledning som er antatt fra renoveringsår 1950 og 1994, samt manglende påvist lufting bak kledning.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vinduer av trekarmer og tolags isolerglass.

De fleste vinduer i 1.etg er fra 1978 og må påregnes skiftes for å imøtekomme dagens krav og forventninger til varmeisolasjon. Noen av vinduene bærer også preg av alder og slitasje, samt at det har vært kondens/dugg som har medført avskalling av maling på innside av karmer.

Vinduer i 2.etg stort sett fra 1994. 2 nyere vinduer fra 2018 på soverom mot vest.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normal stand i forhold alder. Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

To av vinduene er trege å åpne. Gjelder vindu på kjøkken og ett vindu på soverom i 1.etg.

Inngangsdører av tre med glassfelt og elektronisk lås. Noe treg, må justeres.

TG2 vurderes da flere av vinduene har passert forventet levetid.

Merknader:

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Saltak av trekonstruksjoner antatt fra renoveringsår 1950 og 1994. Tekket med sort takstein. Ukjent om takstein har blitt skiftet, antas at all takstein er fra 1994.

Snøfangere mangler på hele taket. Må etableres for å hindre fare for personskader.
Takkonstruksjoner er kun besiktiget fra bakkeplan.

Det ble opplyst om at det har vært utettheter rundt pipe, samt ved overgang mot tak tilhørende tilbygg. Overgang mot tilbygg er utbedret. Ikke registrert fuktinntrenging etter dette. Synlig oppsprekking i himling i stue som følge av lekkasjen.

TG2 pga manglende snøfangere på tak og alder på takkonstruksjon.

Merknader:

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking. Tilstand for denne bygningsdel er derfor ikke vurdert nærmere.

Det er opplyst at det er utettheter rundt pipe. Dette må utbedres for å unngå følgeskader.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Loftkonstruksjon av type uisolert kaldtloft. Loftet har tilkomst via luke fra gang i 2.etasje. Eldre luke som isolerer dårlig og det kan oppstå luftlekkasjer hvor varm luft møter kald luft på loft som videre kan gi kondensproblemer.

Det ble ikke observert lufting langs gesmiskasse (overgang yttervegg/tak) eller lufteventiler i gavlveggene. Dette må etableres.
Generelt anbefales mer lufting på uisolerte kaldloft for å redusere kondensfare på kalde vinterdager.

En del eldre fuktskjolder rundt gjennomføringer, vindu og pipe, men målinger etter fukt viste tørre konstruksjoner på befaringsdagen.

Det bemerkes at det var dårlig tilkomst på loft, med planker, isolasjon etc liggende rundt. Takhøyde var ca 1,6m og kun stedvis gulvplanker mellom bjelkelag. Loftet ble derfor primært befart fra loftsluke.
Det må påregnes rensk og rydding av loft, samt grundigere undersøkelser for å vurdere tilstand av tak, konstruksjon og kledning.
Må antas at tak må tekkes om i nær fremtid.

TG2 settes på bakgrunn av alder, tegn til tidligere fukt som følge av kondens og utettheter rundt pipe, samt generell risikokonstruksjon med uisolert kaldloft.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

I 2025 ble det revet og bygget ny og større terrasse på 4,5m x 3,5m med utgang fra stue.
Arbeidet ble utført som egeninnsats.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etg

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Romslig bad med våtromspanel på vegger og fliser på gulv. Badet ble renovert i 2021/2022 delvis ved egeninnsats med bistand fra fagkyndige.

Badet inneholder dusjkabinett, gulvstående toalett og servant med skap under.

Det er mekanisk avtrekk med fuktsensor.

Det er fremlagt bilder for våtromsarbeider under renovering. Badet har blitt revet ned til stenderverk og bygget opp med nytt gulv, vegger og himling.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med sokkelflis.

Fallforhold er målt med krysslaser. Fall rundt sluk var ikke mulig å måle, da sluk er plassert under kabinett. Tilnærmet flatt gulv forøvrig på baderomsgulvet.

Høydeforskjell fra topp slukrist til flis ved dør ble målt til ca 10mm, krav er minimum 25mm. Løsningen er godkjent dersom membran er ført opp til terskel bak sokkelflis.

TG2 pga manglende påvist fallforhold på gulv. Løsningen er akseptabel for daglig bruk under forutsetning av at dusjkabinett opprettholdes.

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Membran er ikke synlig i sluk pga slukets utforming.

Det er boret 73mm hull i vegg fra tilstøtende rom (gang) for visuell kontroll og måling etter fukt i veggkonstruksjon. Ingen synlige tegn eller forhøyede fuktverdier.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etg

TG 1 8.1 Kjøkken 1.etg

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Kjøkken med glatte hvite fronter fra 2024.
Laminat benkeplate med utseende som trevirke.
Kjøkkenhette med kullfilterløsning og frittstående hvitevarer.

Opplyst at kjøkkenet ble revet ned til stenderverket og bygget opp på nytt i 2024.
Bemerkes at skyvedør mellom stue og kjøkken er noe treg og vanskelig å lukke.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Disponible rom i kjeller defineres som råkjeller. Bod med støpte vegger gulv og tak.
Trapperom med malte, murte vegger og tak. Laminat på gulv.
WC med malte murvegger og gulv.

Rommene i kjeller er ikke godkjent for varig opphold. Tilfredsstiller ikke krav til dagslys, rømning, isolasjon etc.
Overflater bærer preg av å være råkjeller.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist setninger.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Gulv i kjeller av støpt betong. Laminat på trapperom.
Oppbygging av gulv med eventuell diffusjonssperre/ radonsperre eller isolasjon er ikke kjent.

Registrert ujevnheter, svanker og riss. Tyder på tidligere setninger. Ikke opplyst om endringer de senere år.

Registrert et plugget hull midt på gulv i bod. Uvisst hva dette har vært benyttet til. Muligens tidligere sluk eller for inspeksjon.

Det er tegn til kapilæroppsug. Ved manglende fuktsperre mot grunn, vil det kunne oppstå kapillært oppsug, som er en
prosess der fuktighet trekkes opp i en grunnmur som er omgitt av fuktige masser. Høyt grunnvann, fuktig fjell eller våte
jordmasser kan bidra til at dette skjer. Kapillært oppsug oppstår også ved at det ikke er etablert fuktsperre mot grunn,
som er vanlig i eldre boliger oppført etter eldre prinsipper

TG2 er gitt da oppbygging av kjellergulv ikke er kjent eller mulig å kontrollere, samt preg av slitasje og småskader.

Merknader:

TG iu 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Kjelleren har ingen påforede vegger, hulltaking etterfulgt med fuktsøk er dermed ikke utført.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

VVS anlegg er delvis oppgradert i forbindelse med oppgradering av bad (2022) og kjøkken (2024). Anlegget består av kobber og noe plast, anlegget er hovedsaklig skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.

Det gjøres visuell kontroll kombinert med test av vanninstallasjoner.
Røranlegget består av løsninger og materialer fra flere tidsepoker. Det må påregnes videre utskiftinger og vedlikehold av VVSanlegget.

Avløp føres til privat septikktank plassert på naboeiendom. Opplyst at denne tømmes etter behov. Selgere har bestilt tømming ca 3 ganger pr år.

Utekran fungerer ikke.
Rørføringer i kjeller mangler kondens- og varmeisolasjon. Dette må etableres for å unngå potensielle frost- og fuktskader.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder på VVS anlegg og manglende fremlagt dokumentasjon på løsninger og installasjoner.

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Eldre varmtvannsbereder på ca 150liter plassert i kjeller.
Ukjent produksjonsår, men ser ut til å være mer enn 20år gammel og dermed begrenset gjenværende brukstid.

Eventuelt lekkasjevann fra berederen føres ikke til sluk.

TG2 pga alder på varmtvannsberederen.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen er naturlig ventilert via oppdrift og noen få luker i yttervegg.

Manglende tilstrekkelig luftutveksling av kjeller og loft.
Normalt ventilert med tilførsel av tilluft i henhold til byggeår.

Det er ikke etablert tilstrekkelig tilluftsventiler i oppholdsrom i boligen. Mangelfull lufttilførsel kan gi redusert luftutskifting, noe som igjen kan føre til dårligere inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- eller luktproblemer over tid. For å oppnå et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etablere minimum én lufteventil per oppholdsrom.

TG2 for ventilasjon er gitt med bakgrunn av at det ikke er tilstrekkelig med lufteventiler i yttervegger, samt manglende mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 05.07.2021

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med nyere automatsikringer lokalisert i gang. Anlegget i boligen er hovedsakelig skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.

Det er fremlagt følgende samsvarserklæringer:
04.05.2015 Storbak & Thoresen AS: Vedlikehold av el.anlegg

Opplyst at Aurskog elektriske har utført elektriske arbeider i forbindelse med renovering av bad med bl.a varmekabler.

Ved eltilsyn i 2021 ble det påvist avvik ved jordfeil på flere stikkontakter. Dette ble utbedret og avvik dokumentert lukket 08.09.2021.

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER:
Det er ikke fremlagt byggemeldte godkjente tegninger og dermed ikke grunnlag for å vurdere eventuelle avvik fra godkjente planer.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 er gitt med bakgrunn i at grunnforholdene og fundamenteringsmetode ikke er kjent, samt manglende påvist tilstand av drenering.
1.2	Krypekjeller
	TG2 er vurdert pga generelle risikoforhold ved krypkjellere, manglende dokumentasjon på løsninger, samt tegn til tidligere fukt i bjelkelag og grunnmur.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes da det er tilnærmet flatt rundt deler av boligen.
2.1	Yttervegger
	TG2 er vurdert for kledning som er antatt fra renoveringsår 1950 og 1994, samt manglende påvist lufting bak kledning.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes da flere av vinduene har passert forventet levetid.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 pga manglende snøfangere på tak og alder på takkonstruksjon.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 settes på bakgrunn av alder, tegn til tidligere fukt som følge av kondens og utettheter rundt pipe, samt generell risikokonstruksjon med uisolert kaldloft.
7.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	TG2 pga manglende påvist fallforhold på gulv. Løsningen er akseptabel for daglig bruk under forutsetning av at dusjkabinett opprettholdes.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	TG2 er vurdert for overflater i kjellervegger da disse er å betrakte som råkjeller.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	TG2 er gitt da oppbygging av kjellergulv ikke er kjent eller mulig å kontrollere, samt preg av slitasje og småskader.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder på VVS anlegg og manglende fremlagt dokumentasjon på løsninger og installasjoner.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 pga alder på varmtvannsberederen.
10.5	Ventilasjon
	TG2 for ventilasjon er gitt med bakgrunn av at det ikke er tilstrekkelig med lufteventiler i yttervegger, samt manglende mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Berntsen, Tonje Elisabeth	9578-5995-4-2639423	2025-11-16 20:29:33
Brettengen, Runar	9578-5999-4-2690342	2025-11-09 13:38:38

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
9. nov. 2025

Oppdragsnummer
23-0285/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Søndre Mangen vei 150, 1930 AURSKOG

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Tonje Elisabeth Berntsen, Runar Brettengen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. mai 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8287741
Forsikret i: Tryg forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad. Nytt skjult elektrisk anlegg gjort av Aurskog elektriske. Fjernet gammelt tak, vegger og gulv. Ny membran og fliser på gulv. Etterisolert, dampsperre og nye baderomsplater på vegger. Nytt tak. Ny baderomsvifte med timer og automatisk av/på. Varmekabler i gulv. Ny baderomsinnredning og dusj. Alt utført i juni 2022.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Membran og sluk er byttet juni 2022

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Fasade skrapet og malt i juni 2023. Ny platting bygget juli 2025. Nytt tak på Stabburet høsten 2021. Ny peis i begge etasjer satt inn høsten 2021. Ingen avvik på peisen(e) ved kontroll av feier. Pipehatt ble satt på i 2022.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier utbedret drenering på vest og sørsiden. Vet ikke når eller av hvem.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aurskog elektriske har lagt nytt elektrisk anlegg på badet juni 2022. Også høynet strøminntaket mai 2022.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2021

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble bygget ut og lagt på en etasje. Det var på 50/60 tallet, samt 1994 ifølge forrige tilstandsrapport. Vet ikke hvem som har utført arbeidet.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Deler septiktank med naboen i Søndre mangen vei 140.

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke gjort av forrige eier eller oss.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: I forrige tilstandsrapport ble det målt fukt på bad, i dusjhjørnet. Under renoveringen av badet fant vi ut at dette kun gjaldt baderomsplatene. Bak dette var det ett lag med koreapanel, deretter panel. Disse hadde ingen vannskader, fukt, mugg, sopp eller annet.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: I følge forrige tilstandsrapport var det målt fukt i kjeller. I vår tid har vi ikke hatt merkbare problemer med fukt eller lukt i kjeller.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Hvis det har regnet veldig mye, kan det dryppe litt i taket på loftet.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Tidligere eier sa det har vært tilbakeslag på septiktanken to ganger tidligere. Rør og tank skal da ha blitt sjekket, uvisst om det var noe feil. Ikke skjedd i vår tid her.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det kan forekomme mus på vinteren.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Forrige salgsdokument fra 2021.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 23-0285/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Brettengen, Runar	**2025-11-09**	**Berntsen, Tonje Elisabeth**	**2025-11-16**

Identifikasjon

bankID Brettengen, Runar

Identifikasjon

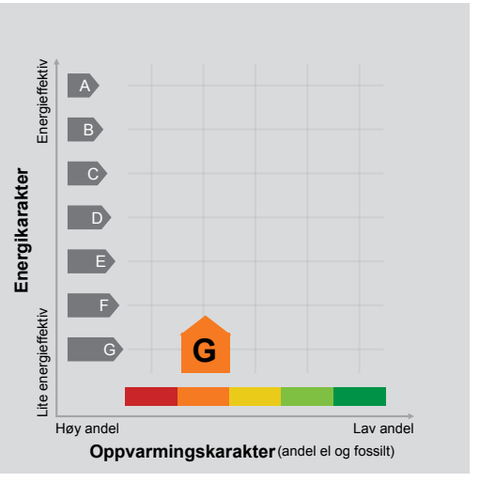
bankID Berntsen, Tonje Elisabeth

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Søndre Mangen vei 150
Postnummer	1930
Sted	AURSKOG
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	166
Bruksnummer	11
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150161398
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-188700
Dato	10.11.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 20 832 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

13 544 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	5 500 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Spar strøm på kjøkkenet
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1900
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	157
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 19: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: 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.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.

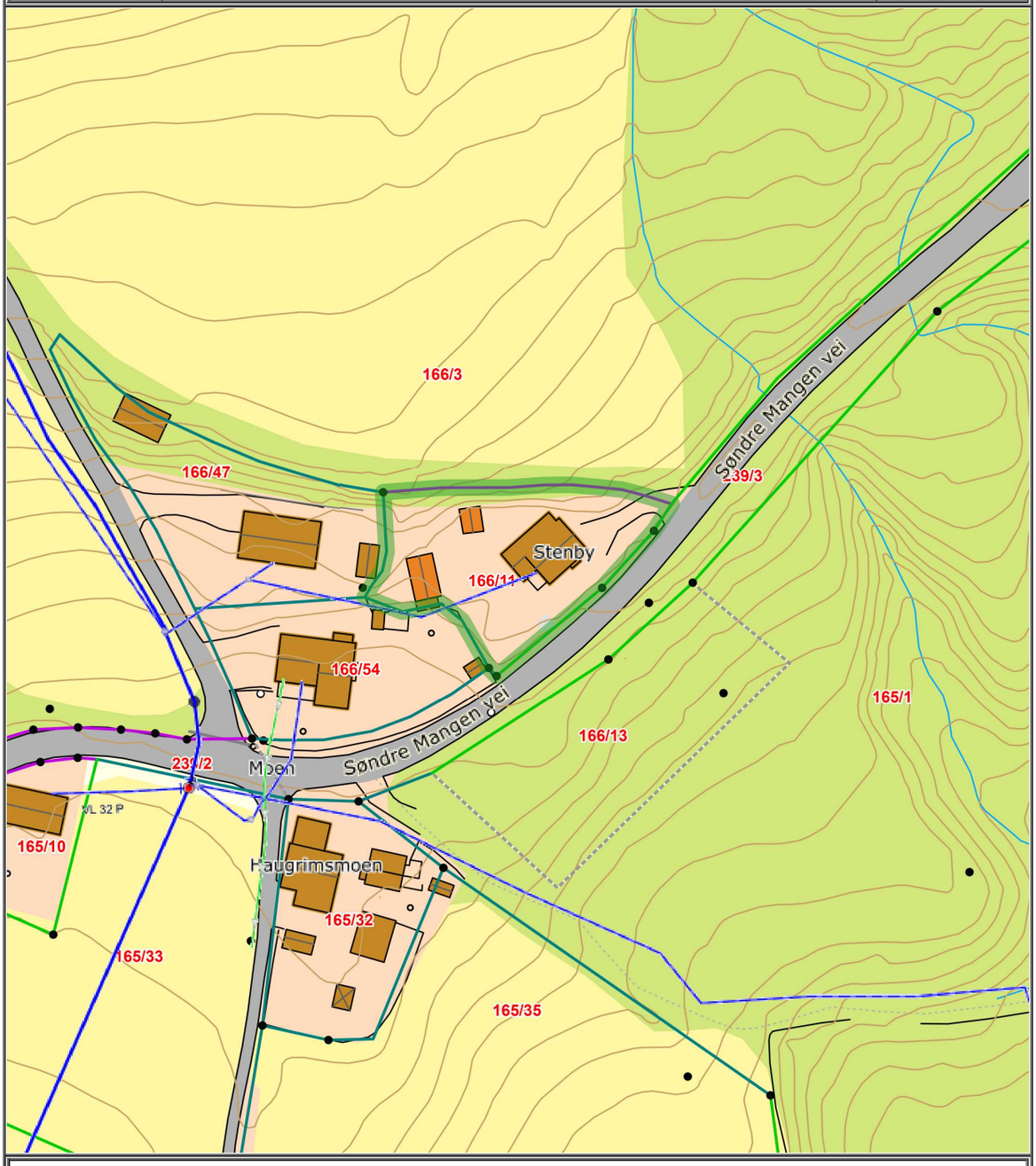
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 166	Bnr: 11	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Søndre Mangen vei 150, 1930 AURSKOG			
Hj.haver/Fester:	BERNTSEN TONJE ELISABETH, Søndre Mangen vei 150, 1930 AURSKOG, med flere			

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

Dato: 12/11-2025 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.

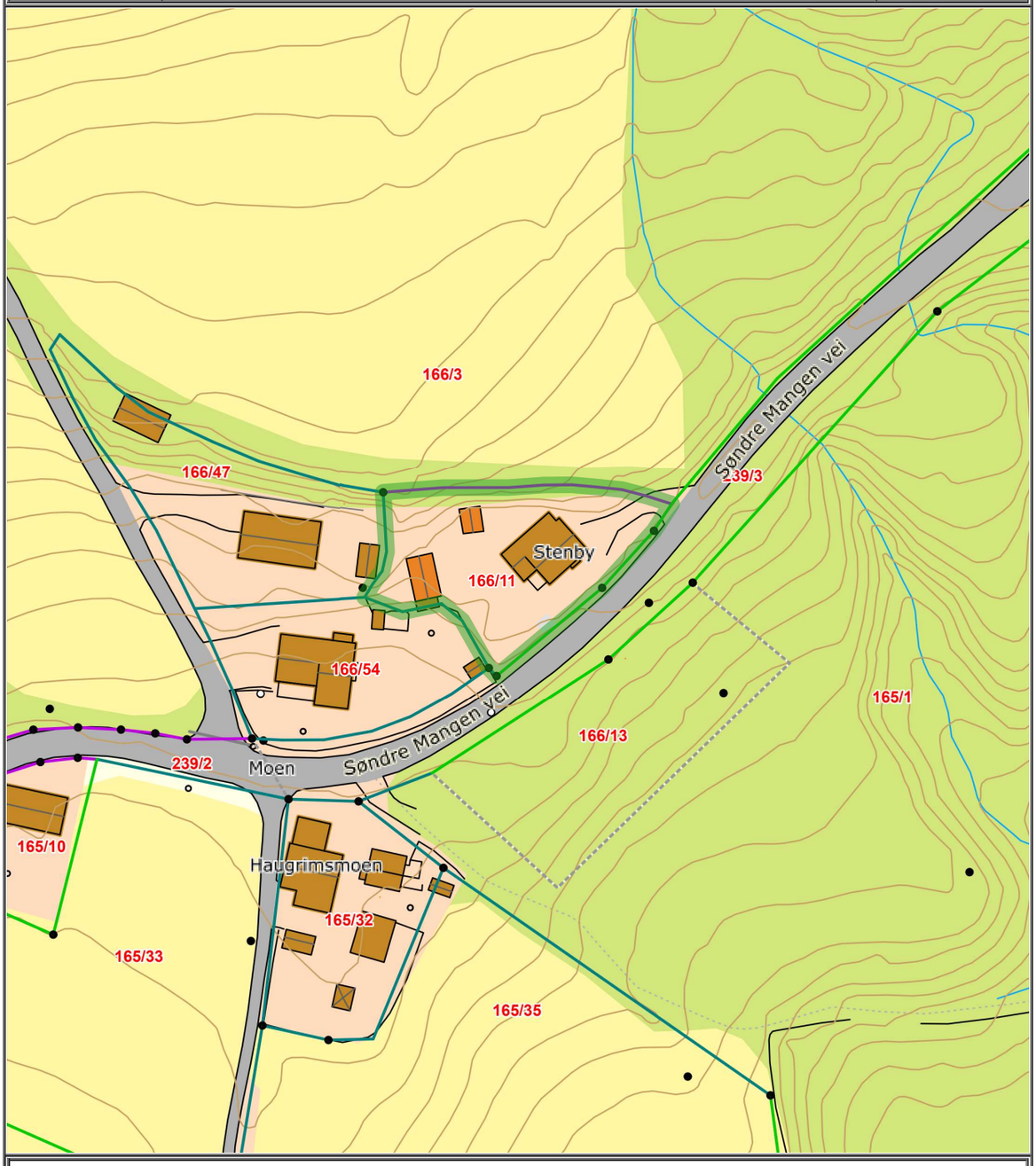
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 166	Bnr: 11	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Søndre Mangen vei 150, 1930 AURSKOG			
Hj.haver/Fester:	BERNTSEN TONJE ELISABETH, Søndre Mangen vei 150, 1930 AURSKOG, med flere			

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

Dato: 12/11-2025 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.

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3226 - AURSKOG-HØLAND	Utskriftsdato/klokkeslett:	12.11.2025 kl. 10:29
Gårdsnummer:	166	Produsert av:	Unn-Kristin Quist
Bruksnummer:	11		

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	STENBY
Etableringsdato:	22.05.1912
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 166 / 11	1 130,4 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		141194	BERNTSEN TONJE ELISABETH		Søndre Mangen vei 150 1930 AURSKOG	1 / 2
Hjemmelshaver		151192	BRETTENGEN RUNAR		Søndre Mangen vei 150 1930 AURSKOG	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		141194	BERNTSEN TONJE ELISABETH		Søndre Mangen vei 150 1930 AURSKOG	
Eier registrert hos Skatteetaten		151192	BRETTENGEN RUNAR		Søndre Mangen vei 150 1930 AURSKOG	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6644478	645868		1 130,4 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3226 - 166/11 3026 - 166/11		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3026 - 166/11 0221 - 166/11		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	28.11.1994				
Kart- og delingsforretning	63/94	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0221 - 166/11 0221 - 166/54	Arealendring −1 001 1 001	
Skylddeling	23.10.1968				
Skylddeling		Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0221 - 166/11 0221 - 166/47	Arealendring 0 0	
Skylddeling	22.05.1912				
Skylddeling		Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0221 - 166/3 0221 - 166/11	Arealendring 0 0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	29.05.2020			heldedwi	03.08.2020
Oppmålingsforretning	20/04308				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	3026 - 166/3	0
Berørt	3026 - 166/11	0
Berørt	3026 - 239/3	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Søndre Mangen vei	3005	150						Nei
			EUREF89 UTM Sone 32			Grunnkrets	0109	Haneborg	
						Stemmekrets:	1	BJØRKELANGEN	
						Kirkesokn:	02030905	Aurskog	
				6644473	645884	Postnr.område:	1930	AURSKOG	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

								Datoer
Bygningsnr:	150 161 398		Bebygd areal:	95	Ant. boliger:	1		Rammetillatelse:
Løpenr:			Bruksareal bolig:	161	Ant. etasjer:	3		Igangsettingstillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:			Tatt i bruk:
	Nord: 6644473	Øst: 645884	Bruksareal totalt:	161	Avløp:			Midlertidig brukstillatelse:
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei		Ferdigattest:
Bygningstype:	Enebolig		Bruttoareal annet:	0				
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk							
Energikilder:								
Oppvarming:								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	53	0	53	0	0	0
H01	1	85	0	85	0	0	0
K01	0	23	0	23	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3005 Søndre Mangen vei 150	H0101	Bolig	161	5	Kjøkken	2	2	166/11

Bygningsnr:	150 161 401	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6644469 Øst: 645860	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

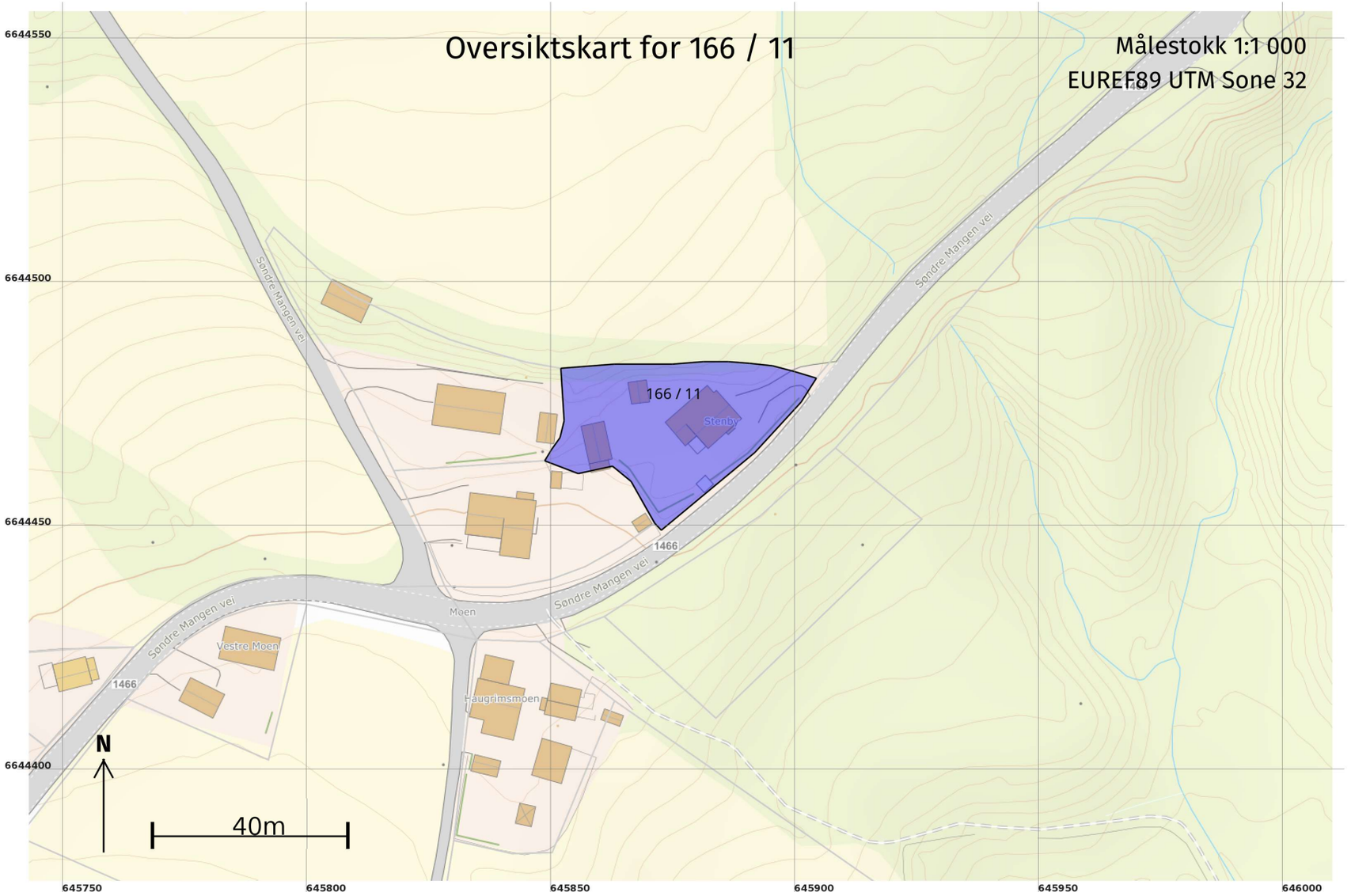
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	166/11

Bygningsnr:	150 161 428	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6644478 Øst: 645868	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	166/11


Oversiktskart for 166 / 11
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
166 / 11
Stenby
Søndre Mangen vei
Søndre Mangen vei
Søndre Mangen vei
Søndre Mangen vei
1466
1466
Moen
Vestre Moen
Haugrimsmoen
N
40m
6644550
6644500
6644450
6644400
645750
645800
645850
645900
645950
646000


Teig 1 (Hovedteig)
166 / 11
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
166 / 11
150161398
Søndre Mangen vei 150
150161401
166 / 54
N
10m
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
6644480
6644470
6644460
6644450
645850
645860
645870
645880
645890
645900

Areal og koordinater

Areal: 1 130,4 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6644478 **Øst:** 645868

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6644449,82	645872,63	Jord 2,02	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6644451,28	645871,23	9,84	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
3	6644459,85	645866,39	4,89	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
4	6644462,95	645862,61	7,20	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
5	6644461,46	645855,57	7,36	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
6	6644464,08	645848,69	2,76	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
7	6644466,44	645850,13	2,97	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
8	6644468,83	645851,89	3,58	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
9	6644472,32	645852,67	10,78	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
10	6644483,08	645852,06	10,91	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
11	6644483,92	645862,94	11,90	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
12	6644483,93	645874,84	6,41	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
13	6644484,39	645881,23	5,10	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6644484,43	645886,33	4,33	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
15	6644484,04	645890,64	4,74	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
16	6644483,56	645895,36	4,68	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
17	6644482,38	645899,89	4,70	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
18	6644480,97	645904,37	5,82	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
19	6644476,11	645901,17	Jord 13,97	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
20	6644465,78	645891,77	Jord 24,92	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Utskriftsdato: 05.11.2025

Aurskog-Høland kommune

Adresse: Rådhusveien 3, 1940 Bjørkelangen
Telefon: 63852500

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Aurskog-Høland kommune

Kommunenr.	3226	**Gårdsnr.**	166	**Bruksnr.**	11	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Søndre Mangen vei 150, 1930 AURSKOG								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Skatteår	2025
Takst	2 727 257,00 kr
Skatt	2 218,00 kr
Bunnfradrag	800 000,00 kr
Antall boenheter/bunnfradrag	1
Promillesats	2 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 05.11.2025

Aurskog-Høland kommune

Adresse: Rådhusveien 3, 1940 Bjørkelangen
Telefon: 63852500

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Aurskog-Høland kommune

Kommunenr.	3226	**Gårdsnr.**	166	**Bruksnr.**	11	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Søndre Mangen vei 150, 1930 AURSKOG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Eiendomsskatt	2 334,00 kr
Feiing	724,92 kr
Renovasjon	4 834,92 kr
Slam	2 848,80 kr
Vann	3 003,72 kr
Sum	**13 746,36 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
ORDINÆR RENOV.GEBYR	25%	1 stk	5028.75	1/1	0 %	5 028,75 kr
Feier/Tilsynsgebyr	25%	1 Pipe	732.50	1/1	0 %	732,50 kr
KONTROLLGEBYR SPREDT AVLØP	0%	1 stk	253.00	1/1	0 %	253,00 kr
Feier/Tilsynsgebyr	0%	1 Pipe	586.00	1/1	0 %	586,00 kr
ABB.GEBYR VANN BOLIG	15%	1 stk	1230.50	1/1	0 %	1 230,50 kr
FORBRUKSGEBYR VANN 0 - 70 M2	15%	1 stk	1532.95	1/1	0 %	1 532,95 kr
TØMMING SLAMAVSKILLER	15%	1 stk	2298.85	1/1	0 %	2 298,85 kr
					Sum	**11 662,55 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Følgende restanser pr. i dag:

Kommunale avg for sept 25	911,-	forfall 01.09.25
Kommunale avg for okt 25	911,-	forfall 01.12.25
Eiendomsskatt for 2.halvår 25	1.109,-	forfall 01.09.25

Utskriftsdato: 05.11.2025

Aurskog-Høland kommune

Adresse: Rådhusveien 3, 1940 Bjørkelangen
Telefon: 63852500

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Aurskog-Høland kommune

Kommunenr.	3226	**Gårdsnr.**	166	**Bruksnr.**	11	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Søndre Mangen vei 150, 1930 AURSKOG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

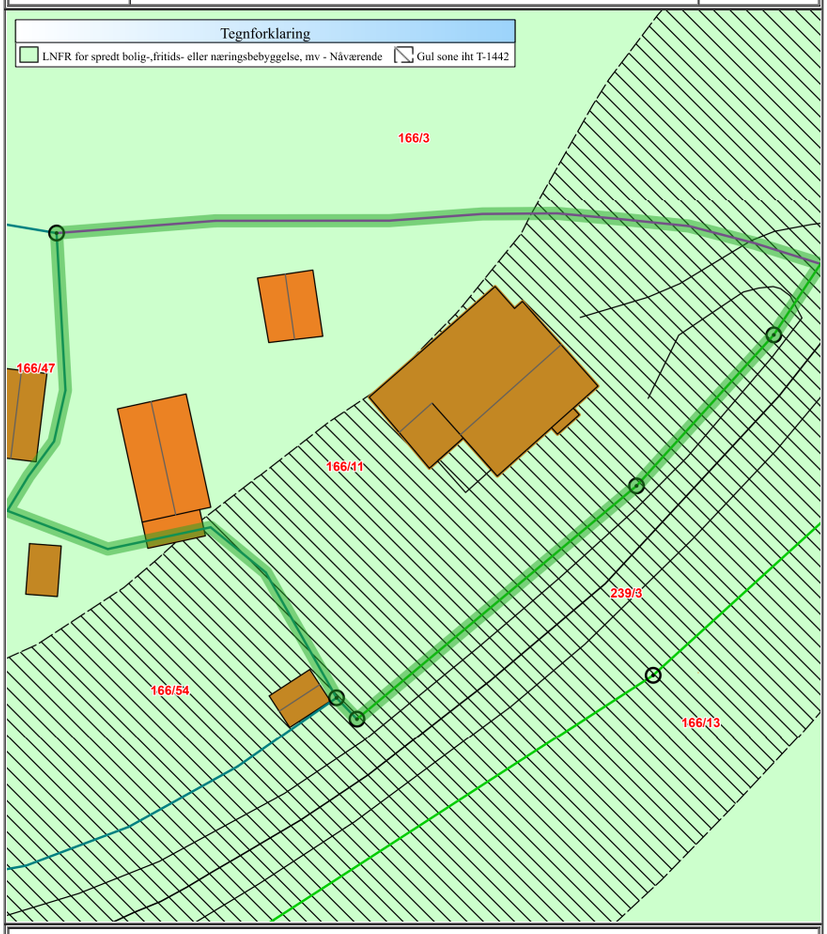
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 166	Bnr: 11	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Søndre Mangen vei 150, 1930 AURSKOG			
Hj.haver/Fester:				

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

Dato: 6/11-2025 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.

Aurskog-Høland kommune
Muligheter, miljø og mangfold

Vedrørende bygningstegninger

Etter søk i tilgjengelige arkiver har vi ikke funnet at det foreligger bygningstegninger for bygningene på eiendommen.

Det forekommer ofte at det ikke foreligger tegninger 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.

Aurskog-Høland kommune,
Enhet Forvaltning

Aurskog-Høland kommune
Muligheter, miljø og mangfold

Vedrørende ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Etter søk i tilgjengelige arkiver har vi ikke funnet at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen.

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.

Aurskog-Høland kommune,
Enhet Forvaltning

Tomta ligger innenfor hensynssone for støy i kommuneplanen.

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

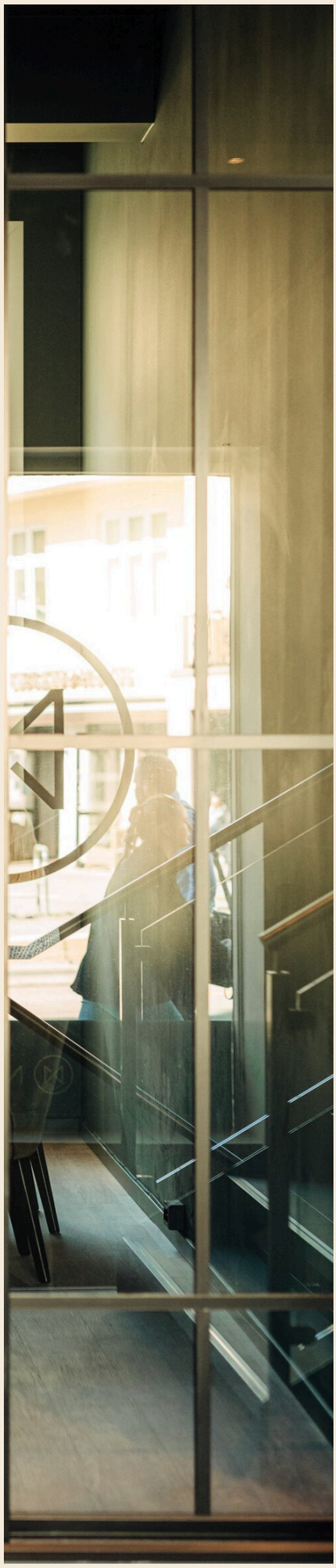
Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Ikke nok med det, vi kjenner også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

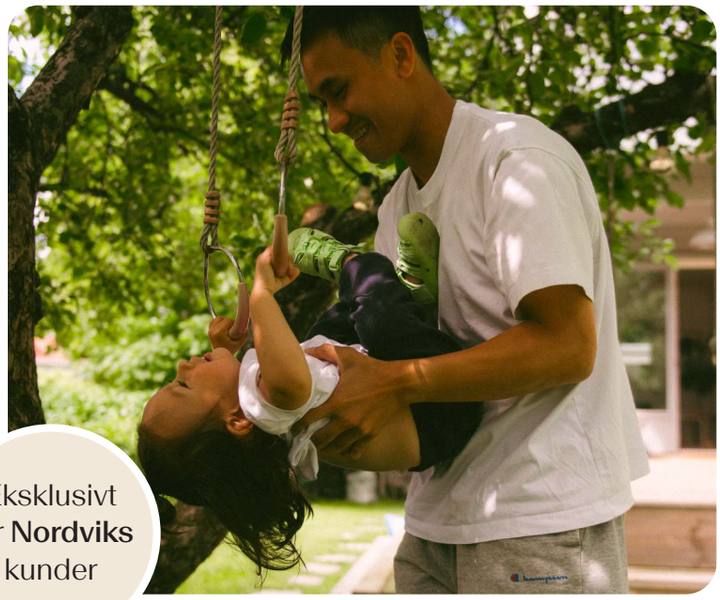
3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner 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. Avtrekksvifter 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.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

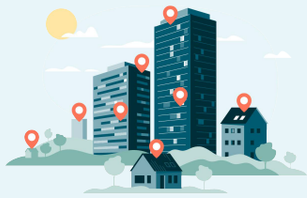
21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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.

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 23-0285/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Søndre Mangen vei 150 1930 AURSKOG
Matrikkel: Gnr 166, bnr 11 i Aurskog-Høland kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

★★★★★ 4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Ole Kristian Isdahl

Eiendomsmegler / Partner
BVB Eiendomsmegling AS
o.isdahl@nordvikbolig.no
468 88 686