

aktiv.



Nordjordeveien 2, 1930 AURSKOG

**Fin familiebolig m/stor hage og solrik terrasse. Dbl. gar. m/loft. 2 bad, 2 stuer og 4 sov. Gasspeis. Rolig og sentralt!**



Eiendomsmegler MNEF

## Gisle Spidsberg

**Mobil** 902 95 555

**E-post** gisle.spidsberg@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Aurskog

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 100 000,-  
**Omkostn.:** Kr 128 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 228 850,-  
**Selger:** Erik Bernhard Døhlen  
Kristin Døhlen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2009  
**BRA-i/BRA Total** 155/198 kvm  
**Tomtstr.:** 900.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 192, bnr. 751  
**Oppdragsnr.:** 1105230169

## Din nye bolig?

Nordjordeveien 2 er en lys, innholdsrik og innbydende enebolig, oppført over to etasjer i 2009. Med to bad, to stuer og fire soverom egner boligen seg godt for familier. Området er rolig og landlig, samtidig som det er gangavstand til skoler, butikker og idrettsanlegg. En stor hage innbyr til lek, og fine solforhold nytes til fulle på en stor terrasse utenfor stuen. Parkeringen er god, på en singlet gårdsplass og i en romslig dobbelgarasje med isolert loft.

Hovedstuen er stor og innbydende med gasspeis og ulike soner, mens kjøkkenet har hvitevarer, mye oppbevaring og fine arbeidsflater. Badene har gulvvarme og er plassert i hver sin etasje; ett med badekar og ett med dusjhjørne. Alle soverommene er innredet med skap, og ved kjøkkenet finner man et praktisk vaskerom med egen utgang. Velkommen!



# Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	28
Om eiendommen .....	32
Tilstandsrapport .....	44
Nabolagsprofil .....	81
Forbrukerinformasjon .....	90
Budskjema .....	91



Man ønskes velkommen av en bred entré med downlights, varmekabler og flisløst gulv.





Sammen med kjøkkenet utgjør stuen et åpent allrom, med klart avdelte soner og god møbleringsfrihet i vinkelløsning.

Lune kvelder sikres av en innebygd gasspeis i stuen.



Stuen er naturlig inndelt i ulike soner, og det passer utmerket å innrede med spise plass nærmest kjøkkenet.



Kjøkkenet ligger avgrenset fra deler av stuen, der god skap- og benkeplass gir fine arbeidsforhold.

Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer, og som samlingspunkt er det etablert en smart barløsning mot stuen.





Planløsningen er praktisk, med to flislagte bad i hver sin etasje. Badet nede har downlights, varmekabler og et dusjhjørne med skyvedør.



Boligen har fire soverom, fordelt med ett i første etasje og tre sammen i andre etasje.

Under trappa har boligen en hendig bod for oppbevaring av yttertøy og diverse utstyr.





I andre etasje finner man en kjærkommen stue for familien, et ekstra oppholdsrom til lek, vennebesøk og avslapning.

På badet oppe har boligen gulvvarme og et badekar med dusjløsning.





Med hele fire soverom er det god plass til familier med flere barn. Alle soverommene er innredet med garderobeskap.

På hovedsoverommet er det både en bod og et stort skap med mye oppbevaringsplass.



Stuen har utgang til en herlig terrasse på ca. 48 kvm, utstyrt med belysning, stikkontakt, uttak for gassgrill og legger på begge sider.

Gode solforhold gjør det mulig å virkelig nyte varme og late dager til fulle.

Hagen rammes delvis inn av en hekk, og byr på mye boltreplass for både store og små.







Fra boligen er det kort gangavstand til Aurskog senter.

Aurskog har en 18-hulls golfbane som er veldrevet og har ca. 1000 medlemmer.  
pr. 2024

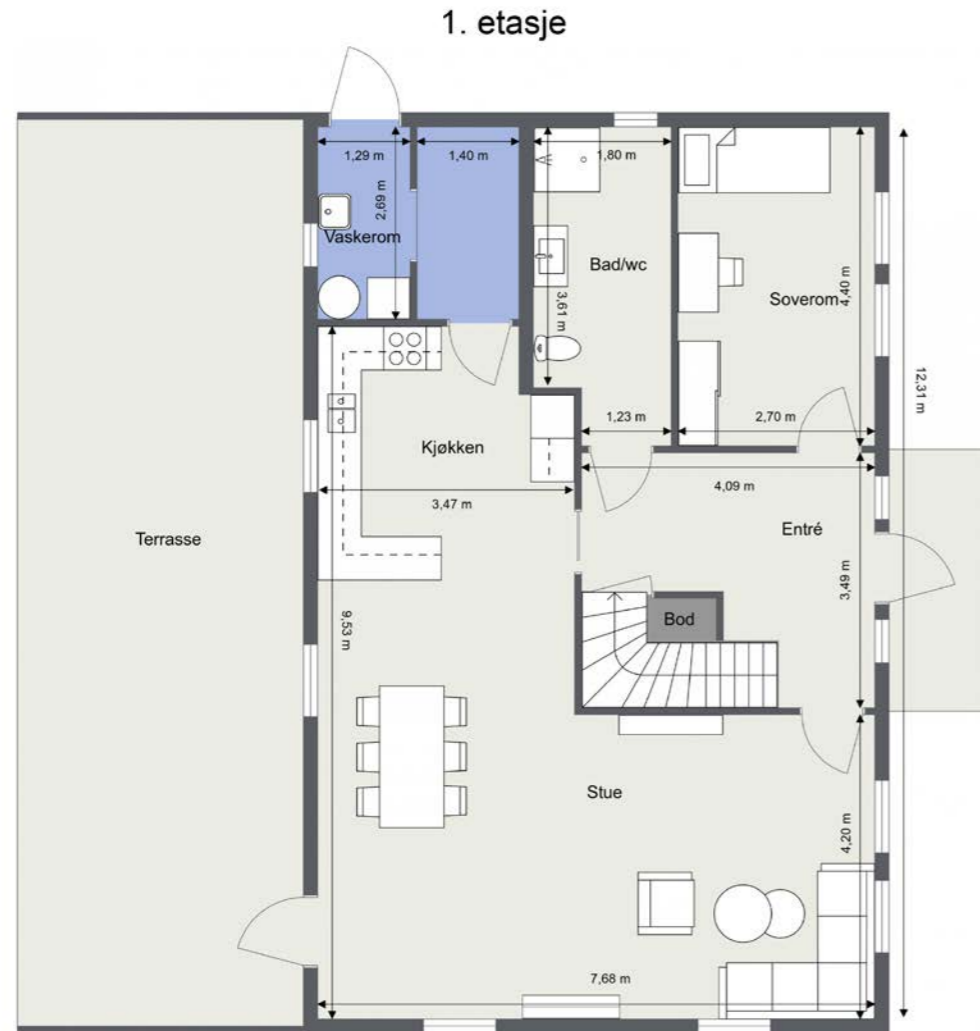


Beliggenheten er ideell for familier, i gangavstand til skoler, butikker og fritidsaktiviteter.

# Plantegning

## 1. etasje

Nordjordeveien 2



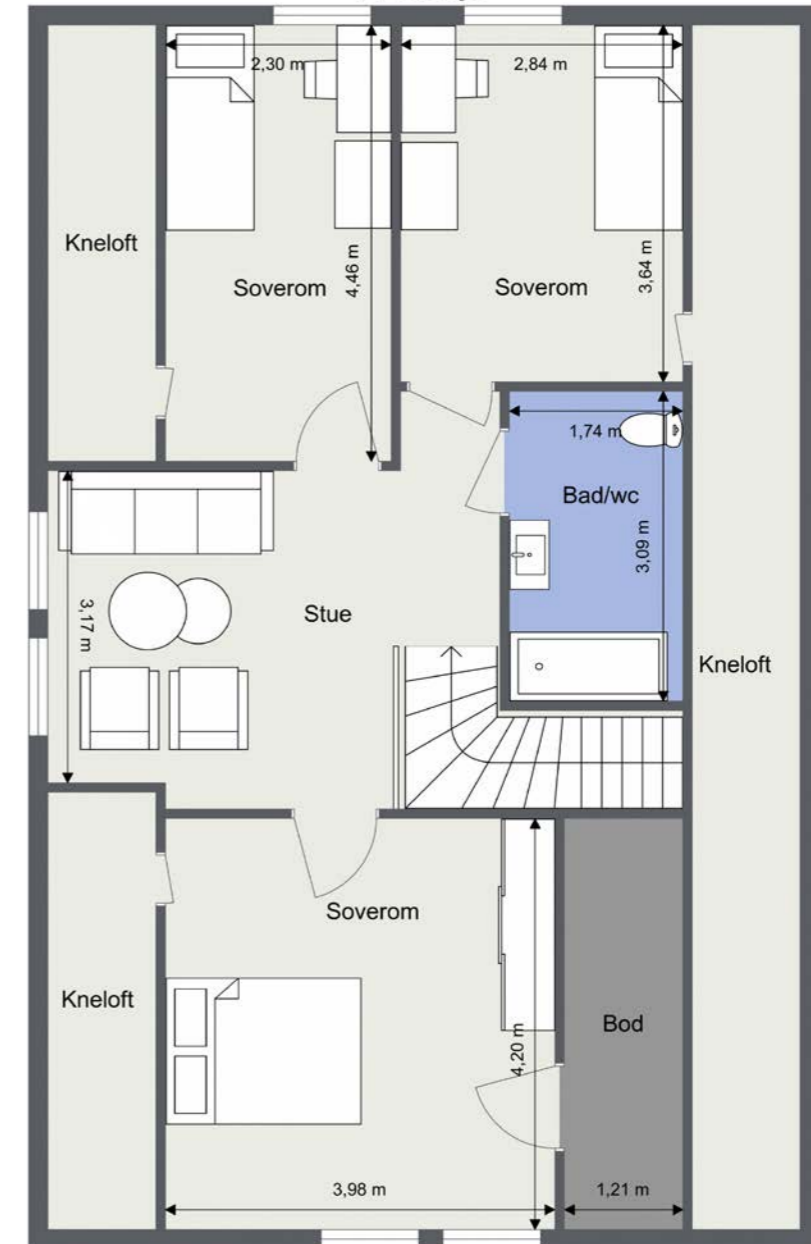
Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra bolige  
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takspartner.no

**takspartner.no**  
All av takstoring i Oslo og Akershus

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

## 2. etasje


Nordjordeveien 2  
2. etasje



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

**takspartner.no**  
All av takstoring i Oslo og Akershus

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



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

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

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

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

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



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 155 m<sup>2</sup>

BRA - e: 43 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 198 m<sup>2</sup>

TBA: 48 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 95 m<sup>2</sup> Entré/gang/trapperom, bod, soverom, bad/wc, vaskerom, kjøkken og stue

2. etasje

BRA-i: 60 m<sup>2</sup> Trapperom, stue, bad/wc, soverom 1, soverom 2 og soverom 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

48 m<sup>2</sup> Terrasse

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 43 m<sup>2</sup> Garasje

2. etasje

BRA-e: 0 m<sup>2</sup> Bod/innredet rom

### Ikke målbare arealer

Bod i 2. etasje (Garasje) har skråtak/lav takhøyde og har ikke måleverdig bruksareal. Loftet i garasjen har adkomst via fast rett og enkel tretrapp. Loftet har takhøyde ca. 1,86 - 1,88 meter og har ikke måleverdig bruksareal.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Plantegningene/rominndeling stemmer iht. dagens bruk. Leveggene på terrassen er ikke beskrevet på tegningen.

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

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

900.6 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er ideell for familier, i et rolig og landlig område med gangavstand til skoler og fritidsaktiviteter. Bussen stopper like ved huset, og flere dagligvarebutikker nås på få minutter. Boligen har en god plassering på feltet, på en hjørnetomt i første rekke mot jordbruksarealer.

Tomten er stor, solrik og tilnærmet flat, opparbeidet med gressplen, trær, hekk og busker. Hagen byr på mye boltreplass for både store og små, og her kan man enkelt sette opp en trampoline eller spille fotball med venner etter skolen. Mellom huset og garasjen har boligen en singlet gårdsplass med gode muligheter for parkering.

Fra stuen er det utgang til en herlig terrasse på ca. 48 kvm, med direkte adkomst til den store hagen. Belysning og utestikk er montert, og to levegger på hver sin side bidrar til fin skjerming. Terrassen innredes enkelt i ulike soner, og innbyr til både stille stunder og store, sosiale sammenkomster. De gode solforholdene setter prikken over i'en, og gjør det mulig å virkelig nyte varme dager til fulle.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig og sentralt boligområde på Aursmoen i Aurskog-Høland kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, daglige servicetilbud og gode rekreasjonsområder. Legg gjerne turen til Speiderhytta, Mangenskogen, Tævsjøen eller populære Killingmo gård. Sistnevnte med kunstutstilling, olabilløp, ponnyridning og stabburscafe.

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

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

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

### Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Rema 1000, Kiwi og Coop Extra. Aurskog Senter har butikker, café, bank, apotek, frisør o.l. Det er eget helsesenter i 2. etasje med lege, tannlege, fysioterapeut, massør og fotterapeut.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Aurskog sykehjem som ligger ca. 150 m gangavstand fra boligen. Med bil fra Aurskog tar det ca. 10 min til Bjørkelangen, 20 min til Fetsund, 25 min til Lillestrøm og 45 min til Oslo lufthavn. 15 min til Blaker hvor det går tog til Oslo som tar 35 min.

### Bygningssakkyndig

Larsen Petter Havnen AS

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Iflg. tilstandsrapport datert 06.02.25 foretatt av Petter Larsen: Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Undertak av asfaltbelagte trefiberplater. Det er møneloft og kneloft. Taktekkingen er av betongtakstein. Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har liggende trebordkledning. Gulv i 1. etasje er av betongdekke. Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag. Det er ukjent byggegrunn. Det antas å være drenering med drensør rundt grunnmur. Bygningen har grunnmur/såle av betong. Se forøvrig tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i denne samt selgers egenerklæring før visning og gjør oppmerksom på anmerkninger fra takstmann med tilstandsgrad 2 og 3 (TG2 og TG3).

I tilstandsrapporten er følgende bemerket med tilstandsgrad 2 og 3:

Følgende punkter har tilstandsgrad 2 iht. tilstandsrapporten: (Avvik som kan kreve tiltak)  
- Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje - Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og på 1 soverom. Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5mm. på 2 meters lengde. Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik. Vurdering av avvik: Det er stedvis gulvknirk i gulv på rom i 2. etasje. Dette skyldes trolig dårlig innfesting av undergulvet. Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak mot gulvknirk. Ytterligere undersøkelser av årsak og omfang anbefales.

- Innvendig > Innvendige trapper - 90 graders tretrapp. Vurdering av avvik: Trappen har en del slitasjegrader utover det som er normalt ut ifra alder. Trappen har noe knirk. Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres lokale tiltak. Trappen bør overflatebehandles. Det bør gjøres tiltak mot knirk med etterstramming av trinn og vanger.

- Innvendig > Innvendige dører - Formpressede 4-speils dører. 1 dør med glassfelt. 1 innebygd skyvedør. Vurdering av avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må påregnes.

- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling - Vegger: Fliser. Himling: Malte slette flater/plater med downlights. Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet Baderommet har god funksjonalitet med dusjvegger. Konsekvens/

tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Det må opprettholdes bruk av dusjvegger.

- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv - Gulv: Fliser. Oppvarming med elektriske varmekabler. Gulvet har fall til sluk. Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 35mm. Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er kun sluk i dusjnisen og dusjnisen har tett terskel som hindrer eventuelt lekkasjevann fra andre installasjoner å finne vei til sluket. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt - Det er plastsluk og det antas å være smøremembran, fra byggeåret (ukjent utførelse - ikke fremvist dokumentasjon). Det er synlig slukmansjett/membran under klemringen i sluket. Boligen er kun dokumentert med ferdigattest. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning - Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med dusjvegger. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på innredning. Servantskapet og overskapene har stor slitasje og svelleskader etter vannsøl. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Innredningen bør skiftes ut.

- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling - Vegger: Malt strie. Himling: Himlingsplater. Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er svelleskade ved vinduet etter vannsøl. Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt - Det er plastsluk og det antas å være smøremembran, fra byggeåret (ukjent utførelse - ikke fremvist dokumentasjon). Det er synlig slukmansjett/membran under klemringen i sluket. Boligen er kun dokumentert med ferdigattest. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt - Det er plastsluk og det antas å være smøremembran, fra byggeåret (ukjent utførelse - ikke fremvist dokumentasjon). Boligen er kun dokumentert med ferdigattest. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning - Bad/wc i 2. etasje består av: Gulvmont. wc. Badekar med dusj. Servantskap og speilskap. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på

innredning. Det er svelleskade på servantskapet etter vannsøl. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Innredningen er fra byggeåret. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrader. Innredningen har en del slitasje med slitasjemerker og svelleskader på benkeplaten og på innredningen. Utforing ved vindu ved oppvaskkum har slitasje som følge av vannsøl fra vaskekum. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk - Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vurdering av avvik: Det mangler dekkelist på fronten på ventilatoren. Konsekvens/tiltak: Bør utbedres.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger - Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra byggeåret. Det er ikke besikket i rørskap. Vurdering av avvik: Det var ingen tilgang til rørskapet på befaringsdagen (nøkkelen ble ikke funnet). Konsekvens/tiltak: Det må lages tilgang til rørskapet og det må gjøres ytterligere undersøkelser.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra byggeåret og er plassert på vaskerom. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er misfarging på varmtvannstanken ved

strømtilkobling og dette kan tyde på varmegang. Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt). Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Ytterligere undersøkelser anbefales og det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - Elektrisk anlegg fra byggeåret. Dokumentasjon på anlegget er fremvist i form av Samsvarserklæring på nyinstallasjonen den 20.08.2009. Det er skiftet gulvfølere/termostater til varmekabler på begge bad og dette er gjort av autorisert elektrofirma iht. eier - men dokumentasjon (Samsvarserklæring) er ikke fremvist. 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. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Nei. 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.

- Tomteforhold > Terrengforhold - Tomten er hovedsaklig flat. Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er iht. eier etablert en drenekum i hagen i senere tid for å lede bort overvann. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres fall på terrenget fra boligen rundt hele grunnmuren.

Følgende punkter har tilstandsgrad 3 iht. tilstandsrapporten: (Store eller alvorlige avvik)

- Utvendig > Nedløp og beslag - Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Iht. byggeårets krav skal det være snøfangere på taket ved der hvor det er normalt og ferdes på vinterstid, men dette mangler. Det er kun snøfangere på en liten del av terrassen (over terrassedør). Konsekvens/tiltak: Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Det må monteres snøfangere på inngangssiden for å tilfredstille byggeårets krav. Kostnadsestimat er vurdert for montering av snøfangere på inngangssiden.

#### Verditakst

Kr 5 100 000

#### Sammendrag selgers egenerklæring

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja. Beskrivelse: Liten lekkasje i dyse, gasspeis, reparert av montør/ servicemann.

21. Er det foretatt radonmåling? Ja. Beskrivelse: Film.

21.1. Radonmåling. År. 2015. Verdi: 17.

#### Innhold

Planløsning

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

2. etasje: Trapperom, stue, bad/wc, 3 soverom og bod.

Annet: Møne- og kneloft.

#### Standard

Entré

Velkommen inn i et funksjonelt og innholdsrikt familiehjem med god fleksibilitet. Inngangen er overbygd, utstyrt med belysning og ringeklokke. Vel inne har boligen en bred entré med downlights, varmekabler og store, sandfargede gulvfliser. Om ønskelig er det plass til garderobeskap, og under trappa finner man en hendig bod for oppbevaring. Inn til stuen har entreen en glassdør.

Stue

Innenfor entreen danner stuen og kjøkkenet et flott allrom, med klart avdelte soner og god møbleringsfrihet i vinkelløsning. Vinduer i tre retninger sørger for rikelig med naturlig lys, og inkluderer en glassdør til den solrike terrassen i hagen. Om sommeren får man et stort ekstra areal i forlengelse av stuen, til bruk for både avslapning og middager i varmen.

Lune kvelder sikres av en innebygd gasspeis, og parkett på gulvet kombineres med kremhvite vegger for et delikat uttrykk. Stuen er naturlig inndelt i ulike soner, og det passer utmerket å innrede med spiseplass nærmest kjøkkenet. Her samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord.

Kjøkken

Kjøkkenet er stort og praktisk, hvor god skap- og benkeplass gir fine arbeidsforhold for familien. Innredningen har hvite, glatte fronter og mørk benkeplate av laminat med dobbel oppvaskkum i stål. Som samlingspunkt er det en smart barløsning mot stuen, perfekt til måltider og gode samtaler, men også for lekselesing mens maten lages. Over benken er det belysning og mørke plater i

marmormønster, og over kokesonen er en ventilator installert. Av hvitevarer har kjøkkenet komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Loftstue

Utenfor soverommene i andre etasje har boligen en kjærkommen stue for familien, et ekstra oppholdsrom til lek, vennebesøk og avslapning. Lysforholdene er fine, og rommet er perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film.

Bad/wc/vaskerom

Planløsningen er praktisk, med bad i begge etasjer og et eget vaskerom ved kjøkkenet. Begge badene har toalett, gulvvarme og lyse fliser. På badet nede er det downlights og et dusjhjørne med skyvedør.

Den øvrige innredningen består av servant med hvite underskap, to matchende veggskap og et speil med belysning. Badet oppe har et badekar med dusjøsning, og et hvitt servantskap er plassert under et speilskap med tilhørende lys. Vaskerommet har egen praktisk utgang til eiendommen. I rommet er det skyllekum, opplegg for vaskemaskin og flislagt gulv med varme.

Soverom og garderobe

Boligen har til sammen fire soverom, fordelt med ett i første etasje og tre sammen i andre etasje. Alle soverommene har enkel tilgang til badene. Hele fire soverom betyr mange valgmuligheter for familien, og ved behov kan rommene benyttes som kontor, walk-in closet eller ekstra stue.

På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng, og rommet har en bod og et hvitt garderobeskap med mye oppbevaring. De øvrige

soverommene er innredet med hvite skap, og godt med ekstra lagringsplass finnes på loftet, i garasjen og i en bod under trappa.

#### **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.

#### **Parkering**

Det er parkering i en frittstående dobbelgarasje fra 2011, med sidedør, elektrisk portåpner og et areal på ca. 43 kvm. Garasjen har et loft med adkomst via en fast og rett tretrapp, og deler av loftet er innredet med gulvbelegg og trepanel på veggene. Mellom garasjen og selve huset finner man en singlet gårds plass for ytterligere parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

#### **Forsikringsselskap**

If forsikring.

#### **Polisenummer**

0479317

#### **Diverse**

Boligen har balansert ventilasjon, og en ca. 200 liters varmtvannsbereder er plassert på

vaskerommet. Loftet i garasjen er isolert. Ny motor til garasje innstallert i 2025.

## Energi

#### **Oppvarming**

Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner, supplert av gulvvarme i entreen, på vaskerommet og på begge badene. For ekstra varme er det en gasspeis i stuen.

#### **Energikarakter**

C

#### **Energifarge**

Rød

## Økonomi

#### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 100 000

#### **Kommunale avgifter**

Kr 17 038

#### **Kommunale avgifter år**

2023

#### **Info kommunale avgifter**

Opplysninger om kommunale avgifter iflg. Aurskog-Høland kommune. Det tas forbehold om endringer av avgifter.

#### **Eiendomsskatt**

Kr 5 214

#### **Eiendomsskatt år**

2023

#### **Info eiendomsskatt**

Opplysninger om eiendomsskatt iflg. Aurskog-Høland kommune. Det tas forbehold om endringer.

#### **Formuesverdi primær**

Kr 1 225 885

#### **Formuesverdi primær år**

2024

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 4 903 538

#### **Formuesverdi sekundær år**

2024

#### **Info formuesverdi**

Opplysninger om formuesverdi iflg. Skatteetaten sin boligkalkulator.

#### **Andre utgifter**

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

#### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 192, bruksnummer 751 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:

3026/192/751:

01.09.2008 - Dokumentnr: 704593 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3026 Gnr:192 Bnr:599

07.01.2013 - Dokumentnr: 10332 - Grensejustering Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 263861 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:192 Bnr:751

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for eneboligen datert 05.10.2010. Det foreligger ikke ferdigattest/ brukstillatelse på garasjen, men kommunen bekrefter skriftlig at garasjen er lovlig oppført og lovlig å bruke. Det er ikke mulig å få søkt om ferdigattest på garasjen iflg. kommunen.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

05.10.2010.

#### **Vei, vann og avløp**

Tilknyttet offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

### Adgang til utleie

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

### Legalpant

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

## Kontraktgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som

ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### Budgivning

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold  
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på

[aktiv.no](https://www.ahk.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
127 500 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

128 850 (Omkostninger totalt)  
144 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
147 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 228 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
5 244 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
5 247 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 128 850

#### **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.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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.

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 49.500,- inkl.mva. for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 22 500,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 37 500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

Gisle Spidsberg  
Eiendomsmegler MNEF  
gisle.spidsberg@aktiv.no

Tlf: 902 95 555

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

#### **Salgsoppgavedato**

21.03.2025

# Tilstandsrapport

Enebolig  
Nordjordeveien 2, 1930 AURSKOG  
AURSKOG-HØLAND kommune  
# gnr. 192, bnr. 751



## Markedsverdi

5 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m<sup>2</sup> BRA-i: 155 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.02.2025 Rapportdato: 06.02.2025 Oppdragsnr.: 10816-25016 Referansenummer: GF7210

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 10816-25016

Befaringsdato: 04.02.2025

Side: 2 av 27

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig og garasje.

Eneboligen ble oppført i 2009.  
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 2011.  
Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

### Enebolig - Byggeår: 2009

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Undertak av asfaltbelagte trefiberplater.

Det er møneloft og kneloft.  
Taktekkingen er av betongtakstein.  
Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har liggende trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Entredør i formpresset hvit malt utførelse med glassfelt.  
Terrassedører i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Terrasse i trekonstruksjon på mark/punktfundamentering.  
Spaltegulv av tre. 2 levegger i trekonstruksjon.

Takoverbygd inngangsparti med betongdekke. Takoverbygd med saltak/ark.

#### INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulv: Fliser og parkett.  
Vegger: Malte flater/strie og fliser.  
Himling: Himlingsplater, malte slette flater/plater og malt strie.

Bod under trapp og bod i 2. etasje har uinnredet standard med bla. gipsplater som ikke er sparklet eller overflatebehandlet.

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

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Trapp: 90 graders tretrapp.

Innerdører: Formpressede 4-speils dører. 1 dør med glassfelt. 1 innebygd skyvedør.

Oppvarming: Det er gasspeis i stue i 1. etasje.  
Elektrisk gulvvarme i entre, begge bad og vaskerom.  
Elektriske panelovner forøvrig.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerommet består av: Opplegg for vaskemaskin. Vaskekum av metall. Varmt vannstank.

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med

dusjvegger. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

Bad/wc i 2. etasje består av: Gulvmont. wc. Badekar med dusj. Servantskap og speilskap.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette hvite fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.  
Ventilator med avtrekk.  
Kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.  
Innredningen er fra byggeåret.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er avløpsrør av plast.  
Varmt vannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerom.

Boligen har balansert ventilasjon.

Røykvarslere og slukkeapparat.

#### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Det antas å være drenering med drensør rundt grunnmur.  
Bygningen har grunnmur/såle av betong.  
Tomten er hovedsaklig flat.  
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).  
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	198 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	155 m <sup>2</sup>
Totalpris	5 100 000

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 650 000

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

#### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Enebolig

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

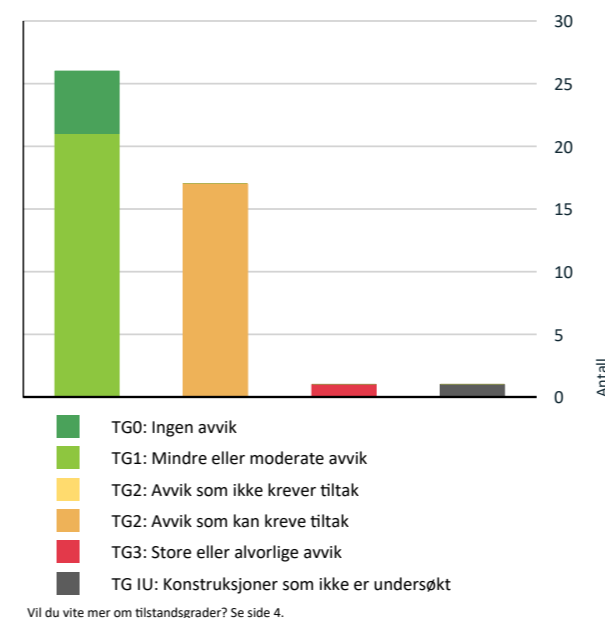
Plantegningene/rominndeling stemmer iht. dagens bruk.  
Leveggene på terrassen er ikke beskrevet på tegningen.

#### Garasje

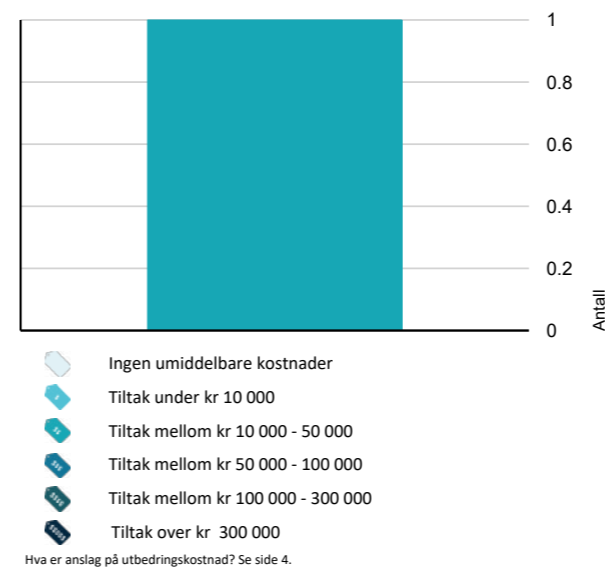
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Oppsummering av avvik

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

<b>Enebolig</b>
<b>TG 3</b> STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
! Utvendig > Nedløp og beslag <a href="#">Gå til side</a>
<b>TG IU</b> KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
! Utvendig > Terrasse <a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b> AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje <a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper <a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører <a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling <a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv <a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt <a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning <a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling <a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt <a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt <a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning <a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning <a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk <a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger <a href="#">Gå til side</a>

## Sammendrag av boligens tilstand

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG

**Byggeår**

2009

**Kommentar**

Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

**Anvendelse**

Boligen er bebodd.



### UTVENDIG

#### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

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

#### TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret.

**Vurdering av avvik:**

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

Iht. byggeårets krav skal det være snøfangere på taket ved der hvor det er normalt og ferdes på vinterstid, men dette mangler. Det er kun snøfangere på en liten del av terrassen (over terrassedør).

**Konsekvens/tiltak**

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Det må monteres snøfangere på inngangssiden for å tilfredstille byggeårets krav.

Kostnadsestimat er vurdert for montering av snøfangere på inngangssiden.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

#### TG 1 Veggkonstruksjon

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

#### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

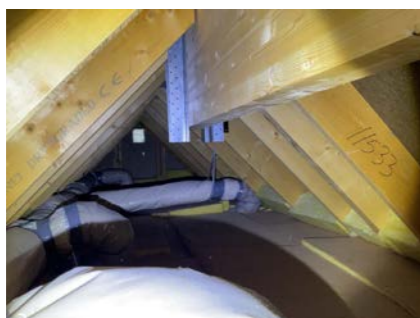
*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Undertak av asfaltbelagte trefiberplater.

Det er møneloft og kneloft. Loftene ble begrenset besiktiget fra lofts luker.



## Tilstandsrapport



### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med produksjonsår 2009.  
Vinduene har normal slitasje.

### TG 1 Dører

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt.  
Terrassedører i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2009.  
Dørene har normal slitasje.

### TG II Terrasse

Terrasse i trekonstruksjon på mark/punktfundamentering.  
Spaltegulv av tre. 2 leegger i trekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



### TG 1 Takoverbygd inngangsparti

Takoverbygd inngangsparti med betongdekke.  
Takoverbygd med saltak/ark.



## INNVEDIG

### TG 1 Overflater

Gulv: Fliser og parkett.  
Vegger: Malte flater/strie og fliser.  
Himling: Himlingsplater, malte slette flater/plater og malt strie.

Bod under trapp og bod i 2. etasje har uinnredet standard med bla. gipsplater som ikke er sparklet eller overflatebehandlet.

Gulv og overflater er fra byggeåret.  
Det er stedvis noe slitasje og slitasjemerker på gulv og overflater og dette vurderes som normalt i forhold til alder (mindre avvik TG1).

### TG 1 Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje

Gulv i 1. etasje er av betongdekke.  
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken.  
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5mm. på 2 meters lengde.  
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

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

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.  
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og på 1 soverom.  
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5mm. på 2 meters lengde.  
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis gulvknirk i gulv på rom i 2. etasje. Dette skyldes trolig dårlig innfesting av undergulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak mot gulvknirk. Ytterligere undersøkelser av årsak og omfang anbefales.

### TG 0 Radon

## Tilstandsrapport

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.



### TG 1 Pipe og ildsted

Gasspeis i stue.  
Gasspeisen var i normal drift på befaringsdagen.  
Det er ingen kjente eller opplyste avvik på gasspeisen.

Det er gasstilførsel via felles gasstank på boligfeltet og avgift for gass blir fakturert etter forbruk.



### TG 2 Innvendige trapper

90 graders tretrapp.

#### Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

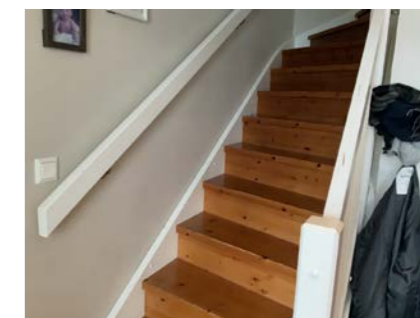
Trappen har noe knirk.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Trappen bør overflatebehandles.

Det bør gjøres tiltak mot knirk med etterstramming av trinn og vanger.



### TG 2 Innvendige dører

Formpressede 4-speils dører. 1 dør med glassfelt. 1 innebygd skyvedør.

#### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### Generell

Baderommet har standard fra byggeåret.  
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.  
Boligen har ferdigattest og dermed har utbygger bekreftet at boligen er bygget iht. gjeldene byggeforskrift på byggetidspunktet.



### 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.  
Himling: Malte slette flater/plater med downlights.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

## Tilstandsrapport

Det må opprettholdes bruk av dusjvegger.

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.  
Oppvarming med elektriske varmekabler.  
Gulvet har fall til sluk. Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 35mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er kun sluk i dusjnisen og dusjnisen har tett terskel som hindrer eventuelt lekkasjevann fra andre installasjoner å finne vei til sluket.

#### Konsekvens/tiltak

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

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og det antas å være smøremembran, fra byggeåret (ukjent utførelse - ikke fremvist dokumentasjon).  
Det er synlig slukmansjett/membran under klemringen i sluket.  
Boligen er kun dokumentert med ferdigattest.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



### 1. ETASJE > BAD/WC

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med dusjvegger. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Servantskapet og overskapene har stor slitasje og svelleskader etter vannsøl.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Innredningen bør skiftes ut.

### 1. ETASJE > BAD/WC

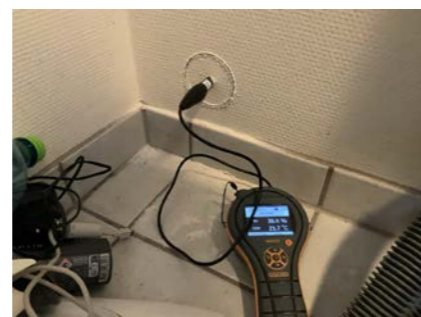
#### TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

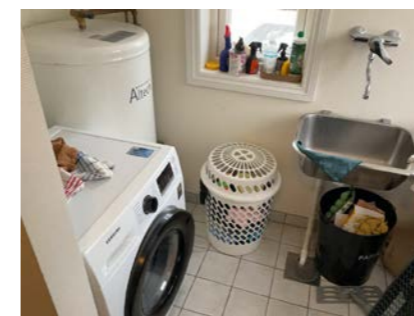


### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerommet har standard fra byggeåret.  
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.  
Boligen har ferdigattest og dermed har utbygger bekreftet at boligen er bygget iht. gjeldene byggeforskrift på byggetidspunktet.

## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Malt strie.  
Himling: Himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.  
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utsiftes.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.  
Oppvarming med elektriske varmekabler.  
Gulvet har fall til sluk.  
Totalt fall/høydeforskjell er ca. 25mm. fra entredør og fra døråpning mot teknisk nisje til topp slukrist.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og det antas å være smøremembran, fra byggeåret (ukjent utførelse - ikke fremvist dokumentasjon).  
Det er synlig slukmansjett/membran under klemringen i sluket.  
Boligen er kun dokumentert med ferdigattest.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet består av: Opplegg for vaskemaskin. Vaskeum av metall. Varmtvannstank.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking ble foretatt i vegg fra teknisk nisje ved vaskerom mot våt sone på vaskerom.  
Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen og det ble gjort visuell inspeksjon.  
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



## Tilstandsrapport



### 2. ETASJE > BAD/WC

#### Generell

Baderommet har standard fra byggeåret.  
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på baderommet.  
Boligen har ferdigattest og dermed har utbygger bekreftet at boligen er bygget iht. gjeldene byggeforskrift på byggetidspunktet.



### 2. ETASJE > BAD/WC

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.  
Himling: Malt strie.

### 2. ETASJE > BAD/WC

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.  
Oppvarming med elektriske varmekabler.  
Gulvet har fall til sluk.  
Totalt fall er ca. 20mm. fra gulv ved dør til topp slukrist. I tillegg er det en liten oppkant ved dørterskel som antas å ha membran for lekkasjesikring.  
Lokalt fall på gulvet rundt sluket (under badekaret) var ikke mulig å måle pga. plasseringen av badekaret.

### 2. ETASJE > BAD/WC

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og det antas å være smøremembran, fra byggeåret (ukjent utførelse - ikke fremvist dokumentasjon).  
Boligen er kun dokumentert med ferdigattest.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



### 2. ETASJE > BAD/WC

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 2. etasje består av: Gulvmont. wc. Badekar med dusj.  
Servantskap og speilskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.  
Det er svelleskade på servantskapet etter vannsøl.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

### 2. ETASJE > BAD/WC

#### TG 1 Ventilasjon

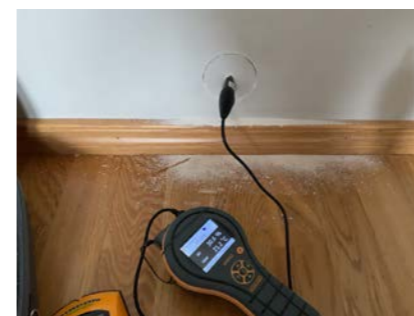
Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

### 2. ETASJE > BAD/WC

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Det mangler dekkelist på fronten på ventilatoren.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Bør utbedres.



### KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette hvite fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.  
Ventilator med avtrekk.  
Kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.  
Innredningen er fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.  
Innredningen har en del slitasje med slitasjemerker og svelleskader på benkeplaten og på innredningen.  
Utføring ved vindu ved oppvaskkum har slitasje som følge av vannsøl fra vaskeskum.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra byggeåret. Det er ikke besiktiget i rørskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Det var ingen tilgang til rørskapet på befaringsdagen (nøkkelen ble ikke funnet).

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Det må lages tilgang til rørskapet og det må gjøres ytterligere undersøkelser.

## Tilstandsrapport



### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsanleggets tilstand er ikke vurdert, men det var i normal drift på befaringen.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra byggeåret og er plassert på vaskerom.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er misfarging på varmtvannstanken ved strømtilkobling og dette kan tyde på varmegang.

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Ytterligere undersøkelser anbefales og det kan ikke utelukkes behov for tiltak.



### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeåret. Dokumentasjon på anlegget er fremvist i form av Samsvarserklæring på nyinstallasjonen den 20.08.2009. Det er skiftet gulvfølere/termostater til varmekabler på begge bad og dette er gjort av autorisert elektrofirma iht. eier - men dokumentasjon (Samsvarserklæring) er ikke fremvist.

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.  
**2009**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

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

## Tilstandsrapport

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

#### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og slukkeapparat.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Fuksikring og drenering

Det antas å være drenering med drensør rundt grunnmur. Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder. Utførelse og tilstand på drenering er ikke kjent (bygningen har ikke kjeller).

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur/såle av betong.

### TG 2 Terrengforhold

Tomten er hovedsaklig flat.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er iht. eier etablert en drengum i hagen i senere tid for å lede bort overvann.

#### Konsekvens/tiltak

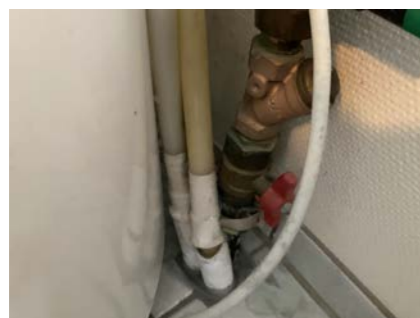
- Andre tiltak:

Det bør etableres fall på terrenget fra boligen rundt hele grunnmuren.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL), fra byggeåret. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

## Tilstandsrapport



## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling-/lagringsplass.

**Byggeår**

2011

**Kommentar**

Byggeår iht. eier og iht. tegning.

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

**Beskrivelse**

Frittstående garasje.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.  
Vegger er oppført med trebindingsverk.  
Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning.  
Saltakskonstruksjon av tre med 1 arkutbygg.  
Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner.  
Gangdør i metallkonstruksjon.  
2 vinduer i trerammer med enkle glass.

Loftet har adkomst via fast, rett og enkel tretrapp. Trappen har store åpninger i rekkverk og trinn og er ikke barnesikret.  
Del av loftet har innredet rom med gulvbelegg og trepanel på vegger og himling.  
Det er vinduer med 2-lags glass på loftet.

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

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

<p><b>Hovedbyggets BRA/BRA-i</b></p> <p><b>155 m<sup>2</sup>/155 m<sup>2</sup></b></p> <p><i>Enebolig:</i> Entré, Bod, 4 Soverom, 2 Bad, Vaskerom, Kjøkken, 2 Stuer, Trapperom</p> <p><i>Andre bygg:</i> Garasje</p> <p><i>Bruksareal andre bygg:</i> 43 m<sup>2</sup></p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p><b>Markedsverdi</b></p> <p><b>Kr 5 100 000</b></p> <p>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>
---	--

<p><b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b></p> <p><b>Kr 5 650 000</b></p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p><b>Markedsverdi</b></p> <p><b>5 100 000</b></p> <p><b>Konklusjon markedsverdi</b></p> <p><b>5 100 000</b></p>
---	--

#### Markedsvurdering

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

#### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Byggveien 5 ,1930 AURSKOG 108 m <sup>2</sup> 2011 3 sov	13-05-2024	3 850 000	<b>3 820 000</b>	434	3 820 434	<b>35 374</b>
2 Byggveien 7 ,1930 AURSKOG 108 m <sup>2</sup> 2011 3 sov	23-05-2024	3 790 000	<b>3 790 000</b>	434	3 790 434	<b>35 097</b>
3 Byggveien 3 ,1930 AURSKOG 108 m <sup>2</sup> 2011 3 sov	05-02-2024	3 600 000	<b>3 500 000</b>	963	3 500 963	<b>32 416</b>
4 Byggveien 13 ,1930 AURSKOG 134 m <sup>2</sup> 2011 3 sov	13-01-2025	4 190 000	<b>4 260 000</b>		4 260 000	<b>31 791</b>
5 Trampen 17 ,1930 AURSKOG 152 m <sup>2</sup> 2007 4 sov	16-08-2024	4 800 000	<b>4 725 000</b>		4 725 000	<b>31 086</b>
6 Haugestadveien 6 ,1930 AURSKOG 171 m <sup>2</sup> 1978 3 sov	14-04-2024	3 950 000	<b>5 120 000</b>		5 120 000	<b>29 942</b>
7 Hans Fjelds vei 22A ,1930 AURSKOG 193 m <sup>2</sup> 1999 4 sov	11-05-2023	5 700 000	<b>5 600 000</b>		5 600 000	<b>29 016</b>
8 Elvebakken 4 ,1930 AURSKOG 150 m <sup>2</sup> 1973 3 sov	09-07-2024	4 450 000	<b>4 350 000</b>		4 350 000	<b>29 000</b>

#### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

#### Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	20 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	4 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>54 000</b>

#### Teknisk verdi bygninger

##### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 000 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 650 000</b>

##### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>490 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 140 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

#### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 500 000</b>

#### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 650 000</b>
--	------------	------------------



# 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

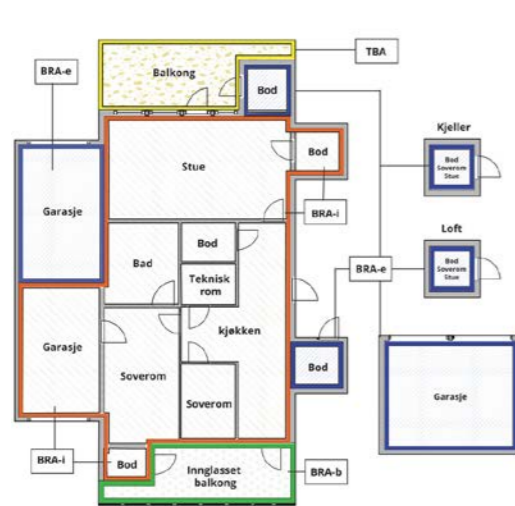
## Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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 utfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	95			95	48		95
2. etasje	60			60		9	69
<b>SUM</b>	<b>155</b>				<b>48</b>	<b>9</b>	<b>164</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>155</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang/trapperom, Bod, Soverom, Bad/wc, Vaskerom, Kjøkken, Stue		
2. etasje	Trapperom, Stue, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		

## Kommentar

Bod i 2. etasje har skråtak/lav takhøyde og har ikke måleverdig bruksareal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
*Kommentar:* Plantegningene/rominndeling stemmer iht. dagens bruk. Leveggene på terrassen er ikke beskrevet på tegningen.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		43		43	
Loft					
<b>SUM</b>		<b>43</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>43</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	
Loft		Bod/innredet rom	

#### Kommentar

Loftet har adkomst via fast rett og enkel tretrapp. Loftet har takhøyde ca. 1,86 - 1,88 meter og har ikke måleverdig bruksareal.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

*Kommentar:*

#### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM ( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	152	3
Garasje	0	43

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2025	Petter Larsen	Takstingeniør
	Erik Bernhard Døhlen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	751		0	900.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Nordjordeveien 2

#### Hjemmelshaver

Kristin Døhlen og Erik Bernhard Døhlen.

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i sentralt og veletablert boligområde ved Aursmoen. Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig. Aursmoen har barnehager og skoler med 10 trinn.

Aursmoen har et godt utvalg av forretninger og servicetilbud med bla. Aurskog senter. Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog og mark. Offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

#### Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

#### Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

#### Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 900,6m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass. Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning. Gode lys- og solforhold.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 990 000	2011

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.02.2025		Gjennomgått	8	Nei
Eier	04.02.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	04.02.2025	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	13.01.2025	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger enebolig	28.01.2008		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger garasje	17.12.2010		Gjennomgått	1	Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperring bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

## Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

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

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

### PERSONVERN

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

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GF7210>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Aurskog	
Oppdragsnr.	
1105230169	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristin Døhlen	Erik Bernhard Døhlen
Gateadresse	
Nordjordeveien 2	
Poststed	Postnr
AURSKOG	1930
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalenr.	0479317

### Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?  
 Nei  Ja

Initialer selger: KD, EBD

Document reference: 1105230169

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling  
År   
Verdi
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

## E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristin Døhlen	f078f7121c7b43c1aeee13df7 958262a4ac1f473	24.03.2025 14:05:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Døhlen	d2e863d75dfdc7e05fd36f7 00cf89af069dcd253	24.03.2025 15:07:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1105230169

Document reference: 1105230169

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



Aurskog-Høland kommune

Resultatenhet Tekniske tjenester  
Forvaltning

Block Watne AS Avd. Romerike  
Hvamstubben 17

2013 SKJETTEN

Vår ref.: BO-08/1777-9 Arkivnr.: GA 192/751 Deres ref.: Dato: 05.10.2010

### FERDIGATTEST

Tillatelse til tiltak er gitt 05.08.2008, saksnr. 500/08.

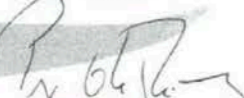
Endring av ansvarsrett er godkjent 11.12.2009, saksnr. 865/09.

Gjelder: Nybygg enebolig.  
Gnr/Bnr.: 192/751  
Byggested: Nordjordeveien 2, 1930 Aurskog  
Tiltakshaver: Block Watne AS

Anmodning om ferdigattest og kontrollerklæringer er mottatt 04.10.2010. Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

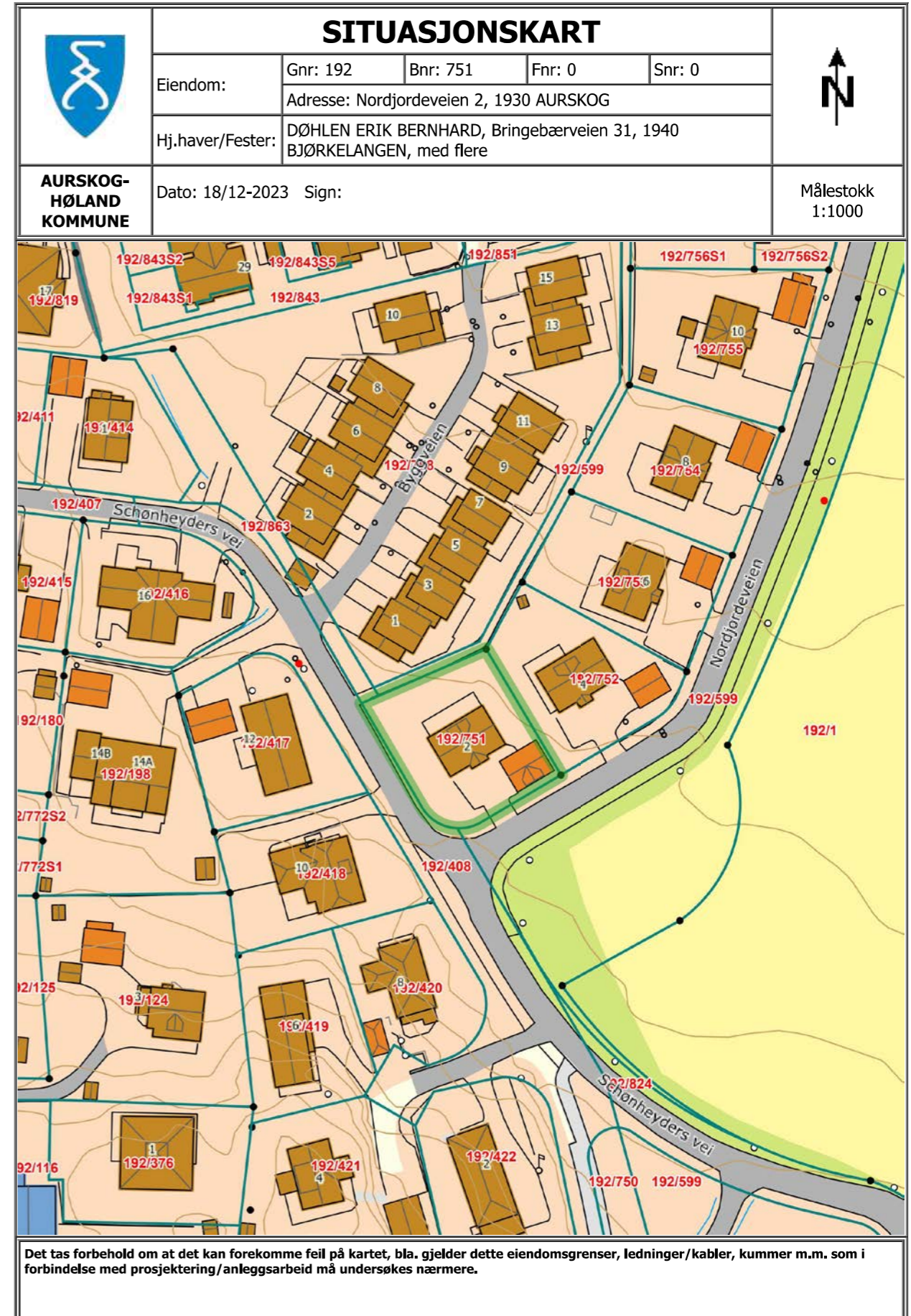
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen

  
Per Ole Rønning  
forvaltningsleder

  
Bjørn Olsson  
fagkonsulent

Adresse	Telefon	Telefax	E-post	Foretaksnr
Rådhusveien 3 1940 BJØRKELANGEN	63 85 25 00	63 85 25 12	postmottak@ahk.no	00948164256







Henvendelse vedrørende saken kan gjøres til Marit Pettersen, som kan treffes på telefon 950 79 940 alt. e-post: [Marit.Pettersen@nrbr.no](mailto:Marit.Pettersen@nrbr.no).

Med hilsen  
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet  
Seksjonsleder

Marit Pettersen  
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur.*

# Nordjordeveien 2

Nabolaget Aursmoen - vurdert av 97 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

🚗 Aurskog sykehjem Linje 470, 470E	2 min 🚶 0.2 km
🚗 Blaker stasjon Linje R14	15 min 🚶 13.7 km
✈️ Oslo Gardermoen	47 min 🚶

## Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.) 651 elever, 41 klasser	16 min 🚶 1.2 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	9 min 🚶 9.7 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	11 min 🚶 10.9 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Coop Extra Aurskog	10 min 🚶
-------------------------------	----------

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



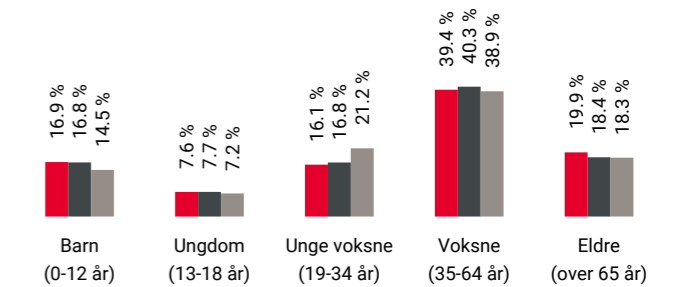
Sitat fra en lokalkjent

🔒 Opplevd trygghet  
Veldig trygt 92/100

🏠 Naboskapet  
Godt vennskap 74/100

📖 Kvalitet på skolene  
Bra 69/100

## 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) 65 barn	7 min 🚶 0.5 km
Epletunet barnehage (1-5 år) 46 barn	13 min 🚶 1 km
Epletunet barnehage AS Avd Trampen (1-...20 min) 31 barn	1.5 km


## Dagligvare


Kiwi Aurskog	9 min 🚶
Coop Extra Aurskog Post i butikk	10 min 🚶 0.7 km

## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 95/100

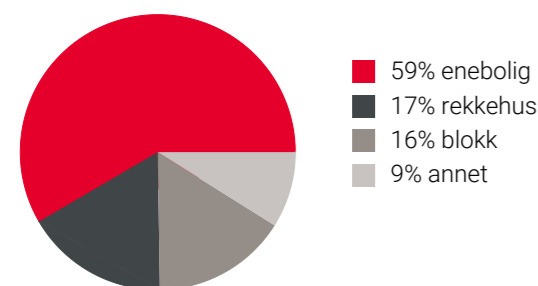
 **Gateparkering**  
Lett 93/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 93/100

## Sport

-  Aursmoen idrettsanlegg 10 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 0.7 km
-  Haugerudfeltet - ballflate (MKN) 10 min   
Ballspill 0.8 km
-  Aura trening og helse 4 min 
-  Trento Bjørkelangen Express 9 min 

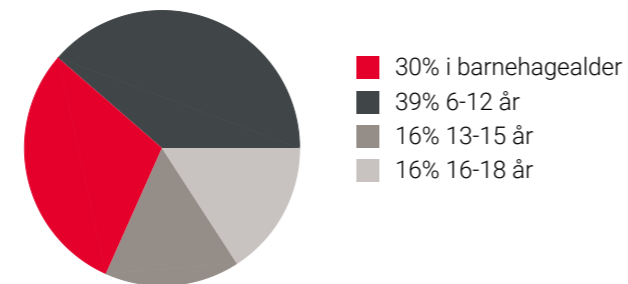
## Boligmasse



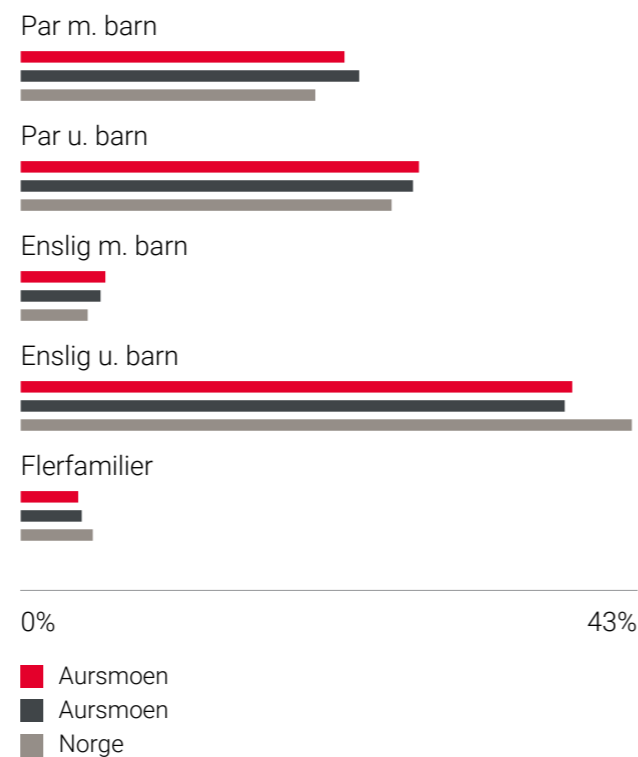
## Varer/Tjenester

-  Aurskog Senter 9 min 
-  Aurskog apotek 9 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

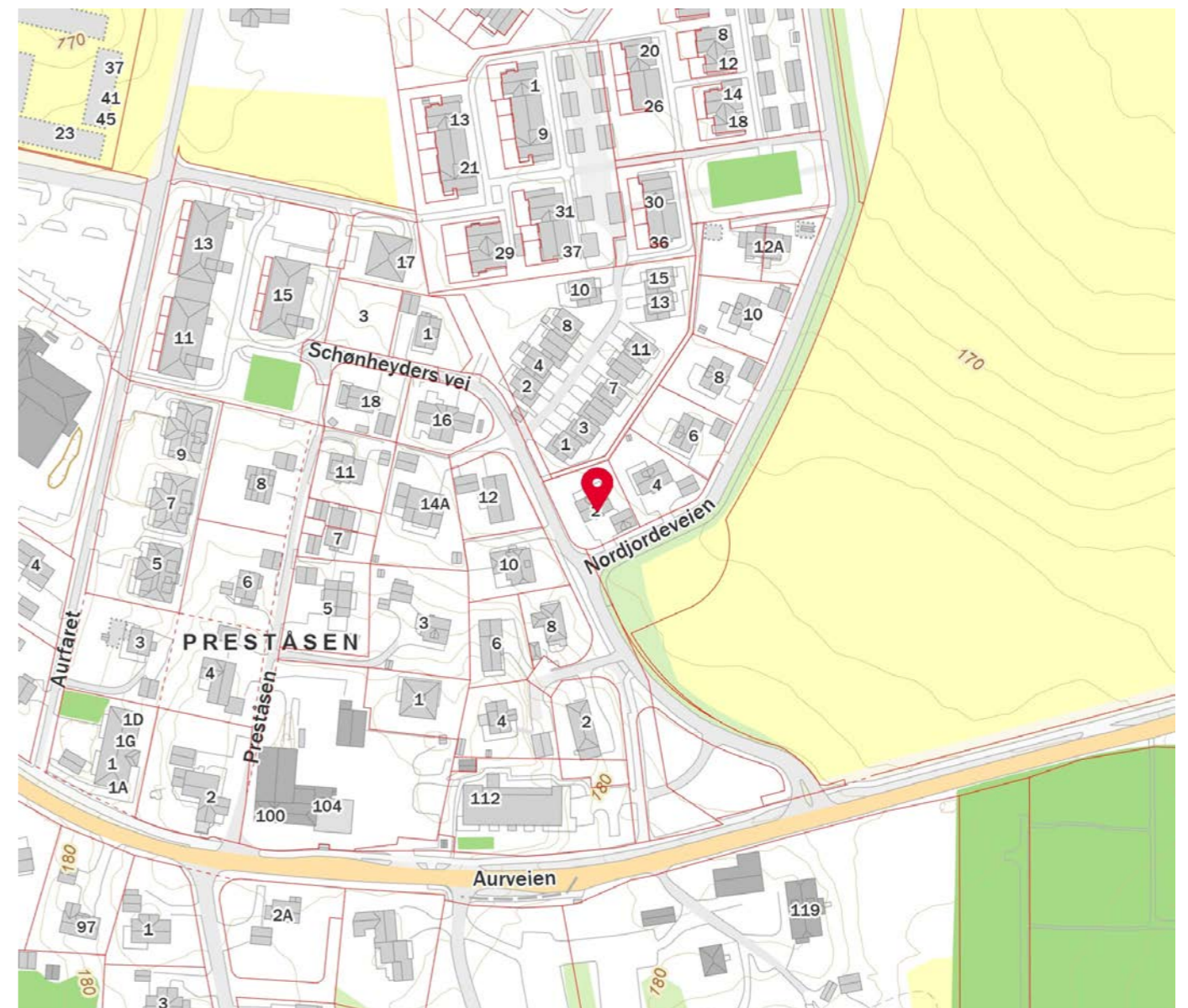
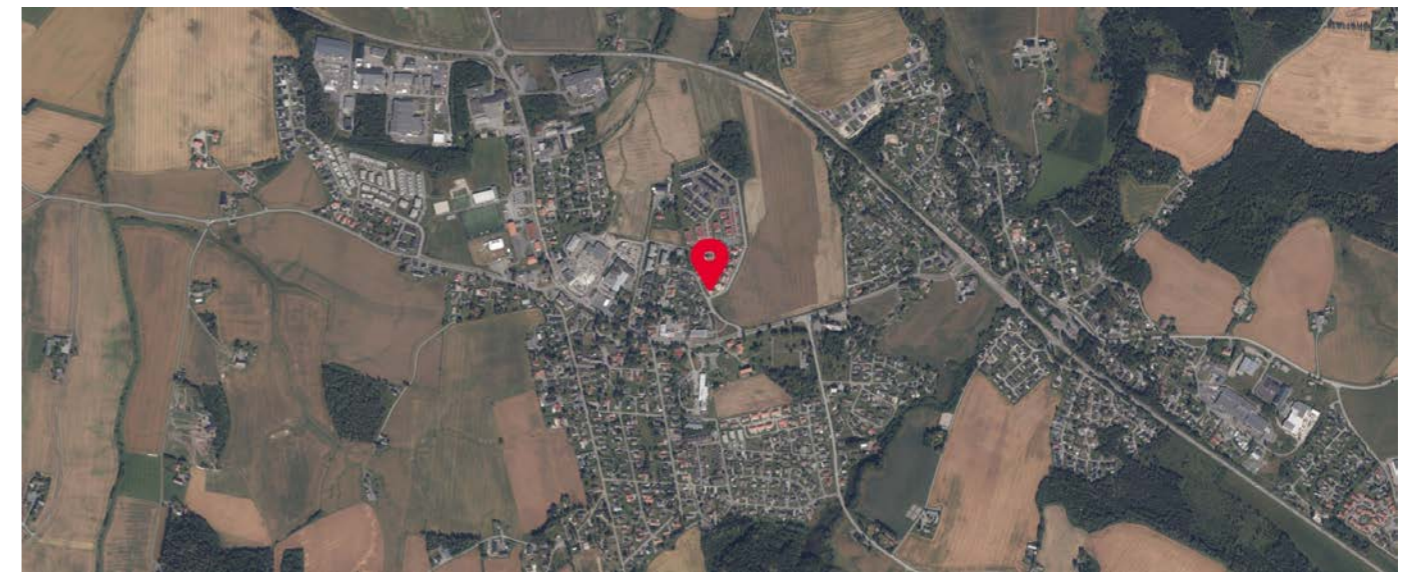


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Aurskog kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Aurskog kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



# Aurskog SPAREBANK



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

Hos Ola, Therese, Kristine, Eva, Trine, Per Kristian og Ketil  
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: [www.aurskog-sparebank.no](http://www.aurskog-sparebank.no)

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Arnes

## Skal du kjøpe bolig?

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

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

Kontakt oss i dag!



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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG  
SPAREBANK



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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

## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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



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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

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

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](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

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

## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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

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

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
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).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Nordjordeveien 2  
1930 AURSKOG

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Aurskog  
**Saksbehandler:** Gisle Spidsberg

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 902 95 555  
**E-post:** gisle.spidsberg@aktiv.no

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 videreformidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av 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: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre