

aktiv.



Tiurveien 27, 1930 AURSKOG

**Romslig familiebolig m/
dobbelgarasje. Stor tomt, 4
soverom og sydvestvendt terrasse.
Rolig, men sentralt - nær sentrum!**



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Omkostn.: Kr 113 890,-
Total ink omk.: Kr 4 613 890,-
Selger: Imset Holding AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 203/250 kvm
Tomtstr.: 1089 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 837
Oppdragsnr.: 1107260044

Ditt nye hjem!

Velkommen til Tiurveien 27, en romslig og innholdsrik enebolig over to plan. Omgivelsene er landlige, samtidig som det er gangavstand til skole, barnehager og alle fasiliteter i sentrum. Boligen ligger skjermet og tilbaketrukket, på en romslig tomt med stor gårdsplass og mye boltreplass i hagen. Stuen forlenges av en sydvestvent terrasse med utepeis, markise og et areal på ca. 62 kvm. Bilen parkeres i en dobbelgarasje.

Som samlingssted har boligen en hyggelig stue med varmepumpe og store vinduer, der ulike soner inkluderer et tilbaketrukket kjøkken med mye oppbevaring, gode arbeidsflater og dels integrerte hvitevarer. Det er wc-rom i begge etasjer, og på et flislagt bad har huset dusjhjørne og boblebadekar. Med fire soverom er det god plass til familier med flere barn.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegninger	18
Om eiendommen	23
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	72
Midlertidig brukstillatelse og ferdigattester	81
Byggetegninger	84
Kart	88
Nabolagsprofil	90
Budskjema	102



Aktiv Eiendomsmegling v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Tiurveien 27!
Foto: Svein Michaelsen



Entreen garderobeskap, mye dagslys og flismønstert vinylbelegg.



Entreen er tilknyttet en gang med 1-stavs laminatgulv og innebygde skap for yttertøyet.



Kjøkkeninnredningen har hvite, profilerte fronter, vitrineskap, hendige høyskap, oppvaskkum og heltre benkeplater. Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp, mikrobølgeovn og en kombinert kjøl/frys.



Over benken er det belysning, og over kokesonen er en ventilator etablert med avtrekk ut. Ovnene er praktisk plassert i et av høyskapene.



Sammen med kjøkkenet danner stuen et åpent, sosialt og innbydende oppholdsrom, der store vinduer på to sider slipper inn rikelig med naturlig lys.



Vinduene inkluderer en tofløyet glassdør til terrassen, og sommerstid får man et stort ekstra areal i forlengelse av stuen. Stuen har en varmepumpe for jevn, behagelig varme.



Badet er helfliset og varme er lagt i gulvet. Dusjhjørnet er innredet med regnfallsdusj og skyvedør av glass.



I tillegg til dusjhjørne og baderomsinnredning har badet et hjørneboblekar.



Utenom toalettet har wc-rommet i 1. etasje et servantskap med tilhørende speil.



Boligen har fire soverom, fordelt med to i hver etasje.



Soverommene i 1. etasje har rommene plassbygde skap.



Bildet viser trapperommet i kjelleren.



I tillegg til to soverom i kjelleren har etasjen også tre innredede rom godkjent brukt som bodrom og vaskerom.



Rom i kjeller.



Rom i kjeller.



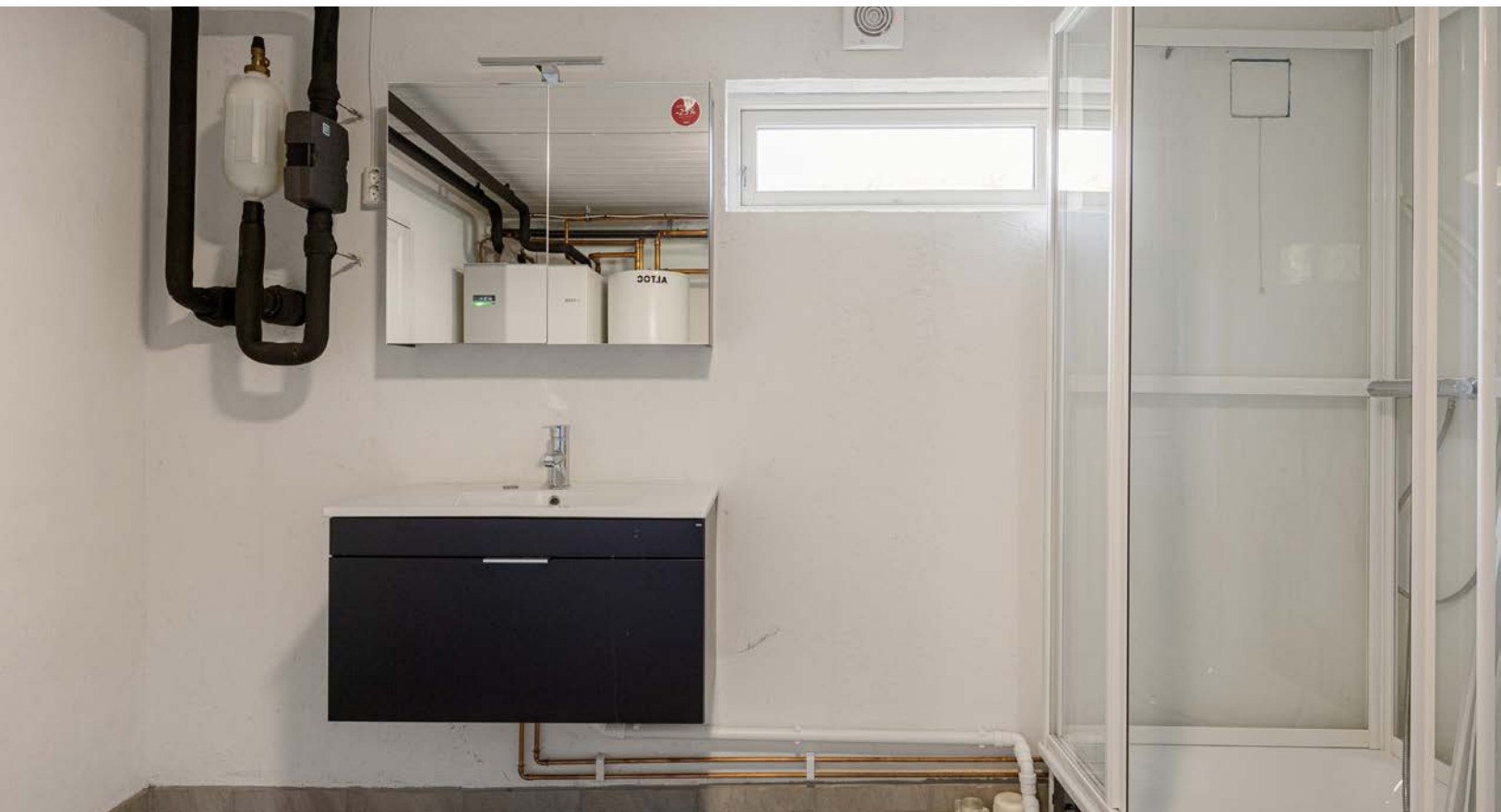
Rom i kjeller.



Rom i kjeller.



Rom i kjeller.



Det tekniske rommet i kjelleren har flislagt gulv, opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.



Et sort servantskap med skuffer er plassert under et speilskap med belysning.



I kjelleren er wc-rommet innredet med laminatgulv, gulvmontert toalett og en heldekkende servant med hvite skuffer.



Stuen har utgang til en sydvestvendt terrasse med utepeis.



Uteplassen går over flere nivåer, med både skiferheller og spaltegulv av tre.

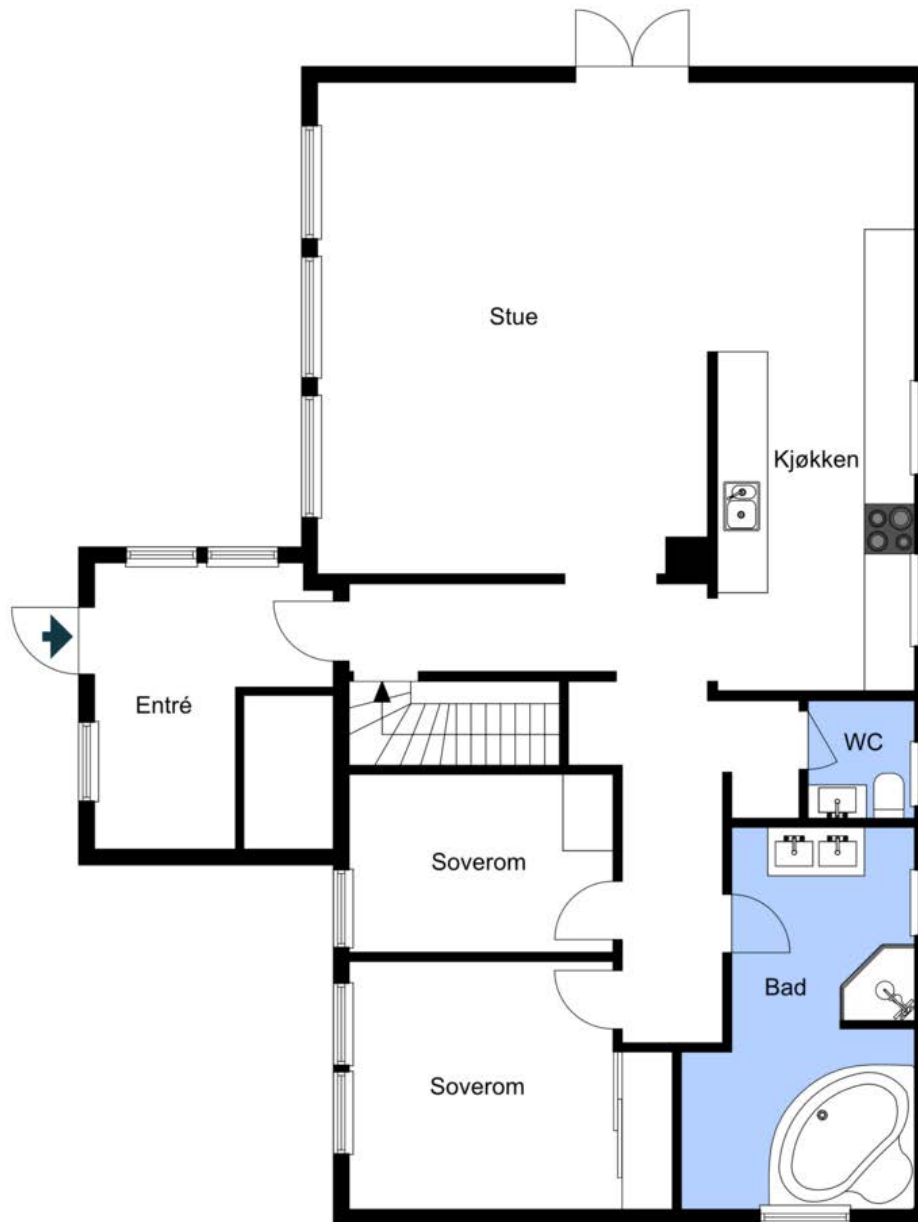


På inngangssiden har boligen en stor, gruslagt gårdsplass med gode muligheter for parkering.



Eiendommen har en frittstående dobbelgarasje med elektriske portåpnere. Det er lagt opp strøm til garasjen.

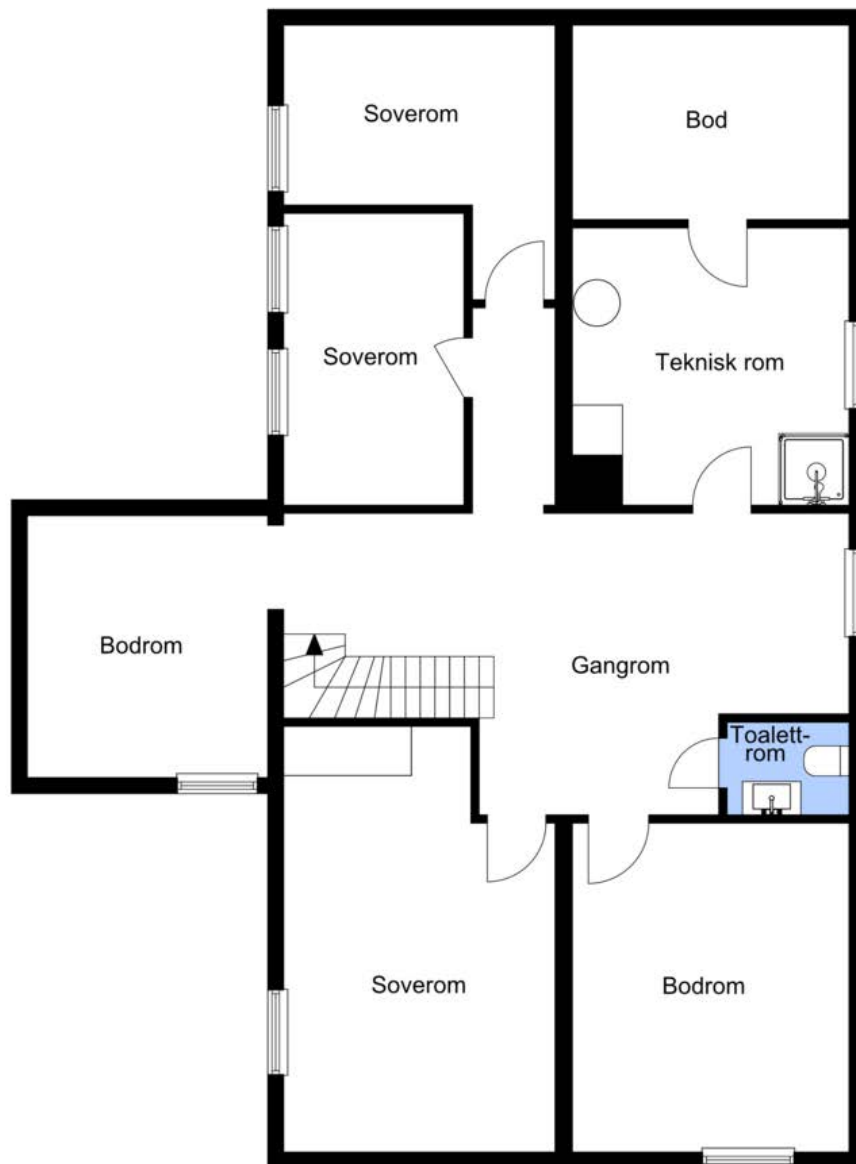
1 etasje



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

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

Kjelleretasje



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

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



Aurskog har et hyggelig sentrum som stadig er i utvikling med nyetableringer handelstilbud.



Aurskog Senter har butikker, café, bank, apotek, frisør o.l. Det er eget helsesenter i 2. etasje med lege, tannlege, fysioterapeut, massør og fotterapeut.



Midt i sentrum, i en grønn lunge, ligger Aur Prestegård – en møteplass for kultur, tradisjon og opplevelser. Aur Prestegård byr på husflidsaktiviteter, loppemarked, kunstutstillinger, seniortreff, 17. maifering, julemarked med mer.



På Aursmoen er det nylig bygget en helt ny 1-10 skole, flerbrukshall, svømmebasseng og barnehage. Byggene ble tatt i bruk til skolestart høsten 2025.



Ved skolen er det idrettshall med to baneanlegg, skøytebane og start på lysløype. Idrettslaget er veldrevet og har et godt tilbud til alle aldersgrupper.



Aurskog har også et flott 18 hulls golfanlegg med flere baner, driving range og treningsområder. På området ligger også restauranten Fjøset som er åpen hele året.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 203 kvm

BRA - e: 47 kvm

BRA totalt: 250 kvm

TBA: 67 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 96 kvm Toalettrom, teknisk rom, 2 ganger, 2 boder, 2 soverom og 3 innredede rom

1. etasje

BRA-i: 107 kvm Entré, gang, trapperom, bad, toalettrom, stue/kjøkken og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

67 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 47 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Det er gjort bruksendring av rom iht. byggetegninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at det er søkt om eller gitt tillatelse til bruksendring av boligen slik den fremstår i dag. Det er heller ikke vurdert om dagens bruk kan godkjennes etter gjeldende regelverk. Det anbefales å innhente ytterligere informasjon hos P.B.E.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1089 kvm

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten passer utmerket for familier, i et stille og rolig nabolag med nærhet til barnehager, idrettsanlegg og nye Aursmoen skole. Her bor man tilbaketrukket, samtidig som det er kort gange til butikker og spisesteder i sentrum. Boligfeltet og grøntarealer er etablerte, og eiendommen oppleves skjermet og usjenert. Tomten er opparbeidet med busker, hekker, gressplen og diverse beplantning.

På inngangssiden har boligen en stor, gruslagt gårdsplass med gode muligheter for parkering. Hagen innbyr til lek for de minste, med plass til trampoline, ballspill og andre aktiviteter. Stuen har utgang til en sydvestvendt terrasse. Uteplassen går over flere nivåer, med både skiferheller og spaltegulv av tre. En utepeis forlenger sommerkveldene, og terrassen har markise, utestikk og direkte adkomst til hagen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til på Aursmoen i Aurskog-Høland kommune. Området er et etablert og familievennlig. Eiendommen på vel ett mål og ligger innerst i en blindvei og har en pen, godt skjermet hage med mye boltreplass.

Aurskog – et trygt og trivelig sted å bo

Aurskog er et levende og attraktivt tettsted nordvest i Aurskog-Høland kommune, omgitt av vakker natur og med et sterkt lokalt fellesskap. Her bor du landlig og rolig, samtidig som du har kort vei til daglige servicetilbud, skoler, barnehager og fritidsaktiviteter. Her bor det ca 3.800 innbyggere, og tettstedet består blant annet av Aurskog, Aursmoen, Finstadbru og Lierfoss, hvor Aursmoen fungerer som et naturlig sentrum for handel og aktivitet.

På Aurskog Senter finnes bl.a. bank, dagligvare, helsetjenester, apotek, interiør og livsstil. I Finstadhagen Næringspark er det bedrifter innen elektrisk installasjon, motorisert verktøy og bilverksted. På Finstadbru ligger Hageland med et stort utvalg av planter og hagemøbler. Tettstedet kan også by på hyggelige kafeer og gode spisesteder – gode møteplasser for store og små.

Kulturtilbud

Midt i sentrum, i en grønn lunge, ligger Aur Prestegård – en møteplass for kultur, tradisjon og opplevelser. Aur Prestegård byr på husflidsaktiviteter, loppemarked, kunstutstillinger, seniortreff, 17. maifeiring, julemarked med mer. Killingmo Alpaka Gård arrangerer blant annet alpakkavandring og Inn på tunet – grønn omsorg. Det tilbys også overnatting i igloer.

Et godt sted å vokse opp

Aurskog er et populært valg for barnefamilier, med et oversiktlig og trygt nærmiljø. Området har flere private barnehager samt nye Aursmoen barnehage som ble tatt i bruk høsten 2025. På samme tidspunkt ble nye Aursmoen skole tatt i bruk. Skolen er en 1-10 skole med SFO-tilbud. Her er det også flerbrukshall og svømmebasseng. Skolens visjon er «Rom for alle og blick for den enkelte» som betyr at skolen jobber for inkludering og tilpasset opplæring.

Aktiv fritid for hele familien

Det finnes et bredt tilbud av fritids- og idrettsaktiviteter i Aurskog. Aurskog-Finstadbru Sportsklubb tilbyr blant annet fotball, ski, håndball og andre aktiviteter for barn og unge. Aursmoen Idrettspark driftes av Aurskog-Finstadsbru Sportsklubb og består av flerbrukshall, treningsrom, utendørs baneanlegg, skaterampe, tuftepark og lekeplass. Vinterstid er det skiløyper i nærområdet og ved Romerike Golfklubb. Romerike Golfklubb har et 18 hulls golfbane og en 9 hulls treningsbane. I tillegg finnes det gode turmuligheter året rundt, både sommer og vinter, med skogsstier, lysløyper og nærliggende vann – perfekt for både mosjon og rekreasjon.

På Bjørkelangen ligger Bjørkebadet er et nyere svømmeanlegg med 25-meters basseng, terapi- og plaske, boblebad, kaldkulp og to badstuer. På Mangeskogen har Mangenfjellet Turlag et godt utbygd løypenett på vinterstid, og med to betjente serveringshytter på søndagene i vinterhalvåret. Om sommeren er området et eldorado for den tur- og sykkelinteresserte.

Lokalt engasjement og levende sentrum

Aurskog kjennetegnes av et aktivt nærmiljø og et engasjert lokalt næringsliv, koordinert gjennom Aurskog Næringsforening. Her arrangeres ulike aktiviteter og møteplasser som bidrar til trivsel og samhold. Et årlig høydepunkt er Aurskogmart'n, en populær folkefest som samler store og små til handel, kultur og hygge.

Nær naturen – nær hverdagen

Med skogen rett utenfor døra og kort vei til både servicetilbud og arbeidsplasser, kombinerer Aurskog det beste fra to verdener. Her får du et trygt oppvekstmiljø, aktive fritidstilbud og en hyggelig småstedstemning – et sted hvor det er lett å føle seg hjemme.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Avstander

Barnehager

Trampen barnehage, ca 2,1 km

Ole Brumm barnehage Aurskog, ca 2,1 km

Epletunet barnehage, ca 1,4 km

Aursmoen barnehage, ca 1,4 km

Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.), ca 1,4 km

Bjørkelangen videregående skole, ca 10 km

Kjelle videregående skole, ca 10 km

Idrett og trening

Aursmoen idrettsanlegg, ca 1,4 km

Aura Trening og Helse, ca 3,5 km

Dagligvare

CoopXtra, Kiwi og Rema 1000, ca 1,0 km

Ladestasjon

Recharge Coop Extra Aurskog, ca 1,0 km

Offentlig kommunikasjon

Det er offentlig kommunikasjon via buss og nærmeste holdeplass er Aurskog sykehjem, ca 600 m unna boligen. Det er godt rutetilbud for pendlere, og det er togforbindelser fra Blaker, Fetsund og Lillestrøm.

Bygningssakkyndig

Daniel Østbye

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er fra byggeår 1972. Grunnen består av en støpt betongplate, med ukjent byggegrunn. Grunnmuren er oppført i lettklinkerbetong. Dreneringen er fra byggeåret. Bygningens vegger har en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med utvendig fasade av stående og liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er en enkel sadelform, tekket med metallpanner. Loftet er et kaldt loft med prefabrikkerte takstoler av treverk og et forenklet undertak av fiberarmert plast. Ventilasjon skjer gjennom en ventil i gavlen og luftekassetter i gesimsen.

Takrenner, nedløp, snøfangere, beslag og stige-trinn til pipe er av metall. Etasjeskillerne består av trebjelkelag og en støpt plate mot mark. I første etasje er det malte

trevinduer med to-lags glass, hovedsakelig fra byggeåret. Kjelleren har vinduer av treverk med både to- og tre-lags glass fra ulike årstall. Inngangsdøren er av treverk med glassfelt, og terrassedøren er en to-fløyet tredør med ett-lags glass. Fra stuen er det utgang til en syd/vest-vendt terrasse med spaltegulv av treverk og skiferheller, samt et rekkverk av treverk. Terrassen har også en utepeis og markise. Inngangspartiet er overbygget og oppført i treverk. Utvendige trapper er også av treverk. Garasjen er en dobbelgarasje oppført i en bindingsverkskonstruksjon av treverk med utvendig tømmermannskledning. Gulvet er en støpt plate på mark, og de innvendige veggene er plateslåtte og malte. Takkonstruksjonen har en saltaksform og er tekket med stålpanner, med takrenner og nedløp i plast.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvending - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er påvist stedvis rustdannelser og avflassing av overflatebehandling.

Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er påvist utettheter i konstruksjonen mellom grunnmur og gulvkonstruksjon i stue.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Utett loftluke. Loftet er kun inspesert fra område rundt luke da det ikke var etablert gangbane

Utvending - Vinduer

Avvik: Det er påvist punktert glass i enkelte vinduer. Det er påvist vinduer med påbegynnende råteskader i karmene.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Skiferhellene ligger ujevnt. Det er sprekker i utepeisen. Rekkverket har råteskader. Det mangler sikring for lysgrav til rømningsvindu i kjeller.

Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Sterkt slitt overflatebehandling samt sprekker i treverk i trapp og rekkverk ved inngangspartiet er observert.

Innvendig - Overflater

Avvik: Det mangler stedvis listverk, og det er enkelte uferdige prosjekter på overflater.

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at de bør

holdes under en viss oppsikt. Eksakt tilstand er vanskelig å fastslå siden slitasje, korrosjon og tæring oppstår for det meste på innsiden av røret og varierer ut fra vannkvaliteten. Det er ikke observert synlige skader eller svekkelser. Usikker restlevetid. Det er ikke ferdigstilt rundt fordelerskap til rør i rør system.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

Avvik: Radiatorene og tilhørende røropplegg har passert mer enn 50% av anbefalt brukstid (fra byggeår), noe som medfører usikker restlevetid. Det klunker fra radiatorene, noe som indikerer luft i anlegget.

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tomteforhold - Terrengforhold

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

Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Våtrom - 1. Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er hull etter tidligere innredning i våtsoner. Skadet overflate på enkelte fliser. Noen fliser har dårlig vedheft mot underlaget. Det er sprekker og riss i enkelte fuger. Det er vindu innenfor våt sone til badekar.

Våtrom - 1. Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Det er påvist sprukken og løs flis.

Våtrom - 1. Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Sluket har passert mer enn 50% av anbefalt brukstid, og restlevetiden er usikker. Det bemerkes at det er vanskelig å inspisere utførelsen av membran/mansjett, da gulvstøpen er ført helt eller delvis over klemringen. Dette betyr

ikke nødvendigvis at det er feil med tettesjiktet, men klemringen skal være synlig, og tettesjiktet skal være utført slik at mansjett/membran er synlig.

Våtrom - 1. Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Dørene til dusjhjørnet bærer preg av lang brukstid. Det er krakkelering i servanten (porselen). Boblebadekaret er ikke funksjonstestet, da dette ikke lot seg gjøre under befaringen.

Våtrom - 1. Etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Spesialrom - 1. Etasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Servant er ikke montert, dette er pågående arbeid.

Kjøkken - 1. Etasje > Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er skader på innredningen, inkludert kosmetiske skader på fronter og fuktskade i bunnen av skapet under vasken. Fronter til kjøleskap og fryser er ikke ferdig montert. Det er skade på benkeplaten ved vasken. Det mangler håndtak på fronten til skapet over kjøleskapet. Det er skade på sokkellisten. Det mangler front til skapet over mikrobølgeovnen.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Utvendig - Nedløp og beslag

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

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Lovlighet

Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er gjort bruksendring av rom iht. byggetegninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at det er søkt om eller gitt tillatelse til bruksendring av boligen slik den fremstår i dag. Det er heller ikke vurdert om dagens bruk kan godkjennes etter gjeldende regelverk. Det anbefales å innhente ytterligere informasjon hos P.B.E.

Garasje

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen de siste 12 måneder. Selger opplyser i egenerklæring at han ikke kjenner boligen.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Firmanavn: Faglært. Beskrivelse: Ny strøm til garasje ifb. med elbillader.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja. Beskrivelse: Garasje.

39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja. Beskrivelse: Det er satt opp lettvegger for å etablere 2 nye soverom i kjeller. Det er satt inn 2 nye vinduer i kjeller.

Kommentar fra selger: Huset er eiet av selskapet Imset Holding AS. Huset har vært leid ut til ansatte i ett entreprenørselskap. Jeg har selv ingen kunnskap om eiendommen og har gjort mitt beste for å besvare spørsmålene i dette dokumentet på en god måte. Det er bestilt et eget selskap for grundig gjennomgang av eiendommen.

Innhold

Kort fortalt

- Romslig enebolig over to plan.
- Dobbeltgarasje med lagringsloft.
- Sydvestvendt terrasse v/stuen.
- Terrassen måler rundt 62 kvm.
- Eneboligen tilknyttet jordvarme.
- Stue og kjøkken i åpen løsning.
- Kjøkkenet består av to seksjoner.
- Godt med skap- og benkeplass.
- Hvitevarene er dels integrerte.
- Stuen har store vindusflater.
- Varmepumpe montert i stuen.
- Helfliset bad m/god skaplass.
- Dusjhjørne og boblebadekar.
- Teknisk rom med dusjkabinett.
- Det er wc-rom i begge etasjer.
- Hele fire soverom, flere med skap.
- Lagring i utebod og kjellerboder.

Planløsning

1. etasje: Entré, gang, trapperom, wc, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.

Kjeller: Gang, wc, teknisk rom, bod, 2 soverom og 3 innredede rom.

Annet: Utvendig bod tilknyttet garasjen.

Entré

Velkommen inn i et fint familiehjem med god fleksibilitet. Ytterdøren er overbygd, og inngangen har ringeklokke, elektronisk kodelås og plass til et koselig kafésett. Vel inne har entreen garderobeskap, mye dagslys og flismønstert vinylbelegg. Entreen er tilknyttet en gang med 1-stavs laminatgulv og innebygde skap for yttertøyet.

Stue

Gangen glir sømløst over i stuen, med det samme fine 1-stavs laminatgulvet. Sammen med kjøkkenet danner stuen et åpent, sosialt og innbydende oppholdsrom, der store vinduer på to sider slipper inn rikelig med naturlig lys. Vinduene inkluderer en tofløyet glassdør til terrassen, og sommerstid får man et stort ekstra areal i forlengelse av stuen. Veggene er malt i en dus gråtone, og stuen har en varmepumpe for jevn, behagelig varme. Utformingen gjør rommet enkelt å møblere med flere sittegrupper i ulike soner.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger tilbaketrasket, med mulighet for både sosial matlaging og skjermet arbeidsro. Med to parallelle seksjoner er det mye oppbevaring, gode arbeidsflater og høy brukervennlighet. Innredningen har hvite, profilerte fronter, vitrineskap, hendige høyskap, oppvaskkum og heltre benkeplater. Over benken er det belysning, og over kokesonen er en ventilator etablert med avtrekk ut. Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin, og integrert i innredningen finner man stekeovn, induksjonstopp, mikrobølgeovn og en kombinert kjøl/frys. Ovnene er praktisk plassert i et av høyskapene.

Bad/wc/vaskerom

Planløsningen er praktisk, med toalett i begge etasjer. I tillegg til et bad i 1. etasje har boligen to wc-rom på hvert sitt plan og et teknisk rom med dusjkabinett i kjelleren. Badet er helflisset, og har både et dusjhjørne og et stort boblebadekar. Dusjhjørnet er innredet med regnfallsdusj og skyvedør av glass. Varme er lagt i gulvet, og baderomsinnredningen består av dobbel servant med hvite underskap, et matchende veggskap, to høyskap i samme stil og to speil med belysning over servantene. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler.

Det tekniske rommet har flislågt gulv, opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Et sort servantskap med skuffer er plassert under et speilskap med belysning. Utenom toalettet har wc-rommet i 1. etasje et servantskap med tilhørende speil. I kjelleren er wc-rommet innredet med laminatgulv, gulvmontert toalett og en heldekkende servant med hvite skuffer.

Soverom og garderobe

Boligen har fire soverom, fordelt med to i hver etasje. Soverommene i 1. etasje har rommene plassbygde skap. I tillegg til to soverom i kjelleren har etasjen også tre innredede rom. Det ene godkjente soverommet i kjelleren er avdelt til to rom, og det er usikkert om avdelingen vil bli godkjent ved en eventuell søknad om bruksendring hos kommunen. To av rommene i kjelleren er innredet med skyvedørsgarderobe. Ekstra lagringsplass finnes i garasjen og i en utebod.

Standard

Innvendige overflater

Gulv: Laminat, vinylbelegg, heltregulv og teppefliser.

Vegger: Malt trepanel, malte plater, malt strietapet og malte profilerte plater.

Himling: Tak-essplater samt malt og ubehandlet trepanel.

Det mangler stedvis listverk.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør-i-rør system). Det er ikke ferdigstilt rundt fordelerskap til rør-i-rør systemet.

- Avløpsrør: Avløpsrør er av plast.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

- Varmesentral: Det er installert jordvarme.

- Vannbåren varme: Boligen varmes opp med vegghengte radiatorer tilkoblet varmesentralen. Radiatorene er fra byggeår.

- Elektrisk anlegg: Sikringssskap med automatsikringer er plassert i bod i kjeller.

Anlegget er et 230 V anlegg med 50 Amp hovedbryter, fra 1972.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper må selv tegne ønsket abonnement. Det er tilrettelagt for internett, men det er usikkert om boligen er tilkoblet fiber.

Parkering

Eiendommen har en frittstående dobbelgarasje med elektriske portåpnere. Det er lagt opp strøm til garasjen. På inngangssiden har boligen en stor, gruslagt gårdsplass for ytterligere parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

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

Diverse

Følgende opplysninger er mottatt fra Elsikkerhet Norge AS: Det er ikke noen aktive saker som omhandler denne adressen. Følgende er hentet fra tilstandsrapporten vedrørende det elektriske anlegget: På bakgrunn av alder og lite informasjon, anbefales det å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget. Følgende opplysninger er mottatt fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Siste feiing ble utført i 2025. Siste tilsyn ble avholdt i 2019 uten avvik. Dette gir likevel ingen garanti for at anleggene er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes via radiatorer tilknyttet jordvarme. Stuen har varmepumpe, og på badet er det elektriske varmekabler. Ventilasjonen er naturlig, kombinert med avtrekk fra kjøkkenet.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort ikke gjort avtale om Norgespris for strøm. Les mer hos NVE - www.nve.no

Et sikringskap med automatsikringer er plassert i kjellerboden. I følge selger pågår arbeidet med det elektriske anlegget. Det er ikke gitt opplysninger om hva dette arbeidet består i eller når det er planlagt ferdigstilt.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 500 000

Omkostninger kjøper

4 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

113 890 (Omkostninger totalt)

130 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

133 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 613 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 630 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 633 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 21 337 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer: 95% renovasjonsgebyr fellesbeholdere, feier/tilsynsgebyr, abonnementsgebyr vann og avløp, forbruksgebyr vann og avløp. Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 7 196 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 292 008 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 168 032 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens kalkulator på nett. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no. Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Informasjon om vannavgift

Det er ikke installert vannmåler i boligen.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 192, bruksnummer 837 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/192/837:

14.02.2013 - Dokumentnr: 132263 - Festenummer gitt bruksnummer

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:192 Bnr:1

14.02.2013 - Dokumentnr: 132263 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:0221 Gnr:192 Bnr:1 Fnr:94

01.01.2020 - Dokumentnr: 680328 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:192 Bnr:837

01.01.2024 - Dokumentnr: 186244 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:192 Bnr:837

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse vedrørende "nybygg av våningshus", datert 06.10.1972. Det foreligger ferdigattest vedrørende "bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel", datert 03.11.2021. Det foreligger ferdigattest for tilbygg til bolig inngangsparti datert 14.12.2021.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

1. etasje: Ett soverom i 1. etasje er innlemmet i bad. Vegg og dør mellom kjøkken og stue er fjernet. Garasje er ikke bygget.

Kjeller: Et godkjent soverom er avdelt til to soverom. Det er usikkert om disse to rommene kan godkjennes som to separate soverom ved en eventuell søknad om bruksendring. Vaskerom er tatt i bruk som soverom. Det er etablert et tredje soverom under adkomstterrasse (utvendig adkomst/entre). Det er etablert et toalettrom i gangen. Teknisk rom på tegning er tatt i bruk som vaskerom. Utvendig adkomst ikke tegnet inn på tilbyggstegninger, men det ser ut til at det er innvendig trappeløp.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg fra offentlig veg.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse. Følger reguleringsplan for Linåkermoen tomtefelt av Aurskog Prestegård, gnr. 192, bnr. 1. Planen regulerer eiendommen til boligbebyggelse. 23.05.1969

Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-ogplaner/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/kommunale-planer2/>

Adgang til utleie

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i

oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 27.900,- og visninger kr 3.000,- pr stk med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10.545,-. Utleggene omfatter foto, kommunale opplysninger og

urådighetserklæring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kenneth Sverre
Eiendomsmegler MNEF
kenneth.sverre@aktiv.no
Tlf: 930 29 613

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen, organisasjonsnummer 981129792
Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen

Salgsoppgavedato

06.05.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Tiurveien 27 , 1930 AURSKOG
🏠 AURSKOG-HØLAND kommune
gnr. 192, bnr. 837

Sum areal alle bygg: BRA: 250 m² BRA-i: 203 m²



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 21410-1407

Eiendomsverdi ref nr: VW1913

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel Østbye



RAMBOLL

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

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Daniel Østbye

Uavhengig Takstingeniør

daniel.ostbye@ramboll.no

924 29 101



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normal stand sett i forhold til alder, og det må påregnes løpende vedlikehold samt enkelte oppgraderinger. For fullstendig oversikt over boligens tilstand og bygningsdeler vises det til rapporten i sin helhet.

Eiendommen har biloppstillingsplass enten i dobbelgarasje eller på romslig, gruset gårdsplass.

Det er etablert flere fine uteplasser på eiendommen som gir gode muligheter for opphold utendørs.

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er utvendig tekket med metallpanner. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra gang via en loftsluke.

Takstolene er prefabrikkerte og laget av treverk, og gir strukturell styrke til taket. Det er forenklet undertak i form av fiberarmert plast. Isolasjonen, i bjelkelaget er på ca 20 cm.

Ventilasjon håndteres gjennom en ventil i gavlen og luftkassetter i gesimsen

Takrenner og nedløp er av metall. Snøfangere, beslag og stigetrinn til pipe er også av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående og liggende bordkledning.

Første etasje har malte trevinduer med to-lags glass, for det meste fra byggeåret.

I kjelleren er det et vinduer av treverk med to- og tre-lags glass fra forskjellige årstall.

Inngangsdøren er av treverk med glassfelt, den er utstyrt med elektrisk kodelås.

Terrasdøren er en to-fløyet tredør med ett-lags glass.

Utgang fra stuen til en syd/vest vendt terrasse på omtrent 62 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv av treverk og skiferheller og har et rekkverk laget av treverk. Terrassen er utstyrt med utepeis og en markise for å gi ekstra funksjonalitet og komfort. Overbygget inngangsparti på ca. 5 kvadratmeter, oppført i treverk.

Det er utvendige trapper av treverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje

Gulvoverflater av: laminat og vinylbelegg.

Veggoverflater av: malt trepanel, malte plater, malt strietapet.

Himlingsoverflater av: tak-essplater.

Kjeller

Gulvoverflater av: heltregulv, laminat og teppefliser.

Veggoverflater av: malte profilerte plater, trepanel, malt strietapet.

Himlingsoverflater av: malt og ubehandlet trepanel.

Innvendig trapp og rekkverk er utført i malt treverk.

Det er malte profilerte innvendige dører.

Etasjeskille av: Trebjelkelag og støpt plate mot mark.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue/kjøkken 1. et. 12 mm.

Gang/stort soverom. 10 mm. / 5 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 1. et. 239 cm.

Gang kjeller 211 cm.

Oppvarming: Elektrisk og vannboren varme tilsluttet borehull.

Teknisk rom har flislagt gulv, malte murvegger og en himling av malt trepanel. Rommet inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps kran, samt et vegghengt speilskap med lys. Det er dusjkabinett i hjørnet med vegger og dører av glass. Det er opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Rommet inneholder også tekniske installasjoner for oppvarming av boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med trepanel. Det inneholder et vegghengt servantskap med heldekkende dobbel servant og ett-greps armaturer. To vegghengte speil, lys, overskap og to høyskap er også en del av interiøret. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har skyvedører av glass. Dusjbatteriet er tilkoblet en veggmontert tak- og hånddusj for fleksibel bruk.

I tillegg til dusjen har rommet også et hjørne boblebadekar.

Avtreksventilene for ventilasjon er plassert i himlingen.

Vannrørene er av kobber, mens avløpsrørene er laget av plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spiseplass.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap i tillegg til tre høyskap for praktisk oppbevaring.

Benkeplatene er av overflatebehandlet heltre som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum

med oppvaskbeslag og ett-greps kran for enkel betjening.

Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter på vegg for praktisk bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, komfyr og microovn i høyskap og en nedfelt induksjon platetopp. Det er nisje for oppvaskmaskin. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging.

Vannrørene er av kobber og avløpsrørene er av plast.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

1. Etasje.

Toalettrommet i første etasje har vinylbelegg på gulvet, malte profilerte plater på veggene og en himling med tak-essplater. Toalettet er gulvmontert, og det er belysning samt radiator på vegg for oppvarming.

Kjeller.

Toalettrommet har laminat på gulvet, malte profilerte plater og slette overflater på veggene, samt en himling med trepanel.

Rommet inneholder et vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps kran. Toalettet er gulvmontert. Det er mekanisk avtrekksvifte på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og noe plast (rør i rør system).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Det er installert jordvarme.
Boligen varmes opp med vegghengte radiatorer tilkoblet varmesentralen.
Sikringssskap med automatsikringer plassert i bod i kjeller.
Hovedbryter på 50 Amp, 230 V. Anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1972.
Grunnmur i lettklinkerbetong. Støpt betongplate på grunnen.
Forstøtningsmur er av betong.

Utvendige avløpsrør er av plast og fra 1972. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannrør er av kobber og fra 1972. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

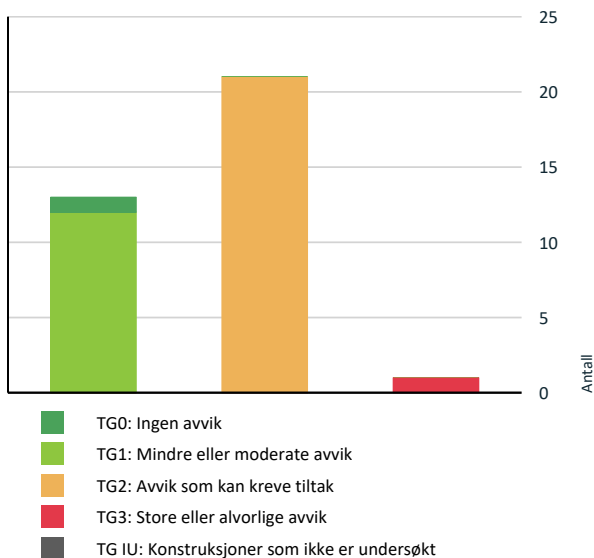
Det er gjort bruksendring av rom iht. byggetegninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at det er søkt om eller gitt tillatelse til bruksendring av boligen slik den fremstår i dag. Det er heller ikke vurdert om dagens bruk kan godkjennes etter gjeldende regelverk. Det anbefales å innhente ytterligere informasjon hos P.B.E.

Garasje

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

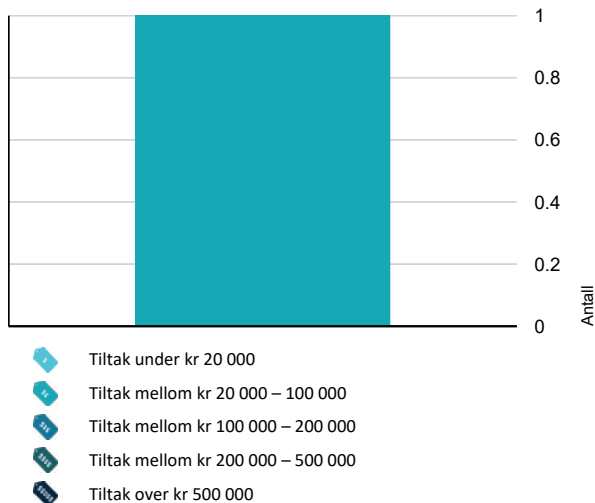
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er profesjonell part. Boligen har vært leid ut over lang tid.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Det mangler snøfangere på deler av taket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist stedvis rustdannelser og avflassing av overflatebehandling.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er påvist utettheter i konstruksjonen mellom grunnmur og gulvkonstruksjon i stue.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Utett loftluke.

Loftet er kun inspesert fra område rundt luke da det ikke var etablert gangbane



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist punktert glass i enkelte vinduer.

Det er påvist vinduer med påbegynnende råteskader i karmene.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Skiferhellene ligger ujevnt.
Det er sprekker i utepeisen.
Rekkverket har råteskader.
Det mangler sikring for lysgrav til rømningsvindu i kjeller.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sterkt slitt overflatebehandling samt sprekker i treverk i trapp og rekkverk ved inngangspartiet er observert.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler stedvis listverk, og det er enkelte uferdige prosjekter på overflater.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at de bør holdes under en viss oppsikt. Eksakt tilstand er vanskelig å fastslå siden slitasje, korrosjon og tæring oppstår for det meste på innsiden av røret og varierer ut fra vannkvaliteten. Det er ikke observert synlige skader eller svekkelser. Usikker restlevetid.

Det er ikke ferdigstilt rundt fordelerskap til rør i rør system.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Det er avvik:

Radiatorne og tilhørende røropplegg har passert mer enn 50 % av anbefalt brukstid (fra byggeår), noe som medfører usikker restlevetid.
Det klunker fra radiatorne, noe som indikerer luft i anlegget.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

! Tomteforhold > Terrengeforhold [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er hull etter tidligere innredning i våtsoner.
Skadet overflate på enkelte fliser.
Noen fliser har dårlig vedheft mot underlaget.
Det er sprekker og riss i enkelte fuger.
Det er vindu innenfor våt sone til badekar.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er påvist sprukken og løs flis.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Sluket har passert mer enn 50 % av anbefalt brukstid, og restlevetiden er usikker.

Det bemerkes at det er vanskelig å inspisere utførelsen av membran/mansjett, da gulvstøpen er ført helt eller delvis over klemringen. Dette betyr ikke nødvendigvis at det er feil med tettesjiktet, men klemringen skal være synlig, og tettesjiktet skal være utført slik at mansjett/membran er synlig.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Dørene til dusjhjørnet bærer preg av lang brukstid.
Det er krakkelering i servanten (porselen).
Boblebadekaret er ikke funksjonstestet, da dette ikke lot seg gjøre under befaringen.

! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

! **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Servant er ikke montert, dette er pågående arbeid.

! **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er skader på innredningen, inkludert kosmetiske skader på fronter og fuktskade i bunnen av skapet under vasken.
Fronter til kjøleskap og fryser er ikke ferdig montert.
Det er skade på benkeplaten ved vasken.
Det mangler håndtak på fronten til skapet over kjøleskapet.
Det er skade på sokkellisten.
Det mangler front til skapet over mikrobølgeovnen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- !** Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- !** Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- !** Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- !** Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- !** Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- !** Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1972

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Kommentar

Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist stedvis rustdannelser og avflassing av overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Overflater med rust og avflassing bør overflatebehandles for å hindre videre korrosjon og skade på platene. Dersom tiltak ikke utføres, vil rusten kunne utvikle seg og føre til lekkasjer og redusert levetid på taket.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Snøfangere, beslag og stigetrinn til pipe er også av metall.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler snøfangere på deler av taket.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere bør monteres på de aktuelle takflatene for å oppfylle kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet.

Manglende snøfangere medfører økt risiko for snø- og isras, noe som kan føre til personskade eller skade på eiendom. I tillegg kan manglende snøfangere føre til ujevne belastninger på takkonstruksjonen, som igjen kan resultere i skader på bygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er påvist utettheter i konstruksjonen mellom grunnmur og gulvkonstruksjon i stue.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Råteskadet og værslitt kledning bør skiftes ut, og det bør etableres musesperre i nedre kant av konstruksjonen for å hindre skadedyr i å komme inn. Utettheter mellom grunnmur og gulvkonstruksjon i stue bør utbedres for å forhindre trekk, varmetap og økt risiko for fukt- og skadedyrproblematikk. Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for videre råteskader, redusert levetid på kledningen og mulighet for at skadedyr får tilgang til konstruksjonen.



Råteskadet treverk.



Utett konstruksjon.



Mangelfull musesikring.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er utvendig tekking med metallpanner. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra gang via en loftsluke.

Takstolene er prefabrikkerte og laget av treverk, og gir strukturell styrke til taket. Det er forenklet undertak i form av fiberarmert plast. Isolasjonen, i bjelkelaget er på ca 20 cm.

Ventilasjon håndteres gjennom en gavlen og luftekassetter i gesimsen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utett loftsluke.

Loftet er kun inspisert fra område rundt luke da det ikke var etablert gangbane

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Loftsluken bør skiftes for å hindre varmetap og redusere risiko for fukt- og kondensproblemer på loftet.

Det anbefales å etablere gangbane på loftet slik at hele loftsrommet kan inspiseres ved behov. Manglende inspeksjonsmulighet gir økt risiko for at eventuelle skader eller feil ikke oppdages i tide.



Utett loftsluke.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Første etasje har malte trevinduer med to-lags glass, for det meste fra byggeåret.

I kjelleren er det vinduer av treverk med to- og tre-lags glass fra forskjellige årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist punktert glass i enkelte vinduer.

Det er påvist vinduer med påbegynnende råteskader i karmene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Punkterte glass bør skiftes ut for å sikre tilstrekkelig isolasjon og forhindre ytterligere fuktskader.

Vinduer med påbegynnende råteskader i karmene bør utbedres eller byttes for å unngå forverring av skadene, som kan føre til redusert funksjon og økt varmetap.

Det er påregnelig at vinduer med lang brukstid og høy slitasjegrad på sikt må byttes. Dette vil redusere varmetapet i boligen og samtidig sikre god funksjonalitet i årene fremmeover.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdøren er av treverk med glassfelt, den er utstyrt med elektrisk kodelås.

Terassedøren er en to-fløyet tredør med ett-lags glass.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stuen til en syd/vest vendt terrasse på omtrent 62 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv av treverk og skiferheller og har et rekkverk laget av treverk .Terrassen er utstyrt med utepeis og en markise for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Overbygget inngangsparti på ca. 5 kvadratmeter, oppført i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skiferhellene ligger ujevnt.

Det er sprekker i utepeisen.

Rekkverket har råteskader.

Det mangler sikring for lysgrav til rømningsvindu i kjeller.

Konsekvens/tiltak

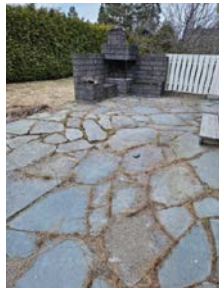
- Tiltak:

Skiferhellene bør rettes opp for å unngå snubelfare.

Sprekkene i utepeisen bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for at peisen blir ustabil eller utett.

Råteskadet rekkverk må utbedres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig sikkerhet og forhindre fare for fallulykker.

Det bør monteres sikring for lysgrav til rømningsvindu i kjeller for å hindre fallulykker og ivareta personsikkerheten.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendige trapper av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sterkt slitt overflatebehandling samt sprekker i treverk i trapp og rekkverk ved inngangspartiet er observert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling bør fornyes, og sprekker i treverk utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råte og svekket bæreevne i trapp og rekkverk. Manglende utbedring kan føre til økt vedlikeholdsbehov og redusert sikkerhet.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

1. etasje

Gulvoverflater av: laminat og vinylbelegg.

Veggoverflater av: malt trepanel, malte plater, malt strietapet.

Himlingsoverflater av: tak-essplater.

Kjeller

Gulvoverflater av: heltregulv, laminat og teppefliser.

Veggoverflater av: malte profilerte plater, trepanel, malt strietapet.

Himlingsoverflater av: malt og ubehandlet trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler stedvis listverk, og det er enkelte uferdige prosjekter på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres manglende listverk og ferdigstille pågående prosjekter på overflater for å sikre et helhetlig og ferdigstilt inntrykk. Uferdige overflater kan føre til økt slitasje, redusert estetisk verdi.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av: Trebjelkelag og støpt plate mot mark.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue/kjøkken 1. et. 12 mm.

Gang/stort soverom. 10 mm. / 5 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 1. et. 239 cm.

Gang kjeller 211 cm.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fult innredet kjeller.

Hulltaking er foretatt.

Det ble med egnet instrument målt trefukt i utlektet veggkonstruksjon under terreng

Vektprosent målt i treverk inne i konstruksjonen på befæringsdatoen var under målbare verdier.

Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran).

Underetasjen har utlektede veggkonstruksjoner mot terreng. Denne typen konstruksjon er en kjent risikokonstruksjon, særlig i eldre bygninger og konstruksjoner oppført etter tidligere byggeskikk. Selv om det på befæringsdagen ikke ble påvist forhøyede fuktverdier ved utførte målinger, innebærer konstruksjonsprinsippet i seg selv en forhøyet risiko.

Utlekede vegger under bakkenivå er utsatt både for inntrengende fukt fra grunnen og for kondensdannelse. Temperaturforskjellen mellom oppvarmet inneluft og kalde yttervegger mot terreng kan føre til kondens i hulrommet bak utlektingen. Kondens kan oppstå uten direkte vanninntrenging og vil ofte utvikle seg skjult over tid.

Konstruksjonen har begrenset mulighet for uttørking, og både fuktinntrenging og kondens kan medføre skjulte fuktskader, muggsoppvekst og mikrobiell aktivitet, som igjen kan påvirke inneklimaet negativt og redusere materialenes levetid.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp og rekkverk er utført i malt treverk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte profilerte innvendige dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming: Elektrisk og vannboren varme tilsluttet borehull.

TG 1 Teknisk rom

Beskrivelse

Teknisk rom har flislagt gulv, malte murvegger og en himling av malt trepanel. Rommet inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps kran, samt et vegghengt speilskap med lys. Det er dusjkabinett i hjørnet med vegger og dører av glass. Det er opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Rommet inneholder også tekniske installasjoner for oppvarming av boligen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med trepanel. Det inneholder et vegghengt servantskap med heldekkende dobbel servant og ett-greps armaturer. To vegghengte speil, lys, overskap og to høyskap er også en del av interiøret.

Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har skyvedører av glass.

Dusjbatteriet er tilkoblet en veggmontert tak- og hånddusj for fleksibel bruk.

Tilstandsrapport

I tillegg til dusjen har rommet også et hjørne boblebadekar.
Avtreksventilene for ventilasjon er plassert i himlingen.
Vannrørene er av kobber, mens avløpsrørene er laget av plast.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hull etter tidligere innredning i våtsoner.
Skadet overflate på enkelte fliser.
Noen fliser har dårlig vedheft mot underlaget.
Det er sprekker og riss i enkelte fuger.
Det er vindu innenfor våt sone til badekar.

Konsekvens/tiltak

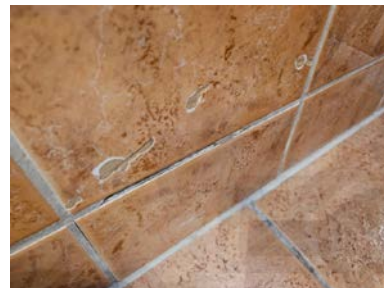
- Tiltak:

Påse at hull etter tidligere innredning i våtsoner er tette for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Skadet overflate på fliser og fliser med dårlig vedheft bør utbedres eller skiftes for å unngå videre skadeutvikling og redusert beskyttelse mot fukt.

Sprekker og riss i fuger bør utbedres for å forhindre vannlekkasje til underliggende konstruksjon.

Vindu innenfor våtzone til badekar bør sikres med tilstrekkelig fuksikring for å unngå risiko for vanninntrengning og skade på vindu og omkringliggende vegg.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er påvist sprukken og løs flis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fliser med sprekker og løse fliser bør utbedres eller skiftes for å hindre videre skade og redusere risiko for vanninntrengning i underliggende konstruksjoner.
Manglende fall øker faren for at vann blir liggende på gulvet.

Tilstandsrapport



Løs flis.

1. ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Sluket har passert mer enn 50 % av anbefalt brukstid, og restlevetiden er usikker.

Det bemerkes at det er vanskelig å inspisere utførelsen av membran/mansjett, da gulvstøpen er ført helt eller delvis over klemringen. Dette betyr ikke nødvendigvis at det er feil med tettesjiktet, men klemringen skal være synlig, og tettesjiktet skal være utført slik at mansjett/membran er synlig.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere nærmere undersøkelser av sluk og tettesjikt ved mistanke om lekkasje eller ved oppussing. Konsekvensen av usikker restlevetid og manglende inspeksjonsmulighet er økt risiko for skjulte skader og lekkasjer, som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Kontroll av sluk i dusjsone



Kontroll av sluk under servant.

1. ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene til dusjhjørnet bærer preg av lang brukstid.

Det er krakkelering i servanten (porselen).

Boblebadekaret er ikke funksjonstestet, da dette ikke lot seg gjøre under befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Dørene til dusjhjørnet bør vurderes skiftet eller utbedret for å sikre funksjonalitet og hindre vannlekkasje.

Krakkelering i servanten kan føre til videre skader og bør utbedres eller servanten bør byttes for å unngå lekkasje og ytterligere forringelse.

Boblebadekaret bør funksjonstestes av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller mangler, da manglende funksjon kan medføre risiko for vannskader eller redusert brukervennlighet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å montere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig innneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra garderobeskap i gang motbad, 33% ved 22 grader.

Vektprosent målt i treverk på befaringdatoen var under målbare verdier.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet er tilfredsstillende.



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom gang og bad. Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom gang og bad.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spise plass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap i tillegg til tre høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene er av overflatebehandlet heltre som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med oppvaskbeslag og ett-greps kran for enkel betjening.

Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter på vegg for praktisk bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, komfyr og microovn i høyskap og en nedfelt induksjon platetopp. Det er nisse for oppvaskmaskin. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging.

Vannrørene er av kobber og avløpsrørene er av plast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skader på innredningen, inkludert kosmetiske skader på fronter og fuktskade i bunnen av skapet under vasken.

Fronter til kjøleskap og fryser er ikke ferdig montert.

Det er skade på benkeplaten ved vasken.

Det mangler håndtak på fronten til skapet over kjøleskapet.

Det er skade på sokkellisten.

Det mangler front til skapet over mikrobølgeovnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skader på innredningen, inkludert fuktskade i bunnen av skapet under vasken, bør utbedres for å hindre videre forringelse og mulig utvikling av råte eller mugg.

Fronter til kjøleskap og fryser bør ferdigstilles, og manglende håndtak og fronter bør monteres for å sikre funksjonalitet og estetikk.

Skade på benkeplaten ved vasken og sokkellisten bør utbedres for å forhindre ytterligere slitasje og redusere risikoen for fuktskader.

Manglende fronter og håndtak kan også påvirke brukervennlighet og helhetsinntrykk av kjøkkenet.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

1. Etasje.

Toalettrommet i første etasje har vinylbelegg på gulvet, malte profilerte plater på veggene og en himling med tak-essplater. Toalettet er gulvmontert, og det er belysning samt radiator på vegg for oppvarming.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Servant er ikke montert, dette er pågående arbeid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres servant for å ferdigstille toalettrommet. Manglende servant medfører redusert funksjonalitet og brukervennlighet, samt risiko for at rommet ikke tilfredsstiller gjeldende krav til sanitærutstyr.

KJELLER > TOALETTRROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjeller.

Toalettrommet har laminat på gulvet, malte profilerte plater og slette overflater på veggene, samt en himling med trepanel. Rommet inneholder et vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps kran. Toalettet er gulvmontert. Det er mekanisk avtrekksvifte på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og noe plast (rør i rør system).

Vurdering av avvik:

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

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at de bør holdes under en viss oppsikt. Eksakt tilstand er vanskelig å fastslå siden slitasje, korrosjon og tæring oppstår for det meste på innsiden av røret og varierer ut fra vannkvaliteten. Det er ikke observert synlige skader eller svekkelser. Usikker restlevetid.

Det er ikke ferdigstilt rundt fordelerskap til rør i rør system.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å holde vannrørene under jevnlig oppsikt og vurdere tilstandskontroll av fagperson, da usikker restlevetid og skjulte skader kan føre til plutselige lekkasjer og følgeskader.

Ferdigstillelse rundt fordelerskap til rør-i-rør-systemet bør utføres.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuelle rørbrudd.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert jordvarme. Systemet fungerte på befaringsdagen, men ble ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utført vedlikehold, eller å få utført en kontroll dersom service ikke er utført i henhold til anbefalte intervaller.

1 TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen varmes opp med vegghegte radiatorer tilkoblet varmesentralen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Radiatorene og tilhørende røropplegg har passert mer enn 50 % av anbefalt brukstid (fra byggeår), noe som medfører usikker restlevetid. Det klunker fra radiatorene, noe som indikerer luft i anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av radiatorene og røropplegget, inkludert lufting av anlegget for å fjerne eventuell luft.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer, redusert varmeeffekt og potensielle vannskader som følge av aldrende komponenter og luft i systemet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer plassert i bod i kjeller. Hovedbryter på 50 Amp, 230 V. Anlegg.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1972

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

Ukjent

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

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det pågår arbeider med det elektriske anlegget.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja **På bakgrunn av alder og lite informasjon, anbefales det å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget.**



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dreneringen er fra 1972.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Dreneringen bør kontrolleres nærmere, og det bør vurderes tiltak for utskifting eller forbedring.

Konsekvensen av eldre drenering er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i lettklinkerbetong. Støpt betongplate på grunnen.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.



TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det bør utføres terrengjusteringer slik at vann ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for fuktskader på bygningsmassen og unngå potensielt dårlig innemiljø.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og fra 1972. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannrør er av kobber og fra 1972. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av tilstanden på utvendige vann- og avløpsledninger, og eventuelle nødvendige utbedringer bør vurderes.

Konsekvensen av ikke å utbedre kan være funksjonssvikt, lekkasjer eller plutselige skader på grunn av alder og tilstandssvekkelser, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og driftsavbrudd.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Rekkverkshøyder og åpninger bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskader. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å unngå helserisiko knyttet til radoneksponering.

Det bør vurderes tiltak for å sikre eiendommen mot flom, for å redusere risikoen for vannskader på bygning og inventar.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	107			107	67
Kjeller	96			96	
SUM	203				67
SUM BRA	203				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, trapperom, soverom, soverom 2, bad, toalettrom, stue/kjøkken		
Kjeller	Gang, soverom, soverom 2, toalettrom, bod, teknisk rom, bod 2, gang 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort bruksendring av rom iht. byggetegninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at det er søkt om eller gitt tillatelse til bruksendring av boligen slik den fremstår i dag. Det er heller ikke vurdert om dagens bruk kan godkjennes etter gjeldende regelverk. Det anbefales å innhente ytterligere informasjon hos P.B.E.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det pågår arbeider med å klargjøre boligen for salg. Det er byttet noen vinduer og satt opp noen lettvegger i følge egenerklæringen.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		47		47	
Loft					
SUM		47			
SUM BRA	47				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	
Loft		Lagerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Daniel Østbye	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	837		0	1089 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Tiurveien 27							
Hjemmelshaver Imset Holding AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Aursmoen i Aurskog-Høland kommune, Akershus fylke.

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

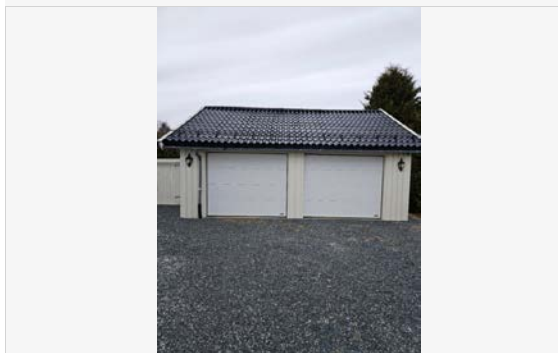
Flat opparbeidet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1979

Kommentar

Byggeår et satt ut i fra tegninger.

Standard

Dobbelgarasje oppført i bindingsverkskonstruksjon av treverk, utvendig kledd med tømmermannskledning. Gulvet er utført som støpt plate på mark. Innvendige vegger er plateslått og malt.

Takkonstruksjonen har saltaksform og er tekket med stålpanner.

Takrenner og nedløp er utført i plast.

Garasjen har to garasjeporter i metall med elektrisk portåpner. Det er lagt opp strøm til bygningen.

Det er etablert loft for lagring med gulv, med adkomst via loftsluke.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Det er etablert en bod i tilknytning til garasjen, denne er oppført på en ufagmessig måte, og er å anse som en svak konstruksjon. Det anbefales at boden rives.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	24.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.03.2026		Gjennomgått	9	Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

Fremtind

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

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

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

- Fyll ut egenerklæringen så godt du kan

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- Finn frem dokumenter som handler om boligen din

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.

Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn <i>IMSET HOLDING AS - Org.nr.: 874 345 512</i>
Selger 2: fornavn og etternavn
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her

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

Boligen som selges

Adresse <i>Turveien 27</i>	Postnummer <i>1930</i>	Sted <i>Aurskog</i>
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Året og måneden du overtok boligen	

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

Selges boligen på vegne av noen andre?

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

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

Selgers initialer:

Side 1

Våtrom, tak og fasade

<p>1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p>Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk</p>
<p>3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon</p>
<p>4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>

Selgers initialer:

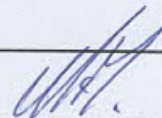


<p>6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p>
<p>7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p>
<p>8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p>

Drenering, fukt og lekkasje

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

Selgers initialer:

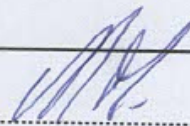


<p>12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette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

Tekniske installasjoner

<p>14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p>
<p>16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabil?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>

Selgers initialer:



<p>18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>
<p>19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>
<p>21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p><i>Ny strøm til garasje tlf. nr EL- Bil lader</i></p>

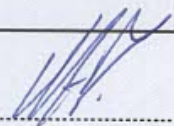
Selgers initialer:



Eiendommen og omgivelsene

<p>24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdiggattester fra kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Selgers initialer:



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

Selgers initialer:



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

Generelt

<p>37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p><i>Garasje</i></p>
<p>38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p><i>Det er satt opp lettvegger for å etablere 2 nye soverom i kjeller</i> <i>Det er satt inn 2 nye vinduer i kjeller</i></p>
<p>40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilene og omfanget</p>

Selgers initialer:

[Handwritten signature]

<p>41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>42. Er det bestilt Norgespris på strøm?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.</p>

Tilleggskommentarer

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

Huset er eiet av selskapet Inset Holding as
Huset har vært leid ut til ansatte i ett
entreprenørselskap. Jeg har selv ingen
kunnskap om eiendommen og har gjort mitt
beste for å besvare spørsmålene i dette
dokumentet på en god måte

* Det er bestilt et eget selskap
for en grundig gjennomgang av
eiendommen.

Selgers initialer:

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Tomt nr. 75, Linaåkermoen			192	1	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Våningshus	21/2-1970	dato 10/3-1970 sak 63/70		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Harald Hovde		Vetlandsvn. 63 A, Oslo 6			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
A.S. Skaarhus, v/Rolf Mong		Hamar			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Osv. Severinsen		Hamar			

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- for nevnte bygg
 for følgende del av nevnte bygg:

Ferdiggattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Utvendig : Planeringsarbeide gjenstår.
1. etg. : Ventilator på kjøkken er ikke montert.
Gulvbelegg og maling mangler på to soverom.
Puss av pipe mangler.
Kjeller : Mangler puss på gulv og vegger.
Fyrrøtmet mangler branherdig dør samt endel murverk mot tre.

Dette arbeid må være fullført innen

Løken den 6/10-1972.

Sendes:

- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggeløyvemyndighet

for bygningssjef
T. Heggelund

Anita Vikerhaug-Knudsen
Tiurveien 27
1930 AURSKOG

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
21/03889-4

Saksbehandler:
Tonje Riber

Dato: 03.11.2021

192/837 Ferdigattest

Tillatelse til tiltak er gitt 12.10.2021.
Komplett søknad om ferdigattest er mottatt 31.10.2021.

Gjelder: Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Gnr/bnr: 192/837
Byggested: Tiurveien 27, 1930 AURSKOG
Plangrunnlag: Reguleringsplan for Linåkermoen

Tiltakshaver: Anita Vikerhaug-Knudsen

Søknad om ferdigattest er mottatt den 31.10.2021. Gjennom dette har tiltakshaver bekreftet overfor kommunen at tiltaket tilfredsstiller kravene for ferdigattest.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Det kan allikevel gjennomføres tilsyn i tiltaket inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jfr. plan- og bygningsloven § 25-2 jfr. § 23-3 andre ledd.

Med vennlig hilsen

Kjetil Hauger
leder

Tonje Riber
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

Vedlegg:
Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
21/05000-2

Saksbehandler:
Tonje Riber

Dato: 14.12.2021

192/837 Ferdigattest

Tillatelse til tiltak er gitt 8.12.1999.
Komplett søknad om ferdigattest er mottatt 10.12.2021.

Gjelder: Tilbygg til bolig – inngangsparti
Gnr/bnr: 192/837
Byggested: Tjurveien 27, 1930 AURSKOG
Plangrunnlag: Reguleringsplan for Linåkermoen

Tiltakshaver: Anita og Bjørn Vikerhaug

Søknad om ferdigattest er mottatt den 10.12.2021. Gjennom dette har tiltakshaver bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket tilfredsstillere kravene for ferdigattest.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Det kan allikevel gjennomføres tilsyn i tiltaket inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jfr. plan- og bygningsloven § 25-2 jfr. § 23-3 andre ledd.

Med vennlig hilsen

Kjetil Hauger
leder

Tonje Riber
byggesaksbehandler

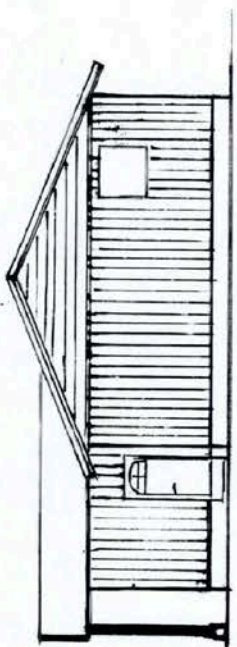
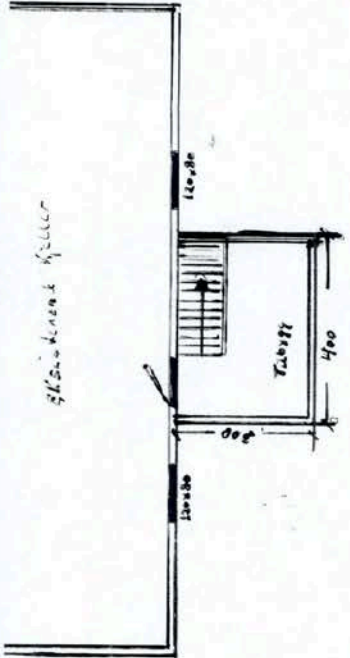
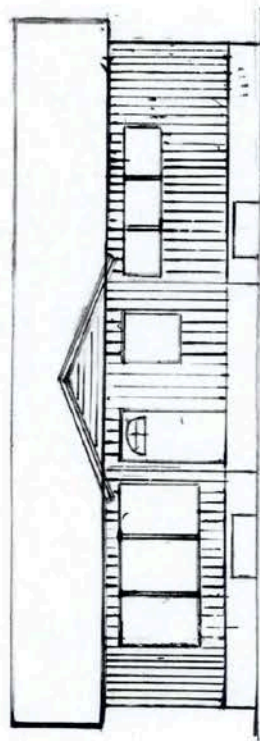
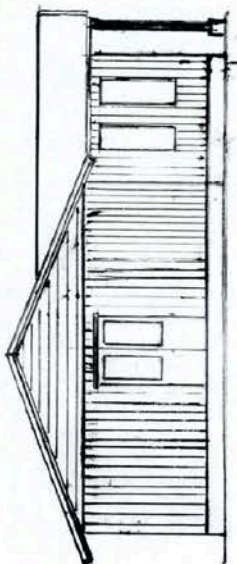
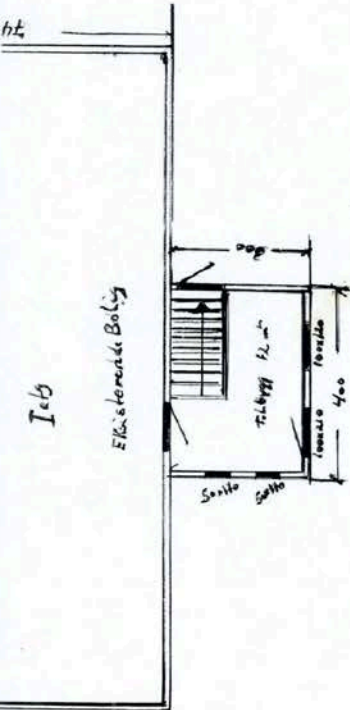
Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

Vedlegg:

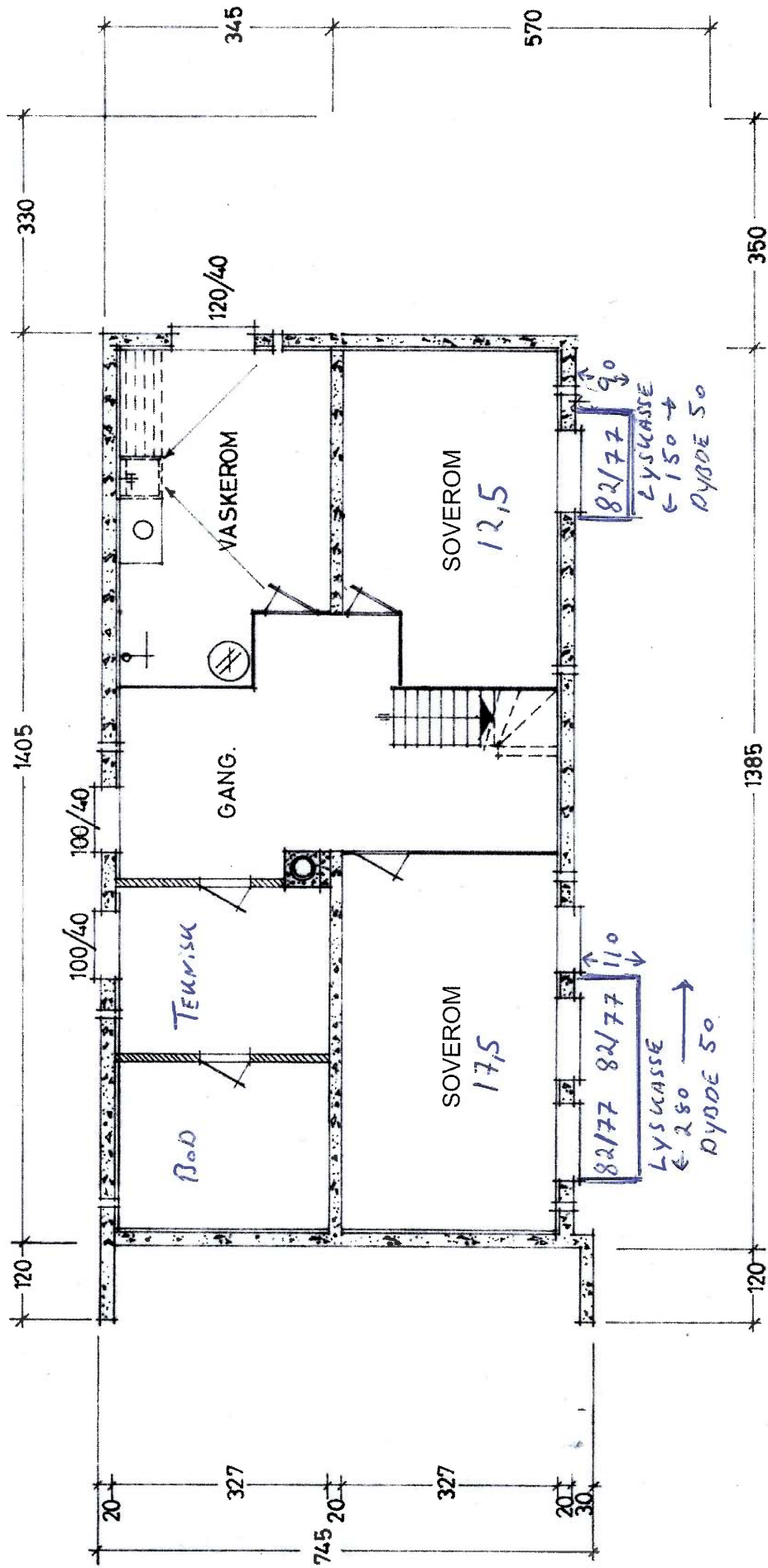
Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

Liste over mottakere:

Anita Vikerhaug-Knudsen, Tjurveien 27, 1930 AURSKOG
Bjørn Vikerhaug, Tjurveien 27, 1930 AURSKOG

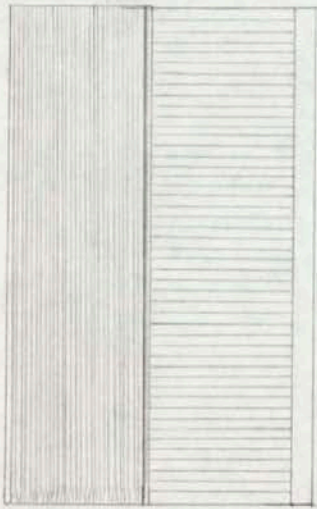


Tilbygg for Arite Knudsen
 Turen til 1300 Ariten
 G. og H. B. og 1. F. og H. 94
 Mål 1:100

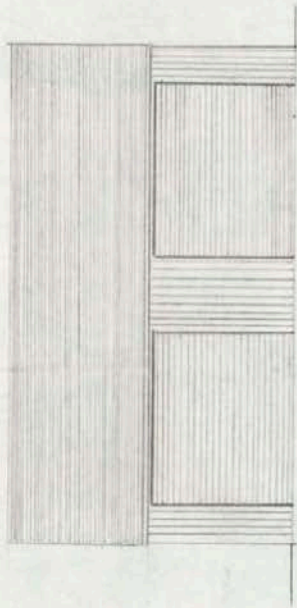


Gnr 192 Bnr 837

Kjellerplan



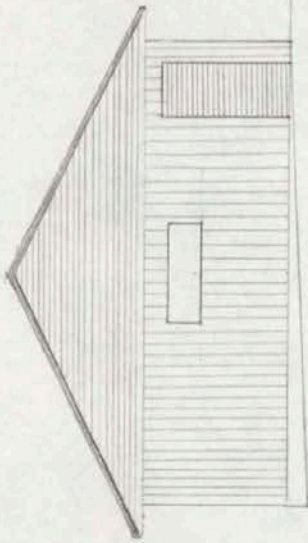
FASADE MOT NORD



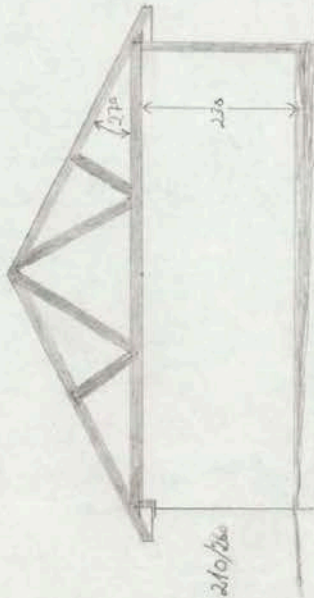
FASADE MOT SYD

For ikke å oversteige 50.000,-

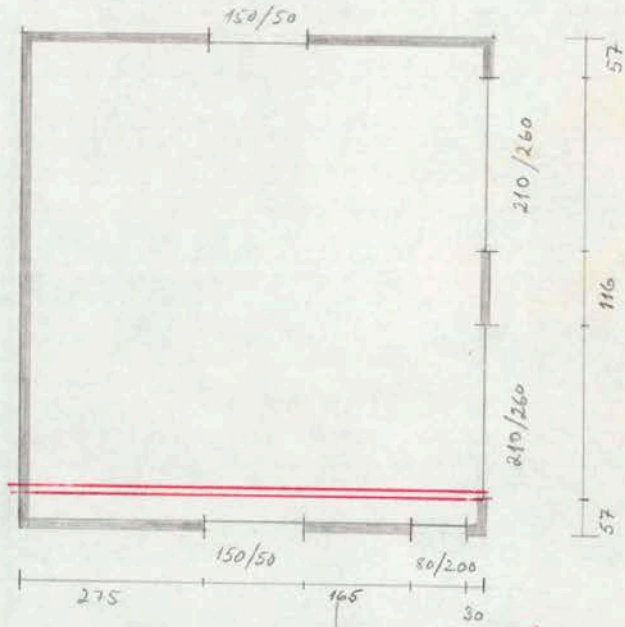
max 7.15'



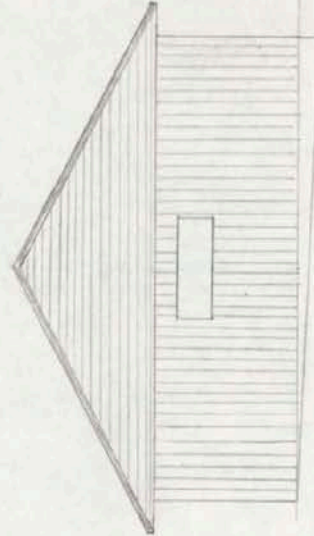
FASADE MOT VEST



SNITT



PLAN



FASADE MOT ØST

GODKJENT AV BYGNINGSJEFFEN
I AURSKOG-HØLAND. M. M. M. M. M.
22.1.8.1929. Sak Nr. 296/79
R. J.

MÅL: 1:100

HARALD HOVDE
TIORVEIEN 27
1930 AURSKOG



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 192

Bnr: 837

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Tiurveien 27, 1930 AURSKOG

Hj.haver/Fester:

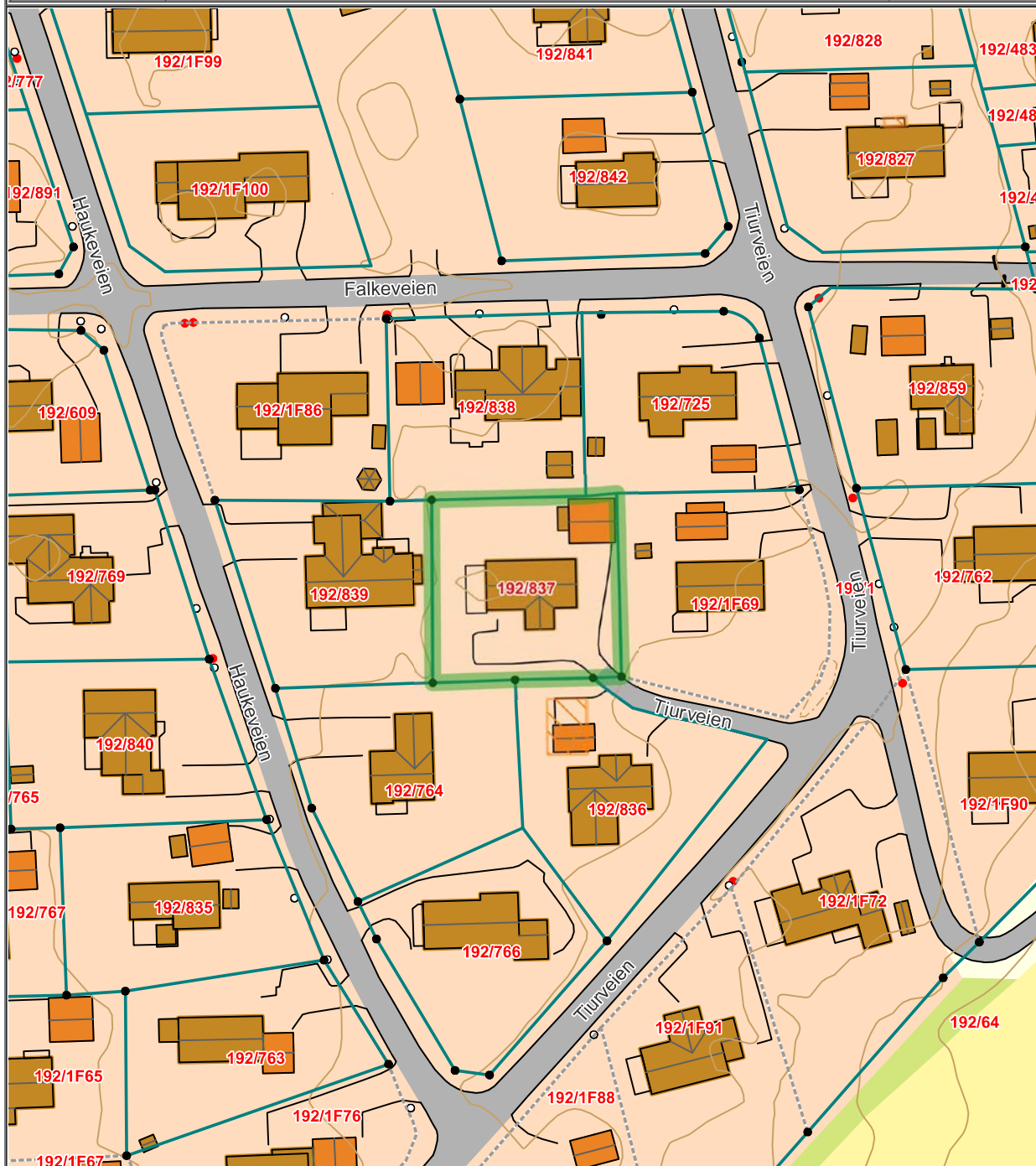
IMSET HOLDING AS, c/o Morten Imset, Taglugnveien 3, 1397 NESØYA



**AURSKOG-
HØLAND
KOMMUNE**

Dato: 3/3-2026 Sign:

Målestokk
1:1000



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



SITUASJONSKART



Eiendom:

Gnr: 192

Bnr: 837

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Tiurveien 27, 1930 AURSKOG


Hj.haver/Fester:

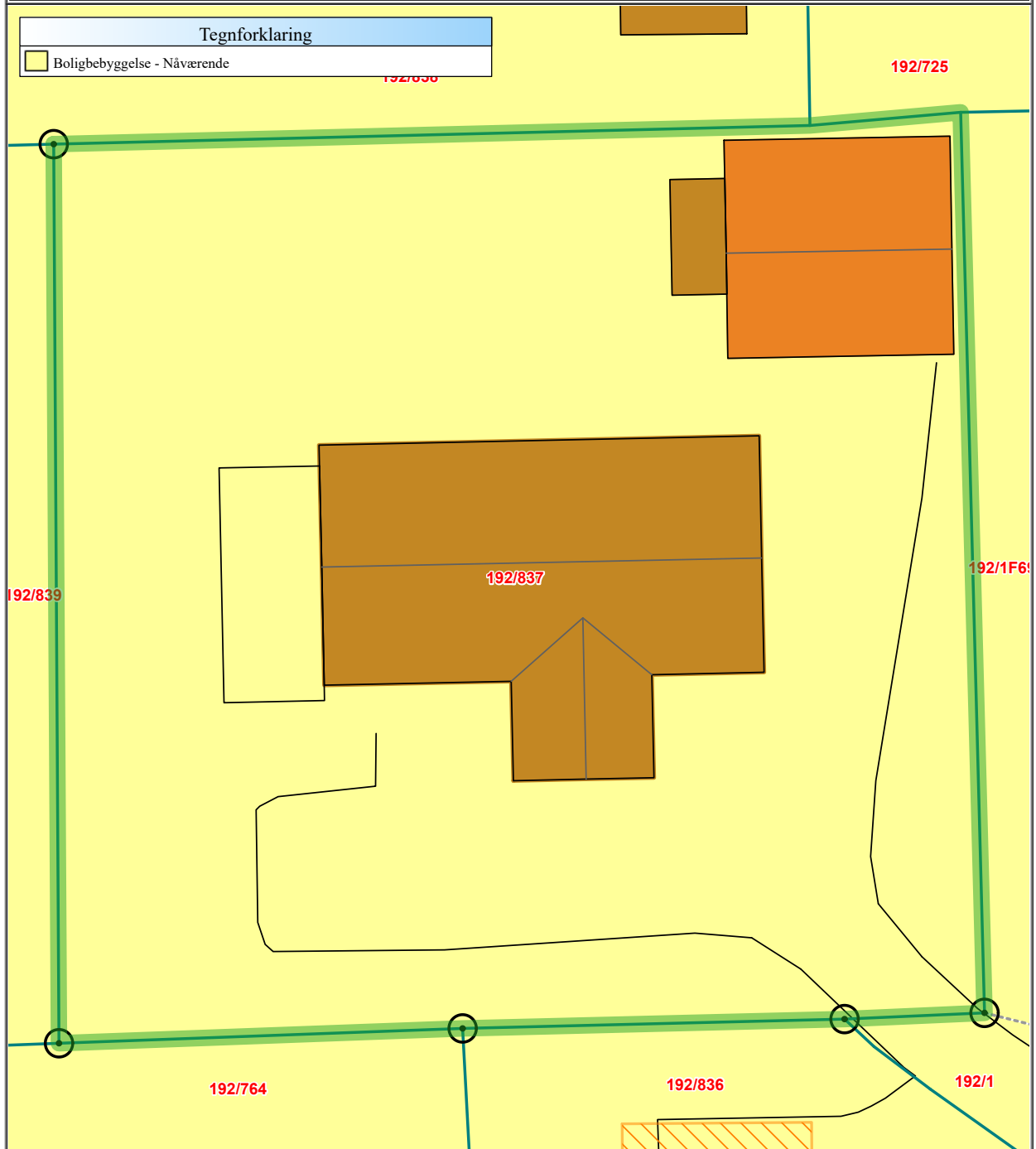
**AURSKOG-
HØLAND
KOMMUNE**

Dato: 3/3-2026 Sign:

Målestokk 1:200

Tegnforklaring

 Boligbebyggelse - Nåværende



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.

Nabolagsprofil

Tiurveien 27 - Nabolaget Aursmoen - vurdert av 102 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Aurskog sykehjem Linje 470, 470E	7 min 0.6 km
Blaker stasjon Linje R14	16 min 14.7 km
Oslo Gardermoen	47 min

Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.) 668 elever, 40 klasser	16 min 1.4 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	11 min 9.6 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	13 min 12 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Coop Extra Aurskog	11 min
-----------------------------	--------

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Naboskapet

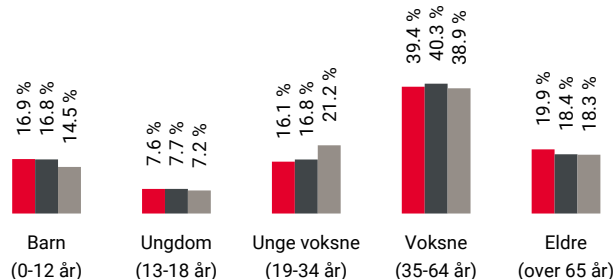
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Aursmoen barnehage (1-5 år) 66 barn	7 min 0.6 km
Epletunet barnehage (1-5 år) 53 barn	14 min 1.2 km
Trampen barnehage (1-5 år) 33 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Aurskog	10 min
Coop Extra Aurskog Post i butikk	11 min 0.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering

Lett 93/100



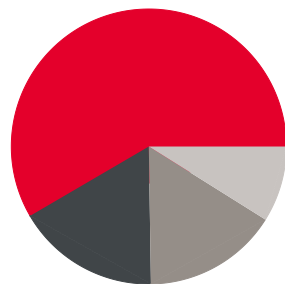
Støynivået

Lite støynivå 93/100

Sport

	Aursmoen idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	12 min	1 km
	Haugerudfeltet - ballflate (MKN) Ballspill	13 min	1.1 km
	Aura Trening og Helse	5 min	
	MOVA Bjørkelangen	9 min	

Boligmasse

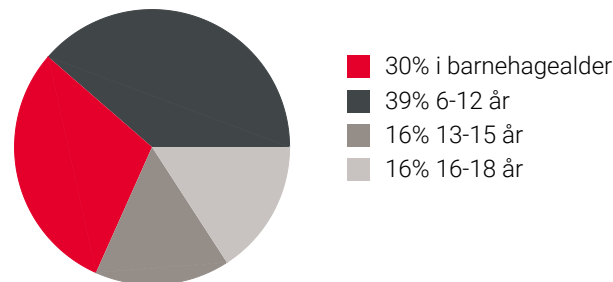


- 59% enebolig
- 17% rekkehus
- 16% blokk
- 9% annet

Varer/Tjenester

	Aurskog Senter	13 min
	Aurskog apotek	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

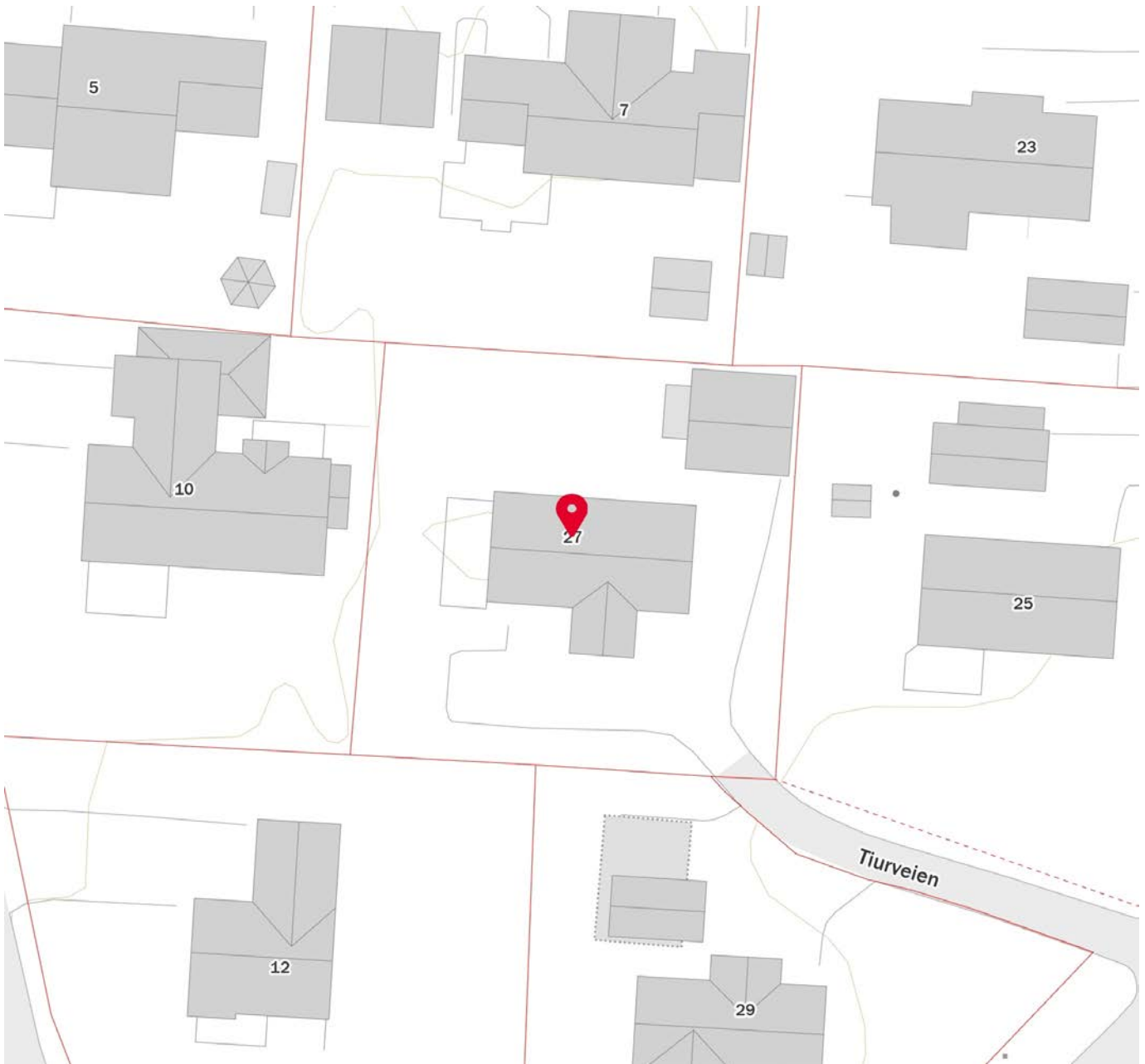
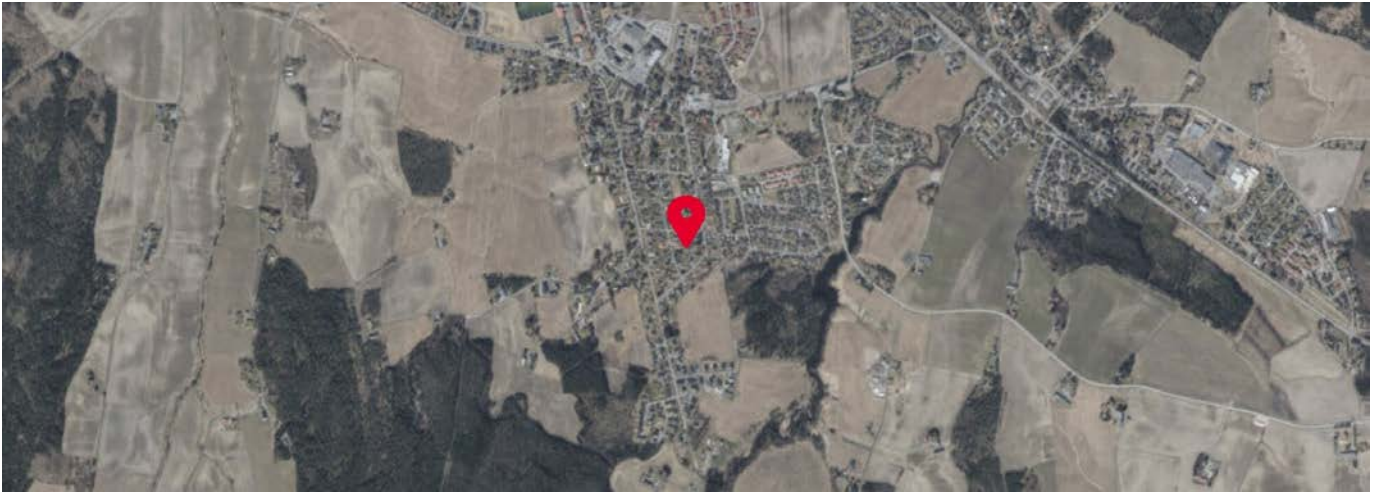
- Aursmoen
- Aursmoen
- Norge

Sivilstand

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



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



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

La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no



Aurskog

SPAREBANK



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

**Hos Trond, Trine, Lise, Geir og Lina
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.**

Vi samarbeider med Aktiv Bjørkelangen og sammen gjør vi
boligprosessen trygg og enkel for deg. Ta kontakt med oss for
en hyggelig prat i Gågata på Bjørkelangen.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

63 85 70 70 • post@hsbank.no • hsbank.no

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. 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.

For eiendommen:

Adresse: Tiurveien 27
1930 AURSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre