



aktiv.

Bokfinkveien 12, 1930 AURSKOG

**Familievennlig enebolig på stor,
solrik tomt. Alt på en flate + kjeller.
Fine uteplasser og garasje.
Supersentralt.**



Eiendomsmegler MNEF

Niklas Antonsen

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 190 000,-
Omkostn.: Kr 85 740,-
Total ink omk.: Kr 3 275 740,-
Årlig festeavgift: Kr 2 519,-
Selger: Rolf Yngve Harfallet

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 161/182 kvm
Tomtstr.: 1290 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 1
Fnr.: 52
Oppdragsnr.: 1105260016

Familievennlig enebolig
på stor, solrik tomt. Alt på
en flate + kjeller. Fine
uteplasser og garasje.

Bokfinkveien 12 er en familievennlig enebolig med svært attraktiv og supersentral beliggenhet med kort gangavstand til butikker og servicetilbud, skole, barnehage, idretts-/aktivitetstilbud og buss. Her kan du la bilen stå i en enkel hverdag.

Tomten er stor og solrik, pent opparbeidet med busker og beplantning. Frittstående garasje samt flere parkeringsmuligheter i gruset innkjørsel.

Hovedetasje bestående av vindfang, gang, bod, tre soverom, bad, kjøkken og stue med vedovn. Terrassen på ca. 40m² har gode solforhold og er skjermet bak busker og garasje. Det er god plass til utemøbler og grill. Kjelleretasje med bl.a. vaskerom, bod og rom innredet som stue og soverom (ikke bruksendret). Boligen er normalt vedlikeholdt, modernisering må påregnes.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen42
Tilstandsrapport61
Egenerklæring91
Nabolagsprofil.....97
Forbrukerinformasjon 121
Budskjema 123



Velkommen til visning i Bokfinkveien
12! Foto: Diakrit (Junaid Hanif)





Her bor du supersentralt med kort gangavstand til Aurskog senter, butikker, lege, tannlege, skole, barnehage, idrettsanlegg og bussholdeplass.



Boligen er fint plassert på tomten med gode sol- og lysforhold.



Hyggelig stue med med plass til
sittegruppe, skap/skjenk, TV-benk og
spisebord.



Vedovn som sørger for både effektiv oppvarming og en hyggelig stemning.



Stue



Busker og beplantning gir skjermede uteområder, lite innsyn og fint utsyn fra boligen.



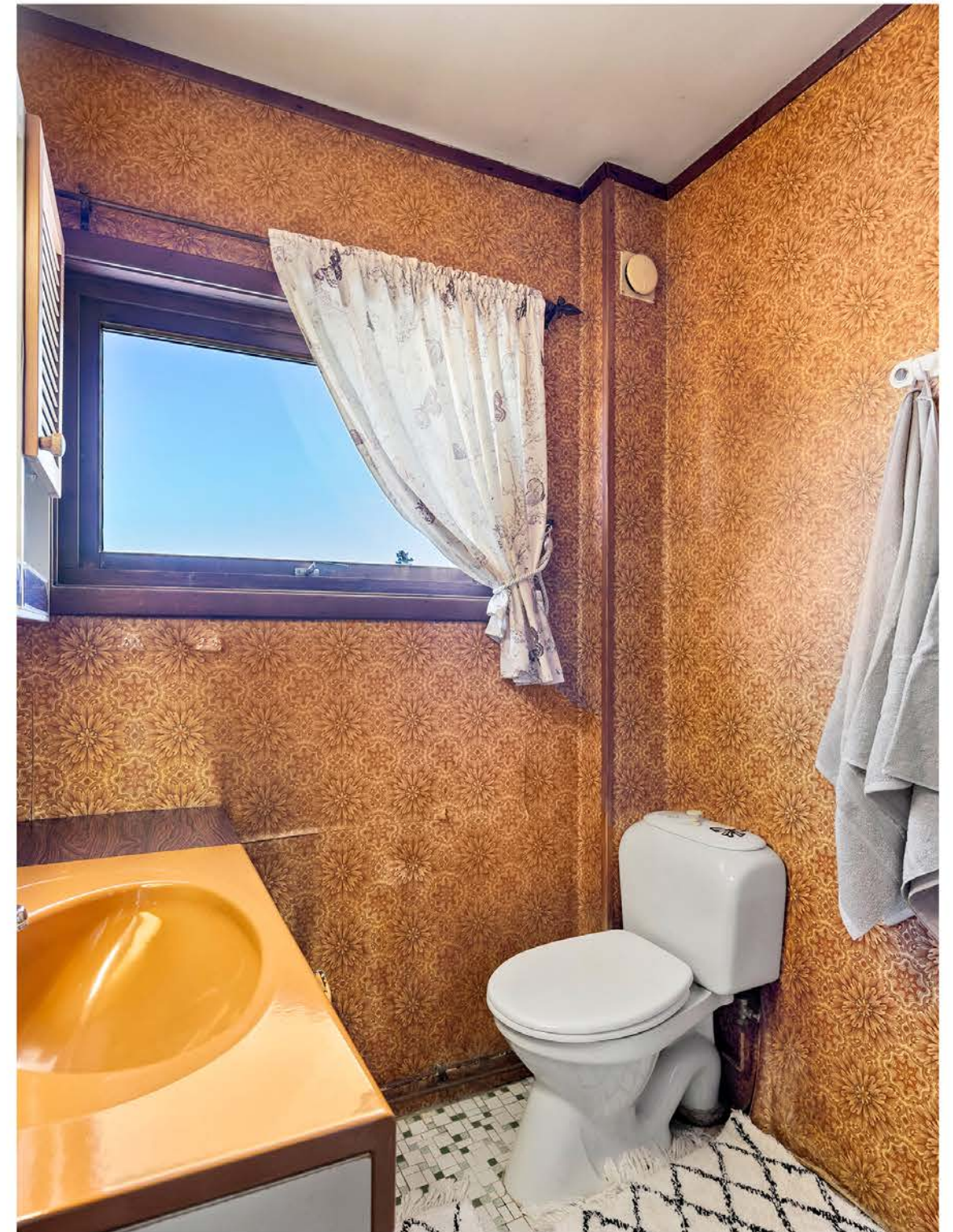


Terrasse og platting på ca. 40m² med god plass til utemøbler og grill.



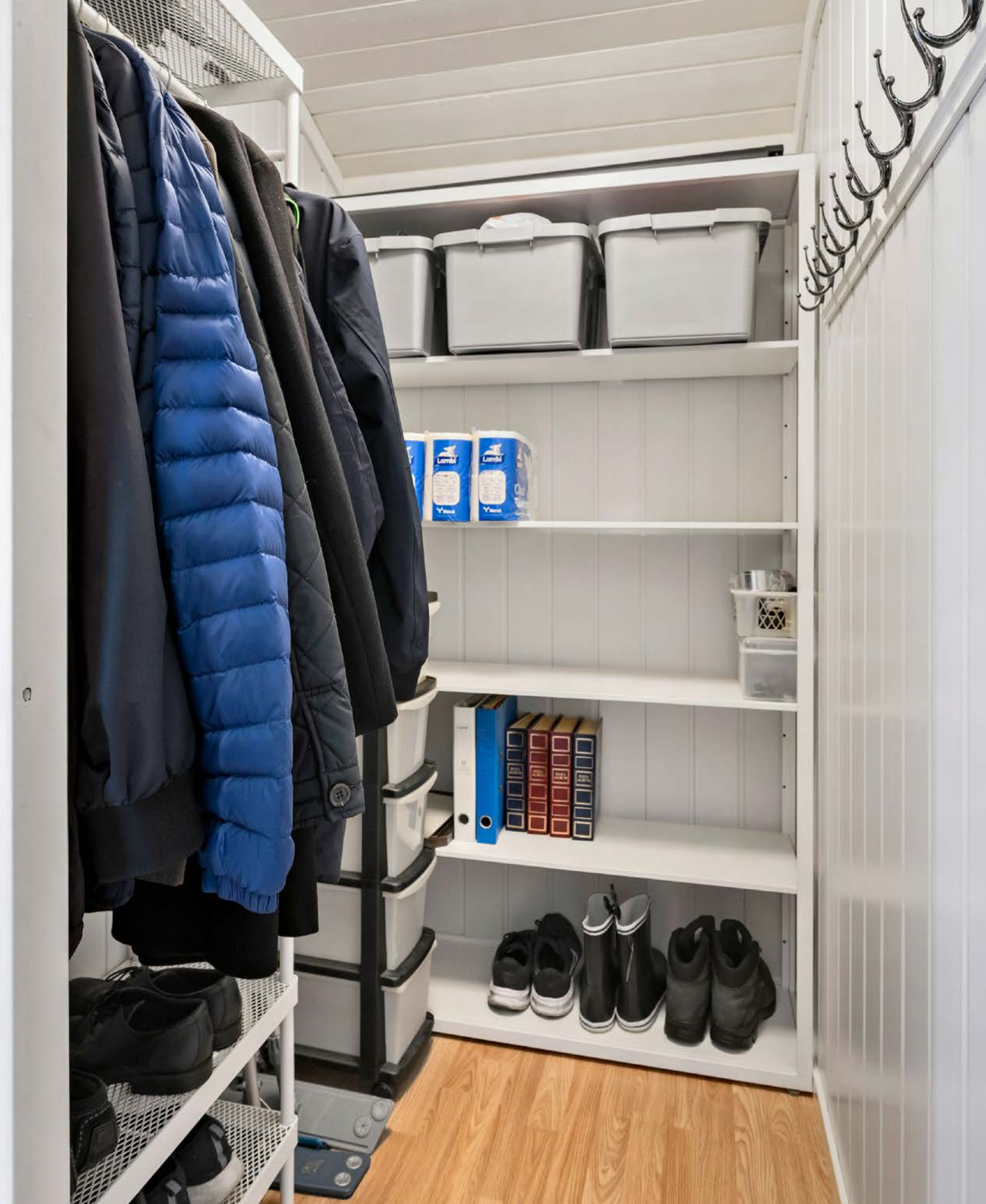
Eneboligen med alt på ett plan pluss
kjelleretasje. Platting med markise.





Bad.







Praktisk planløsning med lys hall/gang
med tilgang til alle rom samt trapp
ned til kjelleretasjen.



Første del av kjelleretasjen er innredet som stue.



Her bor du supersentralt med kort gangavstand til skole (1-10 kl.), barnehage, butikker, senter, buss og aktivitetstilbud. Flotte turmulgiehter i området.



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 161 kvm

BRA - e: 21 kvm

BRA totalt: 182 kvm

TBA: 40 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 74 kvm Trapperom, kjellerstue, bod 1, bod 2, vaskerom, soverom, bod/innredet rom. Kjelleren er ikke bruksendret for varig opphold.

1. etasje

BRA-i: 87 kvm Entré, bod, gang, bad/wc, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 21 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tegningen av 1. etasje stemmer med dagens bruk. Kjelleretasjen har avvik med dagens bruk i forhold til tegningen.

Rom i kjelleretasjen er ikke godkjent iht. dagens bruk.

Rom i kjelleretasjen tilfredsstiller ikke dagens krav til takhøyde, lysforhold eller til rømningsvei.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1290 kvm

Tomtebeskrivelse

Delvis flat og skånende ned mot hovedsakelig øst. Tomten er pent opparbeidet med plen, busker og beplantning. Tomten er skjermet og har fint utsyn mot sentrum og nabolaget.

Årlig festeavgift

Kr 2 519

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 99 år, gjeldende fra og med 1. august 1965.

Regulering av festeavgift

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at ved utløp/forlengelse av festeforholdet etter tomtefesteloven § 33, kan bortfester kreve at den årlige festeavgiften blir regulert en gang (såkalt engangsløft) slik at den svarer til 2 prosent av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten.

Festeavgiften reguleres når 20, 40, 60 og 80 år av festetiden er gått. 60 år av festetiden var i 2025. Festeavgiften er engangsløftet. Festeavgiften reguleres ikke ved overføring av boligen til ny eier.

Neste ordinære regulering av festeavgift er 01.08.2045. Regulering av festeavgiften skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Eventuell innløsning av festetomten skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser. Innløsningstidspunktet inntre i henhold til kontraktens og tomtefestelovens bestemmelser. I tilfeller der fester ikke har en lov- eller kontraktsfestet rett til innløsning vil det normalt ikke bli gitt tilbud om innløsning. Eventuell innløsning vil skje etter en konkret vurdering og til markedspris.

Bortfesters transportgebyr

Kr 4 600

Beliggenhet

Bokfinkveien 12 har en meget sentral beliggenhet på Aursmoen med kort gangavstand til senter, butikker, skole, barnehager, idrettsanlegg og bussholdeplass. Her bor du i et veletablert boligområde med nærhet til "alt", samtidig er boligen tilbaketrukket og oppleves som et rolig sted å bo. Beliggenheten gjør boligen velegnet for både enslige, par, barnefamilier og eldre, og gir en enkel hverdag hvor bilen i stor grad kan stå ubrukt.

Nærområdet byr på vakker natur og rikelig med tur- og rekreasjonsmuligheter, med et godt nettverk av merkede turstier, flott sykkelterreng og preparerte skiløyper vinterstid. Aursmoen barne- og ungdomsskole har idrettshall, to baneanlegg, skøytebane og start på lysløype mellom byggene. I tillegg finnes Aursmoen samfunnshus og fritidsklubb, som bidrar til et aktivt og inkluderende nærmiljø.

Aurskog/Finstadbru Sportsklubb er et allianseidrettslag med et bredt aktivitetstilbud, blant annet innen fotball, håndball, ski og svømming. For

den golfinteresserte finnes Aurskog golfanlegg med flere baner, driving range og treningsområder. Om sommeren er området et eldorado for golfentusiaster, mens det vinterstid forvandles til et attraktivt turområde. Når snøen legger seg, kjøres det opp skiløyper med fine traseer som passer både for rolige turer og mer aktive skiturer. Området byr også på skytebaner, aktive jakt- og fiskeforeninger samt et godt motorsportmiljø ved Eksismoa motorpark, ca. 2 km utenfor Bjørkelangen sentrum.

Fjøset restaurant er et populært samlingspunkt kjent for god mat og hyggelig atmosfære. Restauranten holder til i landlige omgivelser og er et naturlig møtested for både fastboende og tilreisende - enten det er til hverdagslunsj, selskaper eller en hyggelig middag med venner og familie.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt og effektivt på Rema 1000, Kiwi og Coop Extra. Aurskog Senter tilbyr i tillegg et utvalg butikker, café, bank, apotek og frisør. I senterets andre etasje finner du et helsesenter med lege, tannlege, fysioterapeut, massør og fotterapeut - alt lett tilgjengelig til fots. Strømmen og Lillestrøm ligger også innen rekkevidde med buss eller bil, og byr på større kjøpesentre og et bredt utvalg av bymessige fasiliteter.

Med bil tar det ca. 10 minutter til Bjørkelangen, 20 minutter til Fetsund, 25 minutter til Lillestrøm, 30 minutter til Strømmen og ca. 45 minutter til Oslo lufthavn.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, småhus, tomannsboliger og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra boligen er det gangavstand til Aursmoen barne- og ungdomsskole, og i nærområdet ligger Aursmoen barnehage. Nærmeste videregående skoler er Bjørkelangen videregående skole og Kjelle videregående skole.

Skolekrets

Aursmoen

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av buss, og nærmeste holdeplass ligger like ved.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

oligen har tak tekket med betongtakstein fra ca. år 2000 ifølge eier. Undertaket er fra byggeåret og er tekket med takpapp. Tak, takkonstruksjon og skorstein er kun besikttet fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset. Nærmere kontroll kan utføres av fagperson under sikre forhold. Takrenner, nedløp og pipebeslag er i metall fra byggeåret.

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med stående trebordkledning og liggende kledning på gavler.

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med saltak og kaldloft eller kneloft. Undertak av trebord. Loftet har adkomst via loftsluke med stige.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass samt enkelte med koblet glass. Det er vinduer fra byggeåret og fra 1978 eller 1979. To vinduer i kjelleretasjen er av nyere dato. Entredør i edeltre av eldre dato. Terrassedør er tofløyet i malt trekonstruksjon med 2-lags glass fra 2012.

Terrasse i trekonstruksjon fundamentert på mark eller punktfundamenter, med spaltegulv i tre og tilhørende trapp i trekonstruksjon.

Frittstående garasje fundamentert med betongdekke på mark. Vegger er oppført i trebindingsverk og utvendig kledd med liggende trebordkledning. Saltakskonstruksjon i tre med yttertak tekket med pappshingel.

Garasjen har vippeport i trekonstruksjon, enkel gangdør i tre samt ett trevindu med koblet glass.

Verditakst

Kr 3 200 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert? - Ja. Noen av vinduene er punkterte.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført: 2000. Firmanavn: Kjetil Gjersøyen Graveservice. Beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt hele huset.

Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? - Ja. Nedgravd oljetank.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? - Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Firmanavn: ST elektro. Beskrivelse av arbeidet: Oppgradert til automatsikringer.

Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? - Ja. Kjelleren er delvis innredet. Er tiltaket godkjent av kommunen? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Innhold

Velkommen til Bokfinkveien 12, en enebolig med supersentral beliggenhet på Aursmoen. Her bor du med kort gangavstand til Aurskog senter, butikker, skole, barnehage, idrettsanlegg og bussholdeplass. Samtidig ligger boligen skjermet til i et etablert og rolig boligområde. Eiendommen ligger fint til på tomten med utsyn over nærområdet og gode solforhold gjennom dagen. Tomten er opparbeidet med busker og beplantning.

Boligen går over to etasjer bestående av hovedplan og kjeller. Hovedetasjen inneholder vindfang, bod, gang, tre soverom, bad og kjøkken i delvis åpen løsning mot spisestue/stue. Etasjen er malt i lyse farger og har godt med naturlig lysinnslipp fra flere retninger.

Gang og vindfang

Inngangspartiet er takoverbygget og har utebelysning. Entreen er lys og har god plass til yttertøy, sko og annen oppbevaring i praktisk bod. Fra gangen er det adkomst til alle rom på hovedplanet samt trapp ned til kjeller.

Tre soverom Boligen har tre soverom på hovedplanet, alle malt i lyse farger. Hovedsoverommet er romslig med plass til dobbeltseng, nattbord og kommode, og har plassbygde skap. De to øvrige soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom, kontor eller hobbyrom. Det ene har også plassbygd skap. Alle soverommene vender mot rolige områder.

Bad Eldre bad med vindu som gir godt med dagslys og naturlig lufting. Badet har flislagt gulv og inneholder gulvmontert wc, dusjkabinett, baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

Kjøkken Eldre kjøkken med god skap- og benkeplass. Fra vinduet over kjøkkenbenken er det fin utsikt mot nærområdet. Kjøkkenet ligger praktisk til i delvis åpen løsning mot spisestue og stue. Kjøkkeninnredning består av benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils fronter, laminat benkeplate og oppvaskbenk av metall. Ventilator med avtrek.

Stue Lys og romslig stue med vindusflater og terrassedør på tre yttervegger. Rommet har god plass til sofagruppe, bord, TV-benk, skap/skjenk samt hyggelig spiseplass med fin utsikt. Stuen er malt i lyse farger og har vedovn som gir god varme og hyggelig atmosfære på kjølige dager.

Terrasse og platting
Fra stuen er det utgang til en stor terrasse og platting i vinkel. Uteplassen har svært gode solforhold og strekker seg rundt stuen, noe som gir en lun og skjermet uteplass. Busker, beplantning og garasjen bidrar til å skjerme området ytterligere. Det er markise over deler av uteplassen.
Kjeller
Kjelleretasjen er i dag innredet som stor kjellerstue med peis, soverom og bod/innredet rom, i tillegg til bod og vaskerom. Det er ikke søkt om bruksendring av kjellerareal til areal for varig opphold.
Garasje
På tomten er det en frittstående garasje samt gode parkeringsmuligheter med plass til flere biler.
Boligen er lys og fin, med stedvis moderniseringsbehov for å møte dagens krav til standard.
Her kan du skape drømmehjemmet i et sentralt og attraktivt område på Aursmoen - Velkommen til visning!
Standard
Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.
ENEBOLIG
Utvendig:
Taktekking:
Taktekkingen er av betongtakstein og er fra ca år 2000 iht. eier. Taket er besiktinget fra bakkenivå.

Undertaket er tekket med takpapp er fra byggeåret.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp av metall fra byggeåret.
Pipebeslag av metall.
Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning og det er liggende trebordkledning på gavler.
Takkonstruksjon/Loft:
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kneloft.
Undertak av trebord.
Loftet har adkomst via loftsluke med stige.
Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Det er vinduer fra byggeåret samt vinduer med produksjonsår 1978/1979.
Det er 2 vinduer i kjelleretasjen av nyere dato.
Dører:
Entredør i edeltre utførelse - ukjent alder, men er av eldre dato.

Terrassedør er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2012.
Terrasse:
Terrasse i trekonstruksjon på mark/punktfundamentering.
Spategulv av tre.
Trapp i trekonstruksjon.
Innvendig:
Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje:
Gulv i kjelleretasjen er av betongdekke mot grunn og det er tilfarergulv i trekonstruksjon i enkelte rom.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i kjellerstue og soverom.
Etasjeskille/gulv i 1. etasje:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue, kjøkken, gang og 1 soverom.
Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe.
Tilkoblet peisovn i stue 1. etasje.
Tilkoblet stålpeis i kjellerstue.
Rom under terreng:
Kjellerstue har betonggulv med teppe og veggene har plater.
Hulltaking er foretatt i kjellerstue uten å påvise unormale fuktforhold.
Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen, det ble gjort fuktmålinger med stikkelektroder og det ble gjort visuell inspeksjon.
Målingene og inspeksjonen viste ingen tegn til fuktskader.

Iht. forskrift til avhendingsloven ble det foretatt hulltaking ett sted i kjelleretasjen.
Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL), fra 1983 iht. tidligere salgsopplysninger. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Oljetank:
Det er oljetank av ukjent type nedgravd på eiendommen.
Oljetanken er ikke i bruk da fyring med fossilt brensel er forbudt i boliger.
GARASJE
Frittstående garasje.
Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.
Vegger er oppført med trebindingsverk.
Vegger er utvendig kledd med liggende trebordkledning.
Saltakskonstruksjon av tre.
Yttertaket er tekket med pappshingel.
Vippeport i trekonstruksjon.
Gangdør i enkel trekonstruksjon.
1 trevindu med koblet glass.
Forhold som er vurdert til TG2:
Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Undertaket med takpapp er fra byggeåret.
Konsekvens/tiltak: Undertaket bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av

forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/trepaneler. Det ble påvist råteskader i enkelte bord. Det mangler beslag på veggen ved tilbygd entre. Her vil regnvann belaste kledningen og undertaket som igjen kan føre til skader over tid. Det er synlige skader på trebordkledningen her. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring/utskiftning bør utføres. Råteskadet trekledning må skiftes ut. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Det må lages vannbrett og beslag i overgang mellom vegg og tak over tilbygd entre for å hindre vanninntrenging og ytterligere skader på kledning og undertak.

Råteskadet bordkledning bør skiftes ut, for å redusere risiko for fremtidige råteskader og forlenge levetiden til fasaden.

Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytte av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig. Det presiseres dog at uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp, noe som øker risikoen for fuktskader.

Manglende tiltak kan føre til økt fuktbelastning, ytterligere råteskader og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det mangler beslag på vannbrett på vinduet i entre. Konsekvens/tiltak: Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Det må foretas lokal utbedring. Det bør foretas tiltak med overflatebehandling eller utskifting for å hindre ytterligere forringelse og skader.

Det bør monteres beslag på vannbrettet på vinduet i entre for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen. Manglende beslag kan føre til fuktskader og redusert levetid på vindu og omkringliggende bygningsdeler.

Dører

Begge dørene subber i terskel og bør justeres. Konsekvens/tiltak: Begge dørene bør justeres for å hindre videre slitasje på terskel og karm, samt for å sikre god funksjon og tetthet. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå skader på dørblad, terskel og karm.

Utvendige trapper

Trappen er ikke festet. Det er sprekker og løse skiferfliser. Konsekvens/tiltak: Trappen bør festes og skiferflisene bør utbedres/skiftes ut.

Dersom tiltakene ikke gjennomføres er det fare for ytterligere skader.

Overflater

Det er stedvis bruksslitasje og overflater med moderniseringsbehov for å møte dagens krav til standard. Laminatgulv har stedvis svelling/skader i skjøter. Det er stedvis gliper i gulvet/manglende listverk mot vegger, dørterskler mv. Konsekvens/tiltak: Overflater med bruksslitasje og skader bør utbedres eller skiftes ut for å oppnå ønsket standard og forhindre ytterligere forringelse. Svelledede laminatgulv og gliper/manglende listverk bør utbedres for å unngå økt slitasje, samt for å sikre et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt resultat.

Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da skjevheter i gulvet kan føre til problemer ved legging av nytt gulv, som oppsprekking i skjøter og knirk. Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

Rom under terreng

Det er montert dampsperre/plast bak trepanel/plater på utforet grunnmur og dette er ikke anbefalt

løsning, da eventuell fuktighet/kondens i konstruksjonen blir sperret inne og kan føre til fuktskader.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader. Selv om det ikke ble avdekket skader eller høye fuktverdier ved hulltakingen kan dette ikke utelukkes andre steder i kjelleren. Konsekvens/tiltak: Ved eventuell oppussing av etasjen bør dampsperran/plasten fjernes for å redusere risikoen for inntengt fukt og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Det anbefales jevnlig tilsyn med kjellerrommet, da rom under terreng generelt har økt risiko for fuktproblemer, selv om det ikke ble påvist skader ved denne inspeksjonen.

Innvendige trapper

Enkelte trinn er løse. Det mangler rekkverk og det er for store åpninger i trinn iht. krav. Konsekvens/tiltak: Løse trinn bør festes forsvarlig, og rekkverk må monteres i henhold til gjeldende krav. For store åpninger i trinnene bør reduseres slik at de ikke overstiger 10 cm. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fall- og personskader.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører subber i terskel/karm. Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Enkelte dører bør justeres for å hindre videre slitasje på dør og karm, samt for å sikre tilfredsstillende

funksjon.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det over tid oppstå økt slitasje og skade på både dørblad og karm.

Kjelleretasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på vegger/grunnmur og i betonggulvet på vaskerommet.
Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å redusere fuktbelastningen på vegger og gulv, for eksempel ved å bedre fuktsikring.
Forhøyede fuktverdier kan over tid føre til skader på konstruksjonen, utvikling av sopp og mugg, samt redusert inneklima.

1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Innredningen er av eldre dato og har bruksslitasje og stedvise skader.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. Det bør vurderes lokal utbedring eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å opprettholde funksjon og unngå ytterligere forringelse.
Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av

rør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det anbefales å vurdere utskiftning av de innvendige vannledningene, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og påfølgende vannskader på bygningen.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt sannsynlighet for plutselige lekkasjer, som kan føre til omfattende fukt- og råteskader.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.

Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.

Fuktsikring og drenering
Grunnmursplaten mangler klemlist/topplst og dette kan forårsake inndriv av vann mellom grunnmursplaten og grunnmuren som igjen kan føre til skader.
Konsekvens/tiltak: Klemlist/topplst på grunnmursplaten må etableres for å hindre vanninntrengning mellom grunnmursplaten og grunnmuren, da dette kan føre til fuktskader på konstruksjonen.

Terrengforhold
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Det er stedvis dårlig fall fra grunnmuren og ut på terrenget.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren der hvor dette mangler, for å hindre vannansamlinger mot bygningen.
Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur øker risikoen for fuktskader i bygningsmassen og kan føre til redusert levetid på konstruksjonen.

Utvendige vann- og avløpsledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved videre aldring kan være plutselige lekkasjer, driftsstans eller behov for omfattende reparasjoner, noe som kan medføre uforutsette kostnader.

Forhold som er vurdert til TG3

Nedløp og beslag
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner og nedløp har en del slitasje.
Det mangler snøfangere på taket.
Konsekvens/tiltak: Takrenner og nedløp bør skiftes ut for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Snøfangere må monteres for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for personskade eller skade på eiendom. Manglende snøfangere innebærer økt risiko for at snø og is kan rase ned fra taket og forårsake skader.

Takkonstruksjon/Loft
Det er ingen lufting i konstruksjonen. Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Det er kun lufting med 2 små ventiler på loftet (begge gavlsider).
Det er ingen lufting i skråtaket/nedre kant ved gesimsen.

Det er fuktmerker og soppdannelse i undertaket - årsak er manglende lufting, dampbelastning fra underliggende etasje pga. brudd/dårlig utført dampsperre, fuktighet fra taktekking eller en kombinasjon av dette.
Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering må etableres.

Påviste skader må utbedres. Lufting/ventilering må etableres i skråtaket og ved nedre kant ved gesimsen for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen. Undertaket må utbedres, og eventuelle skadde materialer må skiftes ut. Det må gjøres nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av skadene. Dampspærre bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å hindre fuktvandring fra underliggende etasje. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for videre råte- og fuktskader, samt videre utvikling av sopp, noe som kan medføre store kostnader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er merkbare skjevheter i gulvet stedvis. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Det bør vurderes oppretting av gulvet for å oppnå tilfredsstillende planhet og redusere skjevheter.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert bocomfort, problemer ved legging av nytt gulvbelegg, samt økt risiko for oppsprekking og knirk i gulvkonstruksjonen.

Pipe og ildsted
Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Det mangler ildfast plate på gulvet foran peisen i kjellerstuen. Konsekvens/tiltak: Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted. Det bør monteres ildfast plate på gulvet foran peisen i kjellerstuen for å redusere risikoen for brann ved glør eller aske som faller ut av ildstedet. Manglende ildfast plate kan føre til antennelse av gulv og alvorlige brannskader.

1. etasje - Bad/wc - Generell
Baderommet har standard fra byggeåret med bruksslitasje. Baderommet har nådd forventet brukstid som våtrom.

Bad/wc består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

Gulv: Fliser. Gulvet har fall til sluk med totalt ca. 30mm. fra gulv ved dør til topp slukrist. Vegger: Våtromstapet.

Oppvarming: Elektrisk panelovn.
Ventilasjon: Naturlig avtrekk. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet har nådd forventet brukstid som våtrom. Støpejernssluk er fra byggeåret. Baderommet har ingen membranløsning/tettesjikt. Det er løse fliser, sprekker i fliser og manglende fliser på gulvet. Tapeten på veggene har slitasje, er løs, har løse skjøter og er utett. Baderomsinnredningen og dusjkabinettet har stor slitasje.

Det er kun naturlig ventilasjon med ventil. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Baderommet må totalrenoveres, inkludert utskifting av sluk, etablering av godkjent membran/tettesjikt, utbedring av gulv og vegger, samt oppgradering av innredning og ventilasjon.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for vannskader, fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt redusert funksjon og levetid for baderommet.

Kjelleretasje - Vaskerom - Generell
Vaskerom i kjelleretasje. Vaskerommet har standard fra byggeåret med bruksslitasje.

Vaskerommet består av: Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

Gulv: Malt betonggulv. Gulvet har fall til sluket. **Vegger:** Malt murpuss.

Oppvarming: Ingen fast varmekilde.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet har ingen membranløsning/tettesjikt. Støpejernssluk er fra byggeåret. Det er malingsflass på gulvet. Kun naturlig ventilasjon med veggventil. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Vaskerommet bør totalrenoveres med etablering av godkjent membran/tettesjikt og utskifting av sluk for å oppfylle dagens krav til våtrom.

Malingsflass på gulvet bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse av overflaten. Ventilasjonen bør forbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fuktskader og mugg. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader, lekkasjer og fuktrelaterte problemer i konstruksjonen.

Oljetank
Det foreligger krav om sanering av oljetank. Konsekvens/tiltak: Oljetank må påregnes sanert. Iht. Aurskog-Høland kommune: Oljetanker mindre enn 3 200 liter kan stå nedgravd, men de må tømmes, rengjøres og fylles med godkjent fyllingsmasse når de tas ut av bruk. Tankens påfyllingsrør skal låses eller forsegles og påmonteres skilt som viser at tanken ikke er i bruk for å hindre at utilsiktet påfylling skjer. Melding om at tanken er tatt ut av bruk skal sendes kommunalteknisk drift.

Manglende sanering kan medføre lekkasjer og forurensning, noe som kan føre til omfattende og kostbare saneringsarbeider, samt økonomiske og juridiske konsekvenser for eier. Kjøper overtar risikoen for oljetanken.

Krypkjeller
Tilbygd entre og bod har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ingen tilgang til krypkjelleren. Det er ventiler i muren. Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra

grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Krypkjeller ble kun besiktiget fra ventiler.

Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Det bør etableres adkomst til krypkjelleren slik at fullstendig inspeksjon kan gjennomføres.

Videre undersøkelser bør utføres for å avdekke eventuelle skjulte fukt- eller råteskader, da manglende tilgang medfører økt risiko for uoppdagede skader i konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er avvik i rømningsveier.

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

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Eiendommen ligger i området for Marin Leire/ kvikkleire iht. NVE.

Det mangler rekkverk på trapp til terrassen.

Det er ikke godkjent rømningsvei fra rom i kjelleretasjen.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på radonmåling.

Det mangler rekkverk og håndløper på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres rekkverk på utvendige og innvendige trapper, samt håndløper på vegg i innvendig trappeløp, for å redusere risikoen for fallulykker.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp bør reduseres til å tilfredsstille dagens forskriftskrav, for å hindre fare for gjennomfall, spesielt for barn.

Det bør etableres godkjent rømningsvei fra rom i kjelleretasjen for å sikre trygg evakuering ved brann eller annen nødsituasjon.

Radonmåling bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon vurderes, da manglende måling og radonsperre gir økt risiko for helseskadelige radonnivåer.

Det anbefales å innhente geoteknisk vurdering på grunn av eiendommens beliggenhet i ras- og skredutsatt område, for å avklare risiko og eventuelle nødvendige sikringstiltak.

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

Garasje og plass til flere biler på tomten.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Vedfyring med 2 ildsteder, elektriske panelovner og frittstående elektriske varmekilder.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som

hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 190 000

Omkostninger kjøper

3 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

79 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

4 600 (Transportgebyr bortfester)

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

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

85 740 (Omkostninger totalt)

102 640 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

105 440 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 275 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 292 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 295 440 (Totalpris. inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring inkludert ett år med
Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter
Kr 19 420 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter
Oppgitt beløp er prognose for kommunale gebyrer
på eiendommen inneværende år. Prognose for
inneværende år kan avvike.

Oversikt:
Ordinær renov.gebyr: kr 5 028
Feier/tilsynsgebyr: kr 627
Abb.gebyr vann: kr 1 236
Abb.gebyr avløp: kr 3 846
Forbrukergebyr vann 71-150 m2: kr 3 130
Forbrukergebyr avløp 71-150 m2: 5 551

Eiendomsskatt
Kr 3 938 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt
Oppgitt beløp for eiendomsskatt gjelder for 2025.
Justeringer for 2026 kan forekomme.

Formuesverdi primærbolig
Kr 992 007 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 3 968 026 for år 2024

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 192, bruksnummer 1, festenummer
52 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
1965/3705-2/9 09.09.1965 BESTEMMELSE OM
GJERDE
GJELDER FESTE
Med flere bestemmelser

1965/3705-3/9 09.09.1965 FESTEKONTRAKT -
VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 101
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT MED PRIORITET
ETTER OFF. LÅN
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Det forekommer ofte at det ikke foreligger
ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for
oppførte bygninger på eiendommer bestående av
eldre bygg. Det kan være ulike årsaker til dette, som
det i ettertid er vanskelig å gi noe konkret svar på.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen grenser til et område avsatt for
boligbebyggelse og utvikling. Område på nedsiden
av boligen er regulert til friområde, deretter gang-/
sykkelvei og så boligbebyggelse-blokkbebyggelse.
Se informasjon om vedtak, plan og utvikling i
detaljregulering for Aurheim (192/10, 929, 930
m.fl.). Reguleringskart med tilhørende
bestemmelser er vedlagt salgsoppgaven. Det må
påregnes byggevirkosomhet i området.

Deler av tomten er ifølge områdeplan for Aursmoen
Sentrum regulert til B16 Boligbebyggelse med BYA
35% og opptil 3 etasjer, samt avdelt med gang-/
sykkelvei, kjørevei og S3 sentrumsformal med BYA
66% opptil 4 etasjer. Områdeplanen er vedtatt i 2014
og kommunestyrets adgang til å foreta
ekspropriasjon i medhold av reguleringsplan
bortfaller dersom ikke kommunestyrets vedtak om
ekspropriasjon er gjort innen 10 år etter at planen er
kunngjort etter § 12-12 femte ledd. Ekspropriasjon

er ikke gjort innen 10 år etter at planen er kunngjort,
og området må reguleres på nytt. Se mer
informasjon i Lov om planlegging og
byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven).
Ifølge kommunen skal oppdelte områder, i dette
tilfellet B16 og S3, detaljreguleres med initiativ fra
privat utbygger dersom utbygging skal skje.

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt
område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

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

Kontraktsgrunnlag

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Energiattest, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema, reguleringsplan med bestemmelser, nabolagsprofil, festekontrakt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 42 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det

avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyrog oppgjørsgebyr kr 24 000,- og visninger kr 3 000 pr visning, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11 045,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 250 ,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000 ,- , samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

06.03.2026

Tilstandsrapport

- Enebolig
- Bokfinkveien 12, 1930 AURSKOG
- AURSKOG-HØLAND kommune
- gnr. 192, bnr. 1, fnr. 52

Markedsverdi
3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 02.03.2026 Rapportdato: 03.03.2026 Oppdragsnr.: 10816-26030 Referansenummer: NV4143
Autorisert foretak: Larsen Havnen AS Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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



Rapportansvarlig

Petter Larsen Havnen

larsen@takstpartner.no
922 11 434

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- T

20 000

Tiltak under kr 20 000

M

100 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

200

200 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

500

500 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

1000

1000 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig og garasje.

Eneboligen ble oppført i 1967 og ble tilbygd med entre i 1968. Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 1968. Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

Gå til side

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kneloft. Undertak av trebord. Loftet har adkomst via loftsluke med stige.

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra ca. år 2000 iht. eier. Taket er besikket fra bakkenivå. Undertaket er tekket med takpapp er fra byggeåret.

Takrenner og nedløp av metall fra byggeåret. Pipebeslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående treborkledning og det er liggende treborkledning på gavler.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Det er vinduer fra byggeåret samt vinduer med produksjonsår 1978/1979. Det er 2 vinduer i kjelleretasjen av nyere dato.

Entredør i edeltr utførelse - ukjent alder, men er av eldre dato. Terrassedør er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2012.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Takoverbygd inngangsparti med skiferfliser på gulvet. Trapp av strekkmetall.

INNENDIG

Gå til side

Gulv: Laminat, fliser, teppe, betong og plater. Vegger: Trepanel, malt strie/malte flater, finerte plater, tapet og murpuss. Himling: Trepanel og malte flater/plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv i kjelleretasjen er av betongdekke mot grunn og det er tilfarergulv i trekonstruksjon i enkelte rom.

Boligen har elementpipe. Tilkoblet peisovn i stue 1. etasje og tilkoblet stålpeis i kjellerstue.

Trapp: Trapp i metallkonstruksjon med trinn av tre.

Innerdører: 3-speils tredører.

Oppvarming: Vedfyring med 2 ildsteder. Elektriske panelovner og frittstående elektriske varmekilder.

VÅTROM

Gå til side

Bad/wc i 1. etasje: Baderommet har standard fra byggeåret med bruksslitasje. Baderommet har nådd forventet brukstid som våtrom. Bad/wc består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

Vaskerom i kjelleretasje: Vaskerommet har standard fra byggeåret med bruksslitasje. Vaskerommet består av: Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils fronter. Laminat benkeplate og oppvaskbenk av metall. Ventilator med avtrekk. Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret. Det er avløpsrør av støpejern. Fra byggeåret.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler. Det er avtrekk via ventilator på kjøkkenet. Det er naturlig avtrekk via lufting over taket fra baderommet.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2016 og er plassert på vaskerommet.

Sentralstøvsuger.

Elektrisk anlegg: Anlegget er dels fra byggeåret og dels fra nyere tid. Sikringsskap med automatsikringer fra 2022 iht. Samsvarserklæring i Boligmappa.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 2003 iht. eier. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker/lettbetong. Tomten er skrånende ned mot øst hovedsaklig. Deler av tomten er flat.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL), fra 1983 iht. tidligere salgsopplysninger. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Det er oljetank av ukjent type nedgravd på eiendommen. Oljetanken er ikke i bruk da fyring med fossilt brensel er forbudt i boliger.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	182 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	161 m²
Totalpris	3 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 700 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegningen av 1. etasje stemmer med dagens bruk.

Kjelleretasjen har avvik med dagens bruk i forhold til tegningen.

Rom i kjelleretasjen er ikke godkjent iht. dagens bruk.

Rom i kjelleretasjen tilfredsstiller ikke dagens krav til takhøyde, lysforhold eller til rømningsvei.

Garasje

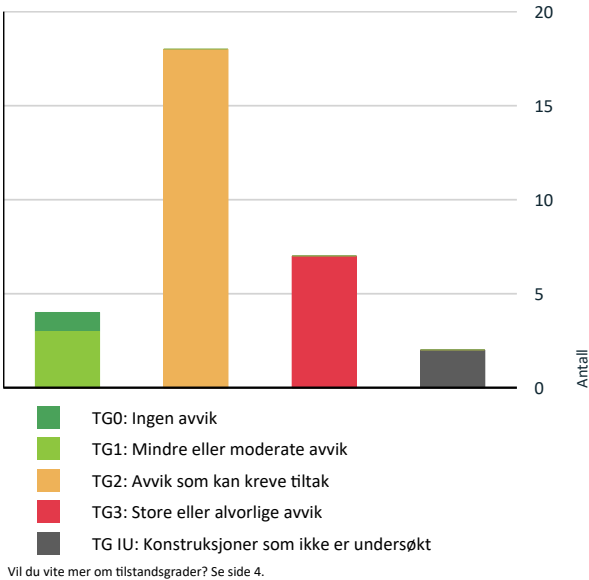
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasjens størrelse stemmer i forhold til tegningen.

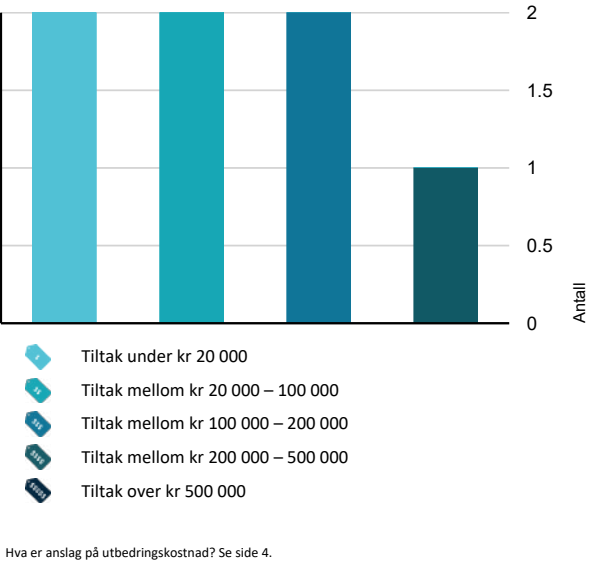
Garasjen er snudd 90 grader i forhold til tegningen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tomten, terrasser, tak mv. var snødekket ved befaringen og inspeksjonen ble begrenset pga. dette.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK		
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Generell	Gå til side
!	Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT		
!	Utvendig > Terrasse	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår 1967	Kommentar Byggeår iht. eier og iht. tegning.
Anvendelse Boligen er bebodd.	

Standard
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Vedlikehold
Eneboligens mangler, tilstandsvekkelser og vedlikeholdsbehov er beskrevet i rapporten.

Tilbygg / modernisering		
1968	Tilbygg	Tilbygd med entre og bod i 1. etasje.

UTVENDIG

! TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra ca år 2000 iht. eier. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Undertaket er tekket med takpapp er fra byggeåret.

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Undertaket med takpapp er fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Undertaket bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Det ble påvist råteskader i enkelte bord.
Det mangler beslag på veggen ved tilbygd entre. Her vil regnvann belaste kledningen og undertaket som igjen kan føre til skader over tid. Det er synlige skader på trebordkledningen her.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det må lages vannbrett og beslag i overgang mellom vegg og tak over tilbygd entre for å hindre vanninntrenging og ytterligere skader på kledning og undertak.

Råteskadet bordkledning bør skiftes ut, for å redusere risiko for fremtidige råteskader og forlenge levetiden til fasaden.

Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytte av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig. Det presiseres dog at uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp, noe som øker risikoen for fuktskader.

Manglende tiltak kan føre til økt fuktbelastning, ytterligere råteskader og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Værslitt trebordkledning.



Råteskade.



Manglende vannbrett og beslag.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kneloft.
Undertak av trebord.
Lofet har adgang via loftsluke med stige.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er kun lufting med 2 små ventiler på loftet (begge gavlsider).
Det er ingen lufting i skråtaket/nedre kant ved gesimsen.

Det er fuktmerker og soppdannelse i undertaket - årsak er manglende lufting, dampbelastning fra underliggende etasje pga. brudd/dårlig utført dampspærre, fuktighet fra taktekking eller en kombinasjon av dette.

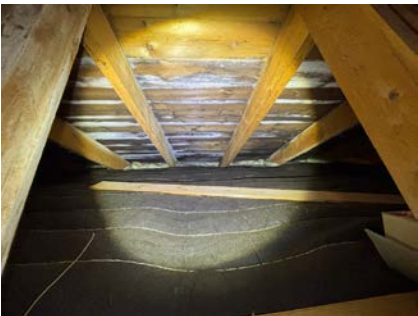
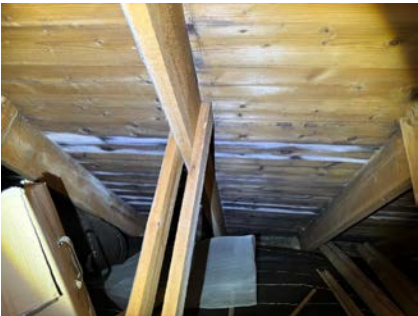
Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.
- Påviste skader må utbedres.

Lufting/ventilering må etableres i skråtaket og ved nedre kant ved gesimsen for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen.
Undertaket må utbedres, og eventuelle skadde materialer må skiftes ut.
Det må gjøres nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av skadene.
Dampspærre bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å hindre fuktvandring fra underliggende etasje.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for videre råte- og fuktskader, samt videre utvikling av sopp, noe som kan medføre store kostnader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Det er vinduer fra byggeåret samt vinduer med produksjonsår 1978/1979.
Det er 2 vinduer i kjelleretasjen av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det mangler beslag på vannbrett på vinduet i entre.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør foretas tiltak med overflatebehandling eller utskifting for å hindre ytterligere forringelse og skader.

Det bør monteres beslag på vannbrettet på vinduet i entre for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.
Manglende beslag kan føre til fuktskader og redusert levetid på vindu og omkringliggende bygningsdeler.



Tilstandsrapport



Manglende beslag på vannbrett.

TG 2 Dører

Entredør i edeltre utførelse - ukjent alder, men er av eldre dato.
Terrassedør er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begge dørene subber i terskel og bør justeres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Begge dørene bør justeres for å hindre videre slitasje på terskel og karm, samt for å sikre god funksjon og tetthet.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå skader på dørblad, terskel og karm.

TG IU Terrasse

Terrasse i trekonstruksjon på mark/punktfundamentering.
Spaltegulv av tre.
Trapp 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.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse når den er snøfri, da skjulte skader eller mangler ikke kan utelukkes. Manglende vurdering kan medføre at eventuelle feil eller skader ikke oppdages og utbedres i tide, noe som kan føre til økte kostnader eller redusert sikkerhet.



TG 2 Utvendige trapper

Takoverbygd inngangsparti med skiferfliser på gulvet.
Trapp av strekkmetall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen er ikke festet.

Det er sprekker og løse skiferfliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen bør festes og skiferflisene bør utbedres/skiftes ut.
Dersom tiltakene ikke gjennomføres er det fare for ytterligere skader.



INNVEDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Laminat, fliser, teppe, betong og plater.
Vegger: Trepanel, malt strie/malte flater, finerte plater, tapet og murpuss.
Himling: Trepanel og malte flater/plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis bruksslitasje og overflater med moderniseringsbehov for å møte dagens krav til standard.
Laminatgulv har stedvis svelling/skader i skjøter.
Det er stedvis gliper i gulvet/manglende listverk mot vegger, dørterskler mv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Overflater med bruksslitasje og skader bør utbedres eller skiftes ut for å oppnå ønsket standard og forhindre ytterligere forringelse.
Svellede laminatgulv og gliper/manglende listverk bør utbedres for å unngå økt slitasje, samt for å sikre et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt resultat.

TG 3 Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje

Gulv i kjelleretasjen er av betongdekke mot grunn og det er tilfarergulv i trekonstruksjon i enkelte rom.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i kjellerstue og soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er merkbare skjevheter i gulvet stedvis.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes oppretting av gulvet for å oppnå tilfredsstillende planhet og redusere skjevheter.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert bokomfort, problemer ved legging av nytt gulvbelegg, samt økt risiko for oppsprekking og knirk i gulvkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da skjevheter i gulvet kan føre til problemer ved legging av nytt gulv, som oppsprekking i skjøter og knirk.
Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.
Tilkoblet peisovn i stue 1. etasje.
Tilkoblet stålpeis i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Det mangler ildfast plate på gulvet foran peisen i kjellerstuen.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Det bør monteres ildfast plate på gulvet foran peisen i kjellerstuen for å redusere risikoen for brann ved glør eller aske som faller ut av ildstedet. Manglende ildfast plate kan føre til antennelse av gulv og alvorlige brannskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Kjellerstue har betonggulv med teppe og veggene har plater. Hulltaking er foretatt i kjellerstue uten å påvise unormale fuktforhold. Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen, det ble gjort fuktmålinger med stikkelektroder og det ble gjort visuell inspeksjon. Målingene og inspeksjonen viste ingen tegn til fuktskader.

Iht. forskrift til avhendingsloven ble det foretatt hulltaking ett sted i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert dampsperre/plast bak trepanel/plater på utforet grunnmur og dette er ikke anbefalt løsning, da eventuell fuktighet/kondens i konstruksjonen blir sperret inne og kan føre til fuktskader.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader. Selv om det ikke ble avdekket skader eller høye fuktverdier ved hulltakingen kan dette ikke utelukkes andre steder i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved eventuell oppussing av etasjen bør dampspærren/plasten fjernes for å redusere risikoen for innestengt fukt og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Det anbefales jevnlig tilsyn med kjellerrommet, da rom under terreng generelt har økt risiko for fuktproblemer, selv om det ikke ble påvist skader ved denne inspeksjonen.



TG IU Kryp kjeller

Tilbygd entre og bod har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ingen tilgang til krypkjelleren. Det er ventiler i muren.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Kryp kjeller ble kun besiktiget fra ventiler.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres adkomst til krypkjelleren slik at fullstendig inspeksjon kan gjennomføres. Videre undersøkelser bør utføres for å avdekke eventuelle skjulte fukt- eller råteskader, da manglende tilgang medfører økt risiko for uoppdagede skader i konstruksjonen.



TG 2 Innvendige trapper

Trapp i metallkonstruksjon med trinn av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte trinn er løse.

Det mangler rekkverk og det er for store åpninger i trinn iht. krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løse trinn bør festes forsvarlig, og rekkverk må monteres i henhold til gjeldende krav. For store åpninger i trinnene bør reduseres slik at de ikke overstiger 10 cm.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fall- og personskader.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen 3-speils tredører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører subber i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Enkelte dører bør justeres for å hindre videre slitasje på dør og karm, samt for å sikre tilfredsstillende funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det over tid oppstå økt slitasje og skade på både dørblad og karm.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Baderommet har standard fra byggeåret med bruksslitasje. Baderommet har nådd forventet brukstid som våtrom.

Bad/wc består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

Gulv: Fliser. Gulvet har fall til sluk med totalt ca. 30mm. fra gulv ved dør til topp slukrist. Vegger: Våtromstapet.

Oppvarming: Elektrisk panelovn. Ventilasjon: Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Baderommet har nådd forventet brukstid som våtrom.

Støpejernssluk er fra byggeåret.

Baderommet har ingen membranløsning/tettesjikt.

Det er løse fliser, sprekker i fliser og manglende fliser på gulvet.

Tapeten på veggene har slitasje, er løs, har løse skjøter og er utett.

Baderomsinnredningen og dusjkabinettet har stor slitasje.

Det er kun naturlig ventilasjon med ventil.

Konsekvens/tiltak

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

Baderommet må totalrenoveres, inkludert utskifting av sluk, etablering av godkjent membran/tettesjikt, utbedring av gulv og vegger, samt oppgradering av innredning og ventilasjon.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for vannskader, fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt redusert funksjon og levetid for baderommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

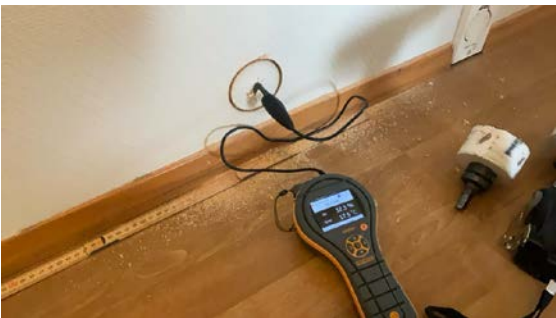


1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom i kjelleretasje.
Vaskerommet har standard fra byggeåret med bruksslitasje.

Vaskerommet består av: Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

Gulv: Malt betonggulv. Gulvet har fall til sluket.
Vegger: Malt murpuss.

Oppvarming: Ingen fast varmekilde.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Vaskerommet har ingen membranløsning/tettesjikt.
Støpejernssluk er fra byggeåret.
Det er malingsflass på gulvet.
Kun naturlig ventilasjon med veggventil.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Vaskerommet bør totalrenoveres med etablering av godkjent membran/tettesjikt og utskifting av sluk for å oppfylle dagens krav til våtrom.
Malingsflass på gulvet bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse av overflaten.
Ventilasjonen bør forbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fuktskader og mugg.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader, lekkasjer og fuktrelaterte problemer i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Vaskerommet har vegger av mur/lettklinker og hulltaking er dermed ikke mulig.
Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på vaskerommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på vegger/grunnmur og i betonggulvet på vaskerommet.
Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det bør vurderes tiltak for å redusere fuktbelastningen på vegger og gulv, for eksempel ved å bedre fuktsikring.
Forhøyede fuktverdier kan over tid føre til skader på konstruksjonen, utvikling av sopp og mugg, samt redusert innneklima.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils fronter.
Laminat benkeplate og oppvaskbenk av metall.
Ventilator med avtrekk.
Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Innredningen er av eldre dato og har bruksslitasje og stedvise skader.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør vurderes lokal utbedring eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å opprettholde funksjon og unngå ytterligere forringelse.
Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.

Det anbefales å vurdere utskifting av de innvendige vannledningene, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og påfølgende vannskader på bygningen.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt sannsynlighet for plutselige lekkasjer, som kan føre til omfattende fukt- og råteskader.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.
Det er avtrekk via ventilator på kjøkkenet.
Det er naturlig avtrekk via lufting over taket fra baderommet.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2016 og er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.
Anlegget er dels fra byggeåret og dels fra nyere tid.
Sikringsskap med automatsikringer fra 2022 iht. Samsvarserklæring i Boligmappa.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1967
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er en ødelagt stikkontakt i bod i kjelleretasjen (berøringsfare for elektrisitet), må utbedres. Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2003 iht. eier.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmursplaten mangler klemlist/topplst og dette kan forårsake inn driv av vann mellom grunnmursplaten og grunnmuren som igjen kan føre til skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Klemlist/topplst på grunnmursplaten må etableres for å hindre vanninntrengning mellom grunnmursplaten og grunnmuren, da dette kan føre til fuktskader på konstruksjonen.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker/lettbetong.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er skrånende ned mot øst hovedsaklig.
Deler av tomten er flat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Det er stedvis dårlig fall fra grunnmuren og ut på terrenget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren der hvor dette mangler, for å hindre vannansamlinger mot bygningen. Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur øker risikoen for fuktskader i bygningsmassen og kan føre til redusert levetid på konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL), fra 1983 iht. tidligere salgsopplysninger.
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved videre aldring kan være plutselige lekkasjer, driftsstans eller behov for omfattende reparasjoner, noe som kan medføre uforutsette kostnader.



TG 3 Oljetank

Det er oljetank av ukjent type nedgravd på eiendommen.
Oljetanken er ikke i bruk da fyring med fossilt brensel er forbudt i boliger.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.

Iht. Aurskog-Høland kommune:
Oljetanker mindre enn 3 200 liter kan stå nedgravd, men de må tømmes, rengjøres og fylles med godkjent fyllingsmasse når de tas ut av bruk.
Tankens påfyllingsrør skal låses eller forsegles og påmonteres skilt som viser at tanken ikke er i bruk for å hindre at utilsiktet påfylling skjer.
Melding om at tanken er tatt ut av bruk skal sendes kommunalteknisk drift.

Manglende sanering kan medføre lekkasjer og forurensning, noe som kan føre til omfattende og kostbare saneringsarbeider, samt økonomiske og juridiske konsekvenser for eier.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Eiendommen ligger i området for Marin Leire/kvikkleire iht. NVE. Det mangler rekkverk på trapp til terrassen.

Det er ikke godkjent rømningsvei fra rom i kjelleretasjen.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på radonmåling.

Det mangler rekkverk og håndløper på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres rekkverk på utvendige og innvendige trapper, samt håndløper på vegg i innvendig trappeløp, for å redusere risikoen for fallulykker.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp bør reduseres til å tilfredsstillе dagens forskriftskrav, for å hindre fare for gjennomfall, spesielt for barn.

Det bør etableres godkjent rømningsvei fra rom i kjelleretasjen for å sikre trygg evakuering ved brann eller annen nødsituasjon.

Radonmåling bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon vurderes, da manglende måling og radonsperre gir økt risiko for helseskadelige radonnivåer.

Det anbefales å innhente geoteknisk vurdering på grunn av eiendommens beliggenhet i ras- og skredutsatt område, for å avklare risiko og eventuelle nødvendige sikringstiltak.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

161 m²/161 m²

Enebolig: Entré, 4 Bod, Gang, Bad, 4 Soverom, Kjøkken, Stue, Trapperom, Kjellerstue, Vaskerom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 21 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

3 250 000

Fradrag for festet tomt

- 60 000

Konklusjon markedsverdi

3 200 000

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 2 519	01.08.2025	Kr. 2 519	Kr. 60 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag.

Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Tiurveien 2B ,1930 AURSKOG 142 m² 1970 2 sov	15-06-2025	4 000 000	3 925 000		3 925 000	27 641
2 Jerpeveien 14 ,1930 AURSKOG 155 m² 1971 2 sov	18-09-2025	3 750 000	3 900 000		3 900 000	22 941
3 Jerpeveien 8 ,1930 AURSKOG 154 m² 1971 3 sov	13-03-2025	3 890 000	4 000 000		4 000 000	21 858
4 Haukeveien 7 ,1930 AURSKOG 177 m² 1970 3 sov	12-03-2025	4 300 000	4 500 000		4 500 000	21 028
5 Linåkerveien 14 ,1930 AURSKOG 124 m² 1970 2 sov	18-07-2024	3 590 000	3 300 000		3 300 000	19 760
6 Øitunveien 3 ,1930 AURSKOG 173 m² 1975 3 sov	27-05-2025	3 590 000	3 400 000		3 400 000	18 280
7 Falkeveien 4 ,1930 AURSKOG 160 m² 1973 3 sov	31-08-2025	3 990 000	3 200 000		3 200 000	17 204
8 Kirkebyveien 8 ,1930 AURSKOG 136 m² 1968 3 sov	19-12-2024	2 500 000	2 500 000		2 500 000	13 298

Kilde :
Eiendomsverdi

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
Festeavgift	Kr.	2 519
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	3 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	55 500

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 000 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	240 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	120 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 120 000

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	1 600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 700 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

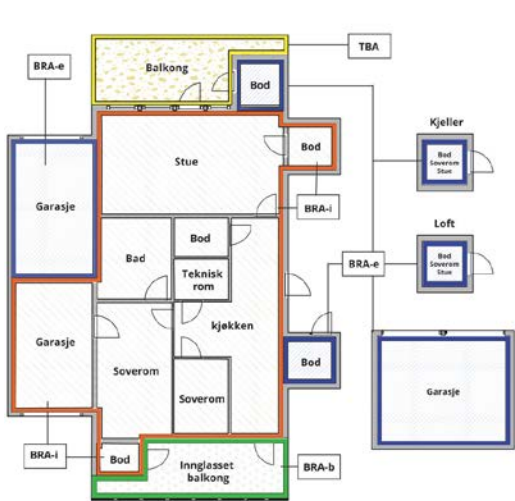
Hva er måleverdig areal?

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

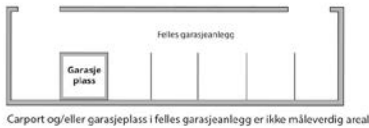
Hva er bruksareal?

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

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



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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	87			87	40
Kjelleretasje	74			74	
SUM	161				40
SUM BRA	161				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningen av 1. etasje stemmer med dagens bruk.

Kjelleretasjen har avvik med dagens bruk i forhold til tegningen.

Rom i kjelleretasjen er ikke godkjent iht. dagens bruk.

Rom i kjelleretasjen tilfredsstiller ikke dagens krav til takhøyde, lysforhold eller til rømningsvei.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Skiftet innmat i sikringsskapet til automatsikringer av ST Elektro AS i 2022 iht. Samsvarserklæring.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjens størrelse stemmer i forhold til tegningen.

Garasjen er snudd 90 grader i forhold til tegningen.

Arealer

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Rolf Yngve Harfallet	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	1	52	0	1579.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Bokfinkveien 12	01.08.1965			01.08.2045		01.08.2064	
Hjemmelshaver							
Rolf Yngve Harfallet. Tove Harfallet's bo.							
Kommentar							
Det kan være betingelser i festekontrakten som gir adgang til justering av festeavgiften ved eierskifte. Eventuell ny justert festeavgift etter eierskifte må undersøkes nærmere.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde sentralt på Aurskog. 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.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål. Iht. reguleringskartet er det planlagt en vei over denne eiendommen og der hvor denne boligen står. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig etat om konsekvensen av dette.

Om tomten

Eiendommen har festet tomt, 1.579,8m². Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass. Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning. Gode lys- og solforhold.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Biloppstilling-/lagringsplass

Byggeår
1968

Kommentar
Byggeår iht. eier/tegning.

Standard
Bygningen har enkel standard fra byggeåret hovedsaklig, med bruks- og aldersslitasje.
Taktekking med pappshingel er fra ca. 2010 iht. eier.

Betonggulvet har slitasje.
Utvendig fasade har væerslitasje og det er spredte råteskader i fasade/trebordkledningen.
Trebordkledningen står for nære bakken, vil ha fuktoppsug og bli skadet.
Vedlikehold
Bygningen har vedlikeholdsbehov.

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

Beskrivelse
Frittstående garasje.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.
Vegger er oppført med trebindingsverk.
Vegger er utvendig kledd med liggende trebordkledning.
Saltakskonstruksjon av tre.
Yttertaket er tekket med pappshingel.

Vippeport i trekonstruksjon.
Gangdør i enkel trekonstruksjon.
1 trevindu med koblet glass.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	01.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.02.2026		Gjennomgått	5	Nei
Eier	01.03.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	12.02.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	01.03.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Rolf Yngve Harfallet

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1984
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bokfinkveien 12

1930 Aurskog

3226-192/1/52/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1105260016

1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Badet er gammelt, og det er behov for restaurering.
Sopp og råteskade er ikke kjent.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Noen av vinduene er punkterte.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Kjetil Gjersøyen Graveservice

Beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt hele huset.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badromsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Ja

Nedgravd oljetank.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
- Firmanavn: ST elektro
- Beskrivelse av arbeidet: Oppgradert til
automatsikringer.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Kjelleren er delvis innredet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Ja

Justering av festeavgift fra 2025.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Bokfinkveien 12 - Nabolaget Aursmoen - vurdert av 102 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Aursmoen Linje 470, 470E, 477	4 min 0.4 km
Blaker stasjon Linje R14	14 min 13 km
Oslo Gardermoen	45 min

Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	6 min 0.5 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	12 min 10.8 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	14 min 12.9 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Coop Extra Aurskog	7 min
-----------------------------	-------

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

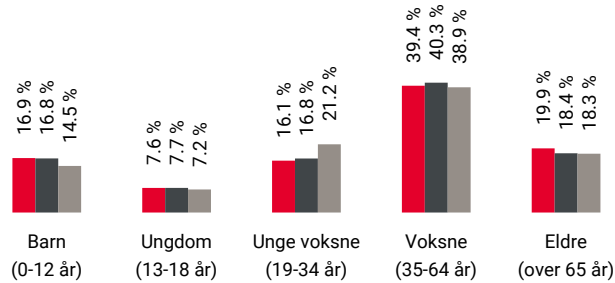


Naboskapet
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Epletunet barnehage (1-5 år) 55 barn	4 min 0.4 km
Aursmoen barnehage (0-5 år) 63 barn	6 min 0.5 km
Trampen barnehage (1-5 år) 33 barn	4 min 2.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Aurskog	4 min
Kiwi Aurskog	7 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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

- 

Aurskoghallen - Aursmoen idrettshall

Aktivitetshall

5 min



0.4 km



Aursmoen idrettsanlegg

Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...

5 min



0.4 km



Aura Trening og Helse

6 min





MOVA Bjørkelangen

11 min



Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Aurskog Senter

10 min



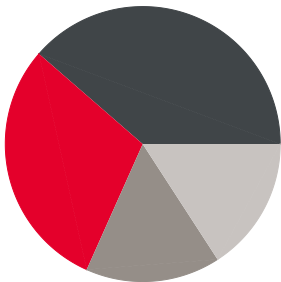


Aurskog apotek

10 min

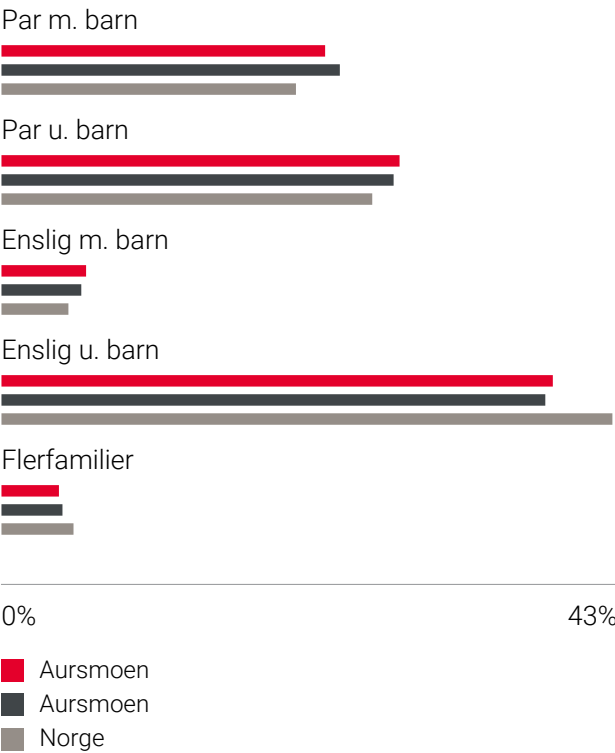


Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
39% 6-12 år
16% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

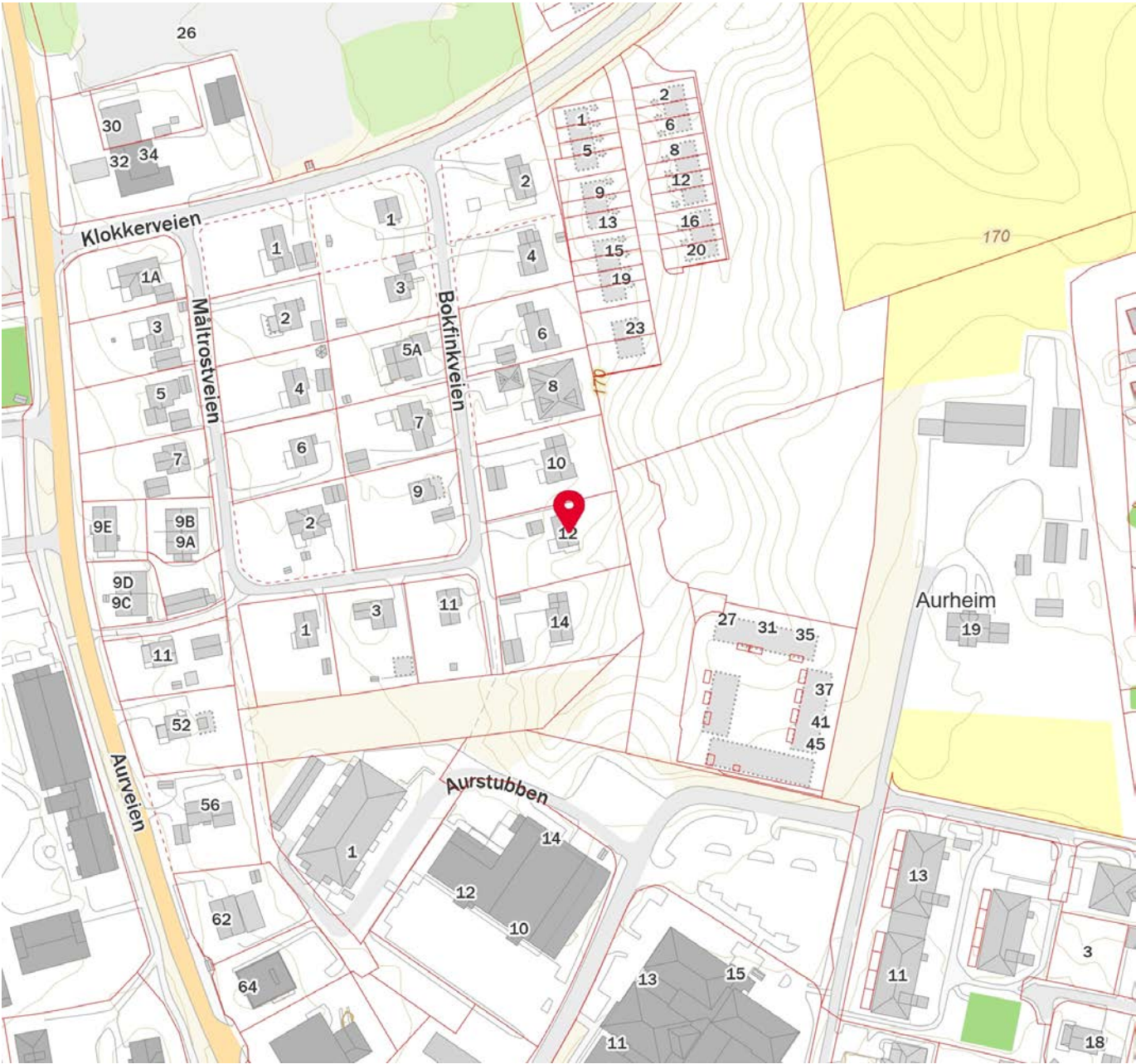


Family Type	Aursmoen	Aursmoen	Norge
Par m. barn	35%	30%	25%
Par u. barn	40%	35%	30%
Enslig m. barn	10%	8%	5%
Enslig u. barn	45%	40%	35%
Flerfamilier	10%	8%	5%

Sivilstand

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







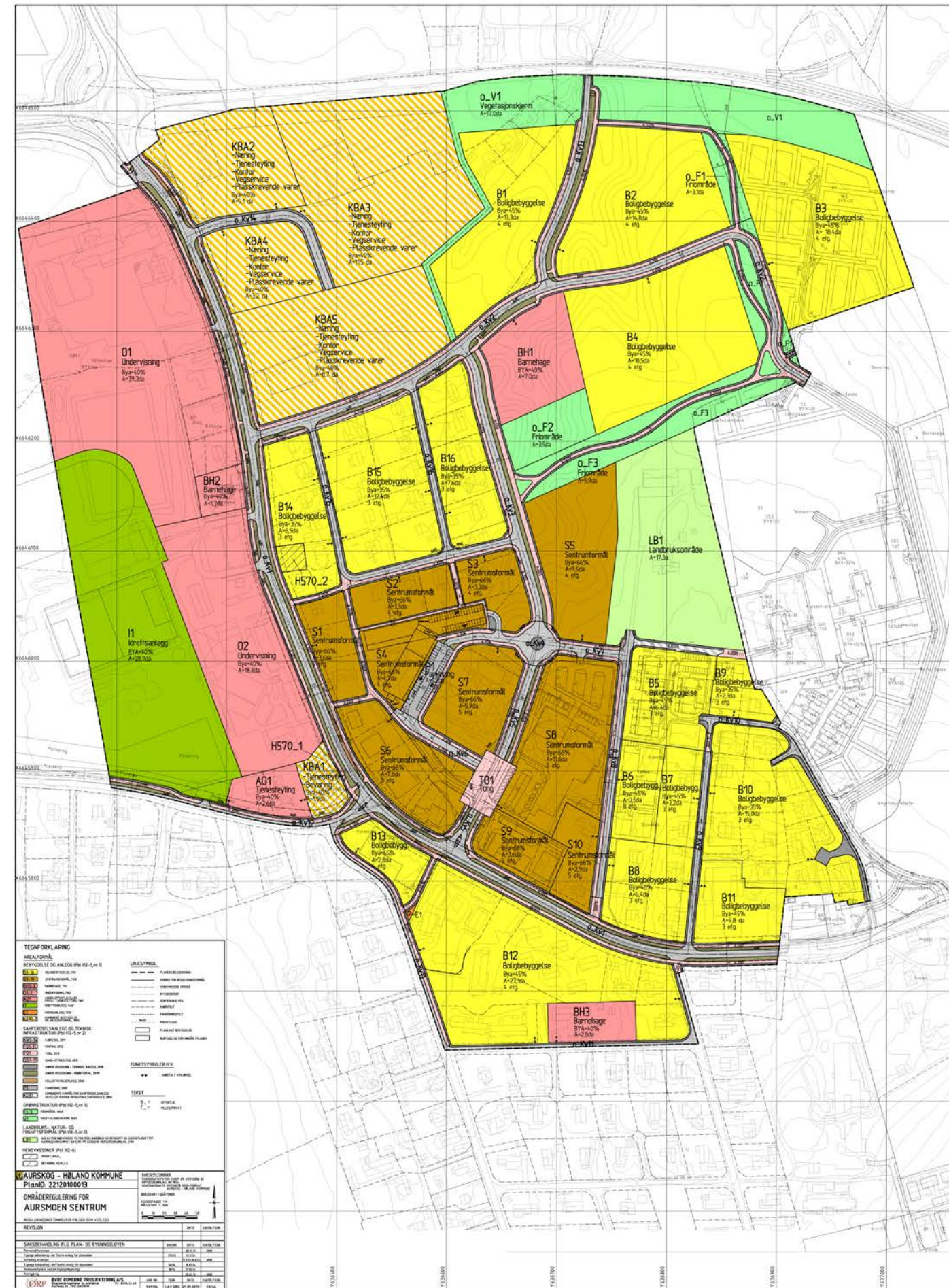
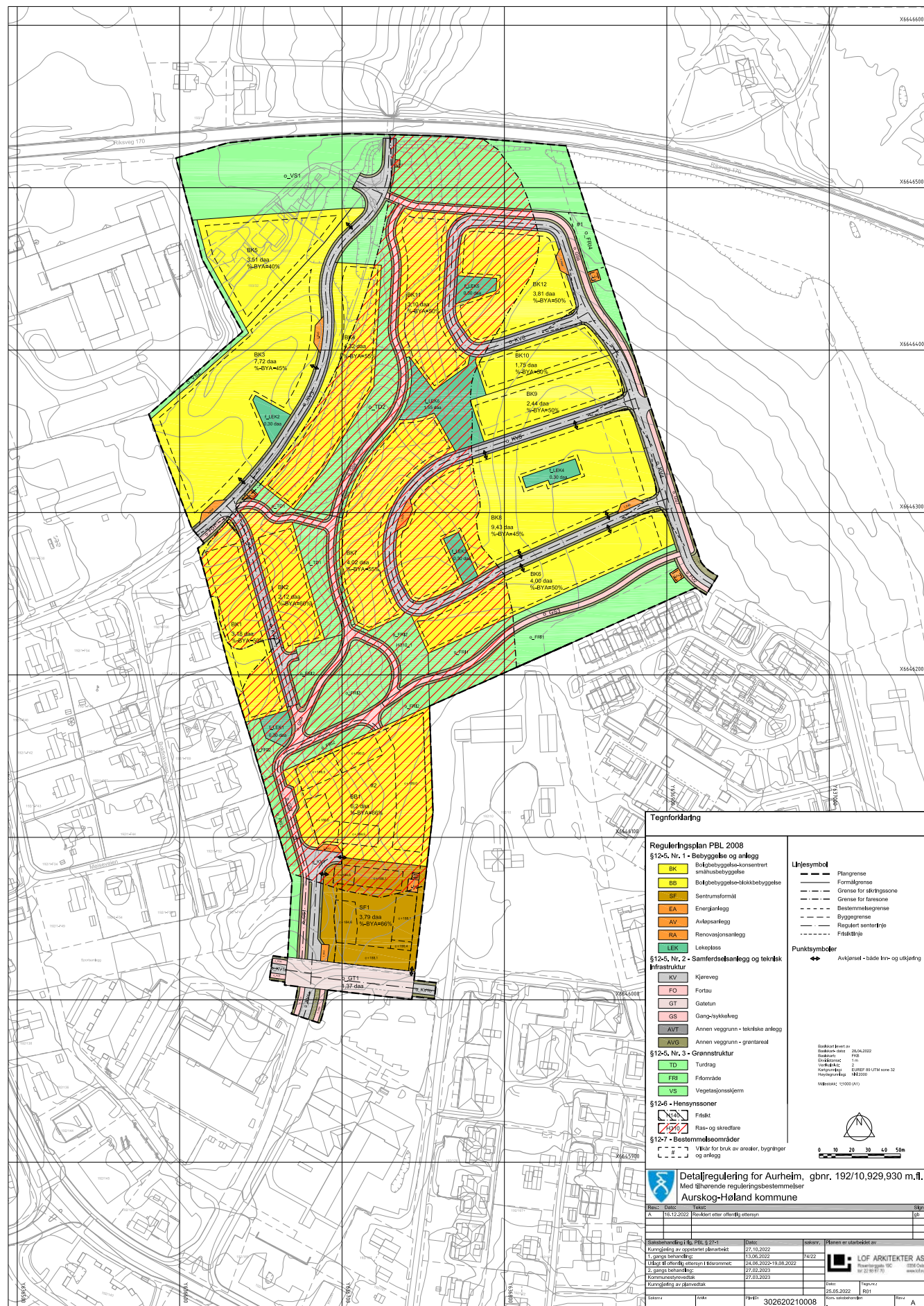
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

98

99



AURSKOG-HØLAND KOMMUNE
BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN - OMRÅDEREGULERING
AURSMOEN

Planen er datert 27.05.2013
Bestemmelsene er datert 25.09.2013, sist rev.14.02.14

Plan med bestemmelser er vedtatt av kommunestyret:17.03.2014 i sak K-18/14

Dato	Ordfører

Bestemmelser i reguleringsplan iht. PBL § 12-7.

1. GENERELT

1.1. Reguleringsområde
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

1.2. Reguleringsformål
I planen er det regulert områder for følgende formål:

1.

Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5, nr.1)

- Boligbebyggelse,(B1-B16) – 1110
 - Sentrumsformål (S1-S10) – 1130
 - Barnehage (BH1-BH3) - 1161
 - Skole (O1-O2) – 1162
 - Offentlig eller privat tjenesteyting (AO1) – 1160
 - Idrettsanlegg (I 1) – 1400
 - Energianlegg (E1) – 1510
 - Kombinert bygge- og anleggsformål (KBA1-KBA5) – 1800
2.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5, nr.2)

- Kjøreveg (KV1-KV16) – 2011
 - Fortau (FO1 – FO11) – 2012
 - Torg (TO1) – 2013
 - Gang-/sykkelveg (GS1-GS17) – 2015
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg – 2018
 - Annen veggrunn – grøntareal – 2019
 - Parkering (P1) – 2080
3.

Grønnstruktur (Pbl. § 12-5, nr. 3)

- Friområde (F1 – F3) - 3040
 - Vegetasjonsskjerm (V1) - 3060

4.

Landbruks- natur og friluftsmål (Pbl. § 12-5, nr. 5)

- Areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LB1) - 5100
5.

Hensynssoner (Pbl §12-6)

- sikringssone, friskt, H140
 - bevaringssone, kulturmiljø, (H570_ 1-2), H570

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1. Plankrav - detaljregulering
Innenfor de ulike byggeområdene/delområdene i planområdet skal det utarbeides en felles detaljregulering før det kan igangsettes byggearbeider eller vesentlige terrenginngrep. Unntaket fra reguleringskravet er ved oppføring av 1 boenhet eller ved oppføring av påbygg, tilbygg, samt garasje og uthus for eksisterende boligbebyggelse.

Følgende delområder er unntatt kravet om detaljregulering:
S4
TO1
BH2-BH3
AO1
LB1
II
O1-O2
KBA1
V1
F1-F3

Ved utarbeidelse av detaljregulering, kan det tillates avvik fra områdeplanen. Avvik skal begrunnes og kommunen skal vurdere dette opp i mot helheten i områdeplanen.

Byggeplaner og andre detaljplaner skal stille krav til estetisk kvalitet, tilstrekkelig dimensjonering og riktig plassering av både steinmaterialer, møblering og vegetasjon, slik at det sikres at veg og passasje framstår som attraktiv også etter en tids bruk.

Forhold som er avklart/dokumentert ved detaljregulering, trengs ikke dokumenteres på nytt ved søknad om tiltak.

2.2. Virksomheter innen planområdet
Etablering av ny næringsvirksomhet innen planområdet skal bygge opp under utviklingen av Aursmoen som handelssentrum. Samlokalisering av detaljhandelsvirksomheter tillates anlagt i områdene S1-S10. I områdene S1 – S10 tillates ikke plasskrevende varehandel. I S1-S10 tillates ikke utvendig lagring.

For alle virksomheter innenfor S1-S10, skal det legges stor vekt på at utforming av fasader mot gate skal være åpne og publikumsrettet. Tette fasader uten vinduer i første etasje tillates ikke. Det bør etableres direkte inngang til virksomhetene fra bakkeplan, og legges vekt på attraktive utstillingsvinduer og åpne/utadvendte/innbydende fasader. For S1-S10 vil f.eks. restaurant, bakeri, kafè og andre virksomheter åpne på kveldstid med mulighet for uteservering, være miljøskapende.

Det tillates ikke industrivirksomhet for kjemikalier og eksplosiver som kan utgjøre en risiko for liv/helse og miljø i planområdet.

2.3. Estetikk

Bebyggelsen skal ha en god form og materialbehandling, og bygningene skal ha en harmonisk og god utførelse med hensyn på form, takvinkel, møneretning, materialvalg med mer. Kravet gjelder også uthus og garasjer.

Vedlagt alle søknader om tiltak, herunder både bebyggelse og tekniske anlegg, skal det redegjøres for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter. Dette kan gjøres skriftlig og ved hjelp av illustrasjoner, plan, snitt, fasader, 3D-modeller eller lignende.

Materialbruk og formgivning skal ha til hensikt å gjøre den totale bygningsmassen oversiktlig og lett å oppfatte, med et klart skille mellom hovedform og underordnede elementer i bebyggelsen. Ved fargesetting av fasader og bygningsdetaljer skal det benyttes harmoniske farger. Signalfarger og bruk av blanke og skinnende materialer på tak og fasader tillates ikke.

Det er ikke tillatt å benytte ubebygd del av tomt eller fellesområde til utendørs lagring som er sjenerende for nabolaget. Avfallsbeholdere skal plasseres i forbindelse med varemottak. Oppstillingsplass for avfallsbeholdere og andre innsamlingsbeholdere skal skjermes for innsyn på en estetisk tilfredsstillende måte.

2.4. Skilt og reklame

Skilt, reklameinnretninger o.l. kan ikke settes opp uten at kommunen på forhånd har gitt samtykke. Skilt og reklameinnretninger skal ikke virke skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene, eller virke sjenerende.

Frittstående skilt, skilt i form av flagg eller vimpler, skilt i form av enkeltbokstaver direkte påmalt vegg, er ikke tillatt. Bestemmelsen gjelder i hele planområdet med unntak i næringsområder er det tillatt med frittstående samleskilt.

Løsfotreklame er ikke tillatt i gangsoner og annet ferdselsareal for fotgjengere.

2.5. Takform

Ny boligbebyggelse bør i all hovedsak ha skråtak. I dette ligger det ulike former for skrå flater, pulttak, saltak og lignende. Takvinkel skal være mellom 22 og 40 grader. Det tillates kun takoppløft og arker tilsvarende 1/3 av takflatens lengde. I områdene S1-10, KBA2-5, O1-2, I1 og i andre særlige tilfeller kan kommunen vurdere å tillate flate tak. Flate tak skal kunne begrunnes med særlig god arkitektur, materialbruk og detaljering tilpasset tilliggende bebyggelse ut ifra en estetisk vurdering av stedstilpassede kvaliteter. Kommunen skal da kunne sette byggehøyder ut ifra hva som harmonerer med tilliggende bebyggelse.

2.6. Uteoppholdsareal

Det skal settes av minimum 20 kvm uteoppholdsareal per boenhet. Uteoppholdsarealer som naturlig ligger inntil de ulike byggene skal ferdigstilles samtidig med bygget, eller senest sesongen etter ferdigstillelse, dersom dette skjer om vinteren.

Ved planlegging av nye og fortetting av eksisterende boligområder skal alle boliger sikres nærlekeplass på minimum 300 kvm per 50 boenheter innen gangavstand på maksimalt 200 m. Det skal være en grendelekeplass på minimum 1500 kvm per 300 boenheter innen gangavstand på maksimalt 500 m. Grendelekeplassen skal minimum ha en egnet ballplass på minimum 20 x 40 meter. Lekeplasser skal være møblert med lekeapparater og klar til bruk før brukstillatelse gis for den bolig den er ment å betjene gis.

Uteareal generelt og lekeareal spesielt skal lokaliseres slik at områdene har gode solforhold og er beskyttet mot trafikk, forurensning, støy og annen helsefare. Det skal legges vekt på varierte sekvenser i utearealene som gir gode sosiale rom for ulike brukertyper. Område for lekeplass skal vises i detaljreguleringsplanen og ved søknad om tiltak.

Uteareal skal blant annet skjermes for renovasjon, parkering, høyspentledninger og trafokiosker. Uteareal anlagt på lokk, terrasser, takterrasser o.l kan inngå i uteareal, men må avklares nærmere i hver enkelt reguleringsplan/byggesak.

Deler av arealet på en grendelekeplass bør også inneholde park- eller naturarealer med trevegetasjon. Skolegård, barnehager, treningsbane og lignende skal holdes åpen for lek utenom ordinær åpningstid.

2.7. Parkering

Følgende parkeringsdekning skal gjelde for områdene innenfor reguleringsplanen:

Formål	Omfang / enhet	Minimum antall p-plasser pr. enhet	Merknad
<i>Frittliggende boligbebyggelse</i>	<i>Ene- / tomannsbolig, enebolig med sekundærleilighet.</i>	<i>2 pr. boligenhet + 1 pr. sekundærleilighet.</i>	<i>Minimum 1 p-plass pr. boligenhet som garasje. For eneboliger skal det settes av plass til dobbeltgarasje.</i>
<i>Konsentrert boligbebyggelse</i>	<i>1 – 2-roms leilighet</i>	<i>1,5</i>	<i>1 p-plass som garasje + 1 p-plass for sykkel.</i>
	<i>3 – 5-roms leilighet</i>	<i>2</i>	<i>1 p-plass som garasje + 2 p-plass for sykkel.</i>
<i>Fritidsbolig / hytte</i>	<i>Pr. hytteenhet</i>	<i>1,5</i>	
<i>Dagligvarehandel</i>	<i>100 m2 bruksareal (BRA)</i>	<i>3</i>	<i>1 p-plass for sykkel pr. 50 m2 forretningsareal.</i>
<i>Annen detaljhandel</i>	<i>100 m2 bruksareal (BRA)</i>	<i>2</i>	<i>1 p-plass for sykkel pr. 50 m2 forretningsareal.</i>
<i>Kontor</i>	<i>100 m2 bruksareal (BRA)</i>	<i>2</i>	<i>Sykkelparkering for 10 % av de ansatte.</i>
<i>Industri</i>	<i>100 m2 bruksareal (BRA)</i>	<i>1</i>	
<i>Lager</i>	<i>100 m2 bruksareal (BRA)</i>	<i>0,5</i>	
<i>Skoler</i>	<i>Pr. ansatt Pr. elev over 18 år</i>	<i>0,8 0,2</i>	<i>Sykkelparkering for 50 % av elever og ansatte.</i>
<i>Forsamlingslokaler</i>	<i>Pr. sitteplass</i>	<i>0,2</i>	
<i>Idrettsanlegg</i>	<i>Pr. tilskuer</i>	<i>0,2</i>	
<i>Sykehjem</i>	<i>Pr. sengeplass</i>	<i>0,5</i>	<i>Sykkelparkering for 10 % av de ansatte.</i>
<i>Barnehager</i>	<i>Pr. ansatt Pr. barn</i>	<i>0,6 0,15</i>	

Sykkelparkering skal plasseres nær inngang, gjerne under tak.

Parkeringsareal på terreng skal regnes med i %-BYA. Parkering i kjeller eller under terreng regnes ikke med i %-BYA.

Plassering:

Tilstrekkelig antall parkeringsplasser skal i utgangspunktet legges på egen tomtegrunn. Parkeringskravet må ikke løses fullt ut i det enkelte tiltak, men kan dekket av plasser utenfor tiltaket. Det manglende antall parkeringsplasser skal være sikret med tinglyst avtale. Som tinglyst erstatningsplass godkjennes kun parkeringsanlegg av permanent karakter. Parkeringsplasser skal ikke være lenger unna enn 200 m fra det aktuelle tiltaket.

Parkeringsplasser for bevegelseshemmede:

Minimum 5 % av parkeringsplasser skal være reservert for bevegelseshemmede. Minimumskravet utløses ved 10 eller flere parkeringsplasser. Parkeringsplasser for bevegelseshemmede skal ligge nær hovedinngang / heis, ha tilstrekkelig dybde/bredde, være godt synlig med godkjent handikapskilt og asfaltmerke.

Tidspunkt for opparbeidelse:

Parkeringsplasser skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.

2.8. Universell utforming

Universell utforming skal gjennomføres der terrenget tillater det.

Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer, herunder krav for å sikre hensynet til helse, miljø, sikkerhet, universell utforming og barns særlige behov for leke- og uteoppholdsareal skal ivaretas.

2.9. Situasjonsplan

Ved detaljreguleringsplan er det tilstrekkelig med situasjonsplan/illustrasjonsplan for det aktuelle bygget med tilhørende areal. Hvis det ikke foreligger detaljreguleringsplan skal det utarbeides situasjonsplan for hele området, som viser en helhetlig løsning. Dette for at tiltaket for en begrenset del av et område ikke skal legge begrensninger på fremtidig utnyttelse av resterende del av området.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge situasjonsplan/illustrasjonsplan i minimum målestokk 1:500. Situasjonsplanen/illustrasjonsplanen skal følge som vedlegg til nabovarsel i forbindelse med rammesøknad/søknad om tillatelse til tiltak. Sammen med beskrivelsen skal den gjøre rede for:

- Bebyggelsens plassering, høyder, takform, takvinkel, møneretning.
- Beskrivelse av materialbruk.
- Fasadetegninger og snitt.
- Atkomst til bebyggelsen og internt kjøremønster med snuplasser.
- Parkeringsplasser
- Uteoppholdsareal i støyfri sone iht. T-1442.
- Lekeplasser/grøntarealer.
- Opplegg for renovasjon.

Kommunen kan i den enkelte sak kreve mer dokumentasjon for å beskrive tiltaket. Ved søknaden skal det også dokumenteres sikker fundamentering for å unngå setningsskader på bygg/anlegg.

Utomhusplan

Kommunen kan ved søknad om tillatelse til tiltak kreve utomhusplan i minimum målestokk 1:500 for den delen av anlegget som omfattes av søknaden.

Utomhusplanen med beskrivelse skal gjøre rede for:

- Utforming av uteområder med detaljert høydesetting, angivelse av høybrekk/lavbrekk, overvannshåndtering, sluk, overflatebehandling, materialbruk, utforming av grøntanlegg, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder og støyskjermer.
- Utvendig belysning og møblering.
- Eksisterende og ny vegetasjon
- Opplegg for renovasjon.

2.10. Gjerder

Det tillates oppført gjerder, støttemurer og lignende inntil 1.0 m høyde. Gjerder, støttemurer og lignende bygningsmessige tiltak over 1 m skal godkjennes av kommunen. Støyskjermer tillates over 1 m og skal tilpasses nødvendig skjermingshøyde.

2.11. Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal gjelde.

Ved detaljregulering eller ved søknad om tillatelse til tiltak skal evt. støyskjerming være vist på

plankartet eller situasjonsplanen. Før det gis brukstillatelse for boliger og andre bygninger med støyfølsomme bruksformål skal det være gjennomført støyskjermingstiltak som sikrer at utendørs og innendørs støynivå ikke overskrider grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 og teknisk forskrift til plan- og bygningsloven NS 8175. For innendørs støy gjelder kravene i TEK-10. Det tillates ikke støyende industrivirksomhet innenfor planområdet.

2.12. Bevaringsverdige og SEFRAK – registrerte bygninger

For bygninger som er regulert til bevaring eller som inngår i SEFRAK-registeret skal det ved søknad om tiltak innhentes uttalelse fra kommunens kulturminnemyndighet. Dersom kommunen ikke har etablert kulturminnemyndighet, skal det innhentes uttalelse fra Akershus fylkeskommune.

2.13. Geoteknikk

Ved detaljregulering eller ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge en geoteknisk vurdering av byggegrunnen. Vurderingen skal foretas av fagkyndig. Utbygging skal skje i henhold til anbefalinger i disse vurderingene. Ved søknaden skal det også dokumenteres sikker fundamentering for å unngå setningsskader på bygg/anlegg.

2.14. Energianlegg og strøm

Ved detaljregulering eller ved søknad om tillatelse til tiltak skal kapasitet på strømtilførsel og evt. behov for ny nettstasjon avklares. Konesjonshaver for distribusjon av elektrisitet skal kontaktes for å avklare tilknytning til distribusjonsnettet.

Ved detaljregulering og ved søknad om tiltak skal alle energianlegg vises med byggegrense og hensynssone.

2.15. Renovasjon

Det skal legges til rette for renovasjonsordning for boligene/husholdningene iht. kommunens renovasjonsforskrift. Ordning for næringsavfall skal tilrettelegges etter gjeldende regelverk for næringsavfall. Renovasjonsløsninger skal synliggjøres ved detaljregulering og søknad om tiltak. Det skal også synliggjøres hvordan ordning for bolig/husholdning og for næringsavfall holdes adskilt. Planer for tilrettelegging av renovasjon skal behandles og godkjennes av kommunen i forbindelse med søknad om tiltak. Det bør i størst mulig grad legges opp til fellesløsninger i nær tilknytning til atkomstveger.

2.16. Anleggsfasen

Utbygger er ansvarlig for at det ikke oppstår unødvendige støvplager for omgivelsene, og at vann og grunn som berøres av utbyggingen ikke blir forurenset.

Utbygger plikter å gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre at anleggsarbeidet ikke medfører uakseptabel helse- og miljørisiko. Spesielt sikring av skoleveg og myke trafikanter og at anleggsarbeidet ikke medfører forurensningsspredning eller fare for skade på helse og miljø. Byggherreforskriftenes krav til HMS legges til grunn.

2.17. Byggegrenser

Byggegrenser mot Fv. 170 er satt til 50 meter mot B1-3 og 30 meter mot KBA 2-3 målt fra senterlinje veg. For Fv. 238 og 239 er byggegrensen satt til 15 meter målt fra senterlinje veg. For øvrige veger i planområdet settes byggegrensen til 4 meter fra formålsgrense med unntak av innenfor S1-10 hvor byggegrensen kan settes til 2 meter fra formålsgrense.

2.18. Biologisk mangfold

Det skal i detaljregulering gjøres vurdering av det biologiske mangfoldet iht. Naturmangfoldloven.

2.19. Sol og skygge

Ved detaljregulering og søknad om tiltak skal det utføres en sol- og skyggeanalyse som minimum

viser skygge på internt på tomta og skygge på nabotomter.

2.20. Overvann

Overflatevann/takvann/drensvann skal primært søkes behandlet i henhold til prinsippet om lokal overvannshåndtering internt på området. Dersom overvann tilknyttes kommunal overvannsledning skal det fordrøyes før det slippes inn på det kommunale nettet. Drensvann kan kobles til overvannsnett. Ved detaljregulering og søknad om tiltak skal det vises areal tiltenkt for fordrøyning.

Grøntbelte mellom kjøreveg og gangveg på KV3, deler av KV2 og KV 13 nordover fra sentrum skal være gresskledd og utformet som en slak forsenkning uten kantsteiner på sidene, slik at overvann fra vegarealer og evt. fra sentrumsarealene kan renne her i tilfelle flom.

2.21. Eksisterende avkjørsler

Eksisterende avkjørsler i planområdet som ikke er vist med trompet eller anbefalt avkjørsel, forutsettes stengt ved utbygging innenfor hvert område. Planlagte og stengte avkjørsler skal vises i detaljregulering og ved søknad om tiltak og godkjennes av Statens vegvesen for KV1 og KV12 og kommunen for KV2-11 og KV13-16.

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Utnyttelsesgrad regnes som tillatt bebygd areal (BYA) i prosent av netto tomteareal.

3.1. Boligbebyggelse (B1-B16)

3.1.1. Type bebyggelse

Innenfor områdene kan det oppføres boligbebyggelse med tilhørende garasje, uthus, veger, parkeringsplasser, uteoppholdsareal, lekeplasser og plass for renovasjon.

3.1.2. Grad av utnyttelse og byggehøyde

B1 – B4

Maksimalt tillatt grad av utnyttelse er BYA = 45 %.
Det tillates oppført bebyggelse i 4 etasjer.

B5 – B8 og B11

Maksimalt tillatt grad av utnyttelse er BYA = 45 %.
Det tillates oppført bebyggelse i 3 etasjer.

B9 – B10

Maksimalt tillatt grad av utnyttelse er BYA = 35 %.
Det tillates oppført bebyggelse i 3 etasjer.

B12 – B13

Maksimalt tillatt grad av utnyttelse er BYA = 45 %.
Det tillates oppført bebyggelse i 4 etasjer.

B14 – B16

Maksimalt tillatt grad av utnyttelse er BYA = 35 %.
Det tillates oppført bebyggelse i 3 etasjer.

3.2. Byggeområde for sentrumsformål (S1-S10)

3.2.1. Type bebyggelse

Innenfor områdene kan det oppføres sentrumsbebyggelse med tilhørende garasjer/garasjekjeller, veger,

parkeringsplasser, uteoppholdsareal og grøntområder. Generelt kan det innen sentrumsformålene S1-S10 tillates forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, bevertning og hotell/overnatting.

Ved søknad om nye tiltak innen område S1-S10 skal første og andre etasje forbeholdes sentrumsformål med unntak av bolig. Boliger kan tillates i første og andre etasje dersom de bygges med en innvendig takhøyde slik at de på et senere tidspunkt kan konverteres til andre formål. Bebyggelsen skal orientere seg mot tilliggende offentlige gate, og lukkede fasader mot gate tillates ikke. Det bør ikke tillates boliger i første og andre etasje med fasade mot trafikkerte gater.

3.2.2. Grad av utnyttelse og byggehøyde

S1 – S5

Maksimalt tillatt grad av utnyttelse er BYA = 66 %.
Det tillates oppført bebyggelse i 4 etasjer.

S5 – S10

Maksimalt tillatt grad av utnyttelse er BYA = 66 %.
Det tillates oppført bebyggelse i 4 etasjer. Enkeltbygg/deler av bygg, kan oppføres i inntil 5 etasjer dersom det kan dokumenteres at konsekvensene for omgivelsene ikke er utilbørlige bl.a. annet i forhold til sol, skygge og estetikk.

3.2.3. Parkeringsanlegg

Parkeringsanlegg skal underordnes det estetiske uttrykket av bebyggelsen. Fasadebekledning skal harmonere med det som er vanlig i øvrige bygg. Det kan bygges parkeringskjeller. Parkeringsanleggene skal vedlikeholdes.

Parkeringsplasser på terreng skal plasseres tilbaketrukket, fortrinnsvis i gårdsrom mellom bebyggelsen. Det er ønskelig med mest mulig parkering under bakken, evt. i p-hus for å redusere markparkering. Markparkering anlegges inne i gårdsrom, slik at den ikke dominerer sentrumsmiljøet.

3.2.4. Uteoppholdsarealer

Utendørs grøntområde innenfor områdene S1-S10, samt private uteplasser i form av terrasser/balkonger større enn 5 kvm tillates medregnet i beregnet uteoppholdsareal.

3.3. Byggeområde for offentlig tjenesteyting, barnehage (BH1 – BH3)

3.3.1. Type bebyggelse

Innenfor områdene BH1 – BH3 tillates det bebyggelse for barnehagedrift.

3.3.2. Grad av utnytting og byggehøyde

Maksimalt tillatt grad av utnyttelse er BYA = 40 %.
Det tillates oppført bebyggelse i 2 etasjer.

3.3.3. Uteoppholdsarealer

Nødvendig uteoppholdsareal for BH1 skal avklares i forbindelse med detaljregulering.

3.4. Skole O1 – O2

3.4.1. Type bebyggelse

Innenfor områdene tillates bebyggelse for undervisning med tilhørende anlegg.

3.4.2. Grad av utnytting og byggehøyde

Maksimalt tillatt grad av utnyttelse er BYA = 40 %.

3.4.3. **Uteoppholdsarealer**

Nødvendig uteoppholdsareal for O1-2 skal avklares i forbindelse med søknad om tiltak.

3.5. **Offentlig eller privat tjenesteyting (AO1)**

3.5.1. **Type bebyggelse**

Innenfor området tillates bebyggelse for offentlig og privat tjenesteyting.

3.5.2. **Grad av utnyttning**

Maksimalt tillatt grad av utnyttelse er BYA = 40 %.

3.6. **Idrettsanlegg (I1)**

3.6.1. **Type bebyggelse**

Innenfor området tillates bebyggelse for idrettsanlegg.

3.6.2. **Grad av utnyttning**

Maksimalt tillatt grad av utnyttelse er BYA = 40 %.

3.7. **Energianlegg (E1)**

Innenfor området tillates bebyggelse for energianlegg. Byggrense fra eksisterende trafo er 5 meter.

3.8. **Kombinert byge- og anleggsformål (KBA1-KBA5)**

3.8.1. **Type bebyggelse**

I KBA 1 tillates tjenesteyting og kontor, samt småskala varehandel.

I områdene KBA2 – KBA5 tillates bebyggelse for næring, tjenesteyting, kontor, vegservice og plasskrevende varer. Det tillates ikke detaljvarehandel eller typiske sentrumsfunksjoner.

3.8.2. **Grad av utnyttning**

Maksimalt tillatt grad av utnyttelse er BYA = 40 %.

3.8.3. **Byggehøyde**

Maks byggehøyde for KBA2 – 5 må avklares i forbindelse med detaljregulering.

4. **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

4.1. **Krav til veganleggene**

Trafikkområdene skal opparbeides som vist i plankartet.

For å hindre slitasje på opparbeidede veger, gang- og sykkelveger og fortau under byggeperioden kan slitasjelaget legges før det gis brukstillatelse til bygget.

4.2. **Veganlegg**

4.2.1. **KV1- Fv. 239 og KV12 – Fv. 238**

Det skal utarbeides byggeplaner for tiltak og kryss langs KV1- Fv. 239 og KV12 – Fv. 238 med tilhørende fortau og gang- og sykkelveger som skal godkjennes av Statens vegvesen. KV1 skal opparbeides med miljøprioritert gjennomkjøring.

4.2.2. **KV2-11, KV13-16 og KGS1**

Det skal utarbeides byggeplaner for tiltak langs KV2 – 11, KV13 – 16 og KGS1 med tilhørende kryss, fortau og gang- og sykkelveger som skal godkjennes av kommunen.

4.2.3. **Frittstående gang- og sykkelveger**

Det skal utarbeides byggeplaner for tiltak langs frittstående gang- og sykkelveger i planområdet som skal godkjennes av kommunen.

4.2.4. **Kjørbare gang-/sykkelveger KGS1**

Kjørbar gang- og sykkelveg KGS1 skal være kjørbare adkomst for område B5.

4.2.5. **Annen veggrunn – tekniske anlegg og grøntareal**

Områder avsatt til annen veggrunn uten egen benevnelse på plankartet skal opparbeides som del av tilliggende veganlegg. I annen veggrunn inngår grøfter, støttemurer, gjerder/ rekkverk, grøntareal/beplantning og tilpassing til sidearealene.

4.3. **Torg (TO1)**

Det skal etableres torg innenfor område TO1. Det skal tilrettelegges for såkalt «shared space» hvor kjøretøy og myke trafikanter deler areal. Torget skal opparbeides som offentlige uterom med høy kvalitet. Det skal gis en enhetlig utforming med hensyn til fargebruk, møblering, belysning etc. Trær og busker skal plasseres slik at de i minst mulig grad blir ødelagt av tråkk, påkjenninger fra ferdsl eller vandalisme.

Parkering tillates ikke på Torget.

For området skal det utarbeides en helhetlig plan/utomhusplan som skal godkjennes av kommunen. Den skal dokumentere og beskrive følgende:

- Utforming av torget med detaljert høydesetting, angivelse av høybrekk/lavbrekk, overvannshåndtering, sluk, overflatebehandling, materialbruk, utforming av grøntanlegg, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder og støyskjermer.
- Utvendig belysning og møblering.
- Eksisterende og ny vegetasjon
- Opplegg for renovasjon/avfallsbeholdere.

4.4. **Parkering (P1)**

Parkeringsareal P1 skal opparbeides med offentlige plasser tilgjengelig for allmennheten.

Det skal utarbeide en helhetlig plan for P1 som viser kjøremønster, biloppstillingsplasser, beplantning, med mer.

4.5. **Vann- og avløp**

Bebyggelsen skal tilknyttes kommunalt vann og avløpsnett etter krav og anvisninger fra VA-enheten i kommunen. Plan for VA-anlegg sendes VA-enheten til behandling før anleggene bygges. Vedlagt søknaden om tekniske anlegg skal det foreligge lengde- og tverrprofiler som dokumenterer skjæringer og fyllinger. Detaljplanene skal utformes med sikte på tilpasning til eksisterende terreng. VA-plan ”as built” inkl. tilknytningen til kommunalt nett bes sendt VA-enheten. Det skal foreligge byggetillatelse for tekniske anlegg før arbeidene kan igangsettes. Anleggene skal bygges og ha en kvalitet i samsvar med gjeldende kommunale standard ved opparbeidelse. Anleggene må være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til noen av bygningene innenfor planområdet. Det skal i detaljregulering og ved søknad om tiltak være dokumentert tilstrekkelig brannvannforsyning.

4.6. **Eierform**

KV1, KV12, GS1, GS8 og FO10 reguleres til offentlig kjørevege, og eies av Akershus fylkeskommune v/Statens vegvesen.

KV2- KV11, KV13-KV16, KGS1, GS2-GS7, GS9-17, FO1-9 og FO11 reguleres til offentlig kjørevege, og skal overtas av kommunen.

4.7. Atkomst

Tomtene skal ha atkomst fra den veg som fremgår med pil på planen. Sidevegs forskyvning av atkomstpunkt langs tomtegrense mot veg tillates.

5. GRØNNSTRUKTUR

Ved planlegging av nye boligområder skal det settes av en sammenhengende grønnstruktur slik at tettstedssonene sikres et grønt preg, gode tur- og rekreasjonsområder, gode uformelle lekeområder for barn og et variert plante- og dyreliv. Der nye områder utbygges i nærheten av elver, bekker og vann, skal disse kvaliteter særlig prioriteres som en del av grønnstrukturen.

5.1. Friområde (F1-F3)

Innenfor friområdene kan det tillates opparbeidet tiltak som fremmer uteaktiviteter og friluftsliv. Dette kan være blant annet benker, bord, lekeområder og aktivitetsplasser. Det skal lages utomhusplan skjøtselsplan for områdene, som skal godkjennes av kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse for byggeområdene B1 – B4, BH1 og S5. Når det er bygget 100 boenheter i B1-B4 og S5 skal F1 – F3 være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplanen. For gang- og sykkelvegnettet innenfor F1 – F3 som er vist på plankartet kan det tillates linjeforskyvning dersom dette er nødvendig i forhold til utarbeidet og godkjent utomhusplan.

I F2 skal det tilrettelegges for akebakke.

5.2. Vegetasjonsskjerm (V1)

Vegetasjonsskjermingsområdene skal fungere som en buffer mellom B1-4, KBA2-5 og Fv. 170. Områdene tillates beplantet med stedegne arter. Det skal lages utomhusplan skjøtselsplan for V1, som skal godkjennes av kommunen og Statens vegvesen før det kan gis igangsettingstillatelse for byggeområdene B1 – B4, BH1 og S5. I V1 tillates oppført støyvoll/skjerm. Statens vegvesen skal godkjenne hvor nærme Fv. 170 det tillates støyvoll/støyskjermer og skog/beplantning. Støyskjerming skal være ferdig opparbeidet før nye boenheter innenfor områdene B1 – B3 kan gis brukstillatelse.

5.3. Eierform

F1-3 og V1 reguleres til offentlige områder.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner, kan det tillates avvik fra rekkefølgebestemmelsene. Avvik skal begrunnes og kommunen skal vurdere dette opp i mot helheten i områdeplanen.

KV1

KV1 med tilliggende gang- og sykkelveg bør opparbeides som miljøprioritert gjennomkjøring før det er 2500 ÅDT på vegen.

TO1

Torget skal opparbeides før det gis brukstillatelse i S5-S10.

S1

Før det gis brukstillatelse i området skal følgende infrastruktur være opparbeidet:

- GS9-11.

S2 og S3

Før det gis brukstillatelse i områdene skal følgende infrastruktur være opparbeidet:

- KV15 med tilliggende fortau.
- GS 9 – 12.
- FO4.
- KV2 fra KV1 frem til KV3 med tilliggende fortau/gang- og sykkelveg.
- KV3 fra KV2 frem til K15 med tilliggende fortau/gang- og sykkelveg.

S4

Før det gis brukstillatelse i området skal følgende infrastruktur være opparbeidet:

- KV4-5 med tilliggende fortau/gang- og sykkelveg.
- GS9.
- FO4.
- P1 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.

S5

Før det gis brukstillatelse i området skal følgende infrastruktur være opparbeidet:

- KV3 med tilliggende fortau/gang- og sykkelveg.
- KV2 fra KV1 til KV3 med tilliggende fortau/gang- og sykkelveg
- Rundkjøring på KV4 med tilliggende fortau
- KV5 med tilliggende fortau/gang- og sykkelveg
- KV7 med tilliggende fortau.

S6

Før det gis brukstillatelse i området skal følgende infrastruktur være opparbeidet:

- KV5-6 fra KV1 til og med TO1 med tilliggende fortau/gang- og sykkelveg.
- GS9 på strekket som grenser til S6.

S7

Før det gis brukstillatelse i området skal følgende infrastruktur være opparbeidet:

- KV4-6 med tilliggende fortau/gang- og sykkelveg.
- P1 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.

S8

Før det gis brukstillatelse i området skal følgende infrastruktur være opparbeidet:

- KV5 med tilliggende fortau/gang- og sykkelveg
- Rundkjøring KV4 med tilliggende fortau.
- KV7 med tilliggende fortau.

S9

Før det gis brukstillatelse i området skal følgende infrastruktur være opparbeidet:

- KV5 fra KV1 til og med TO1 med tilliggende gang- og sykkelveg.

S10

Før det gis brukstillatelse i området skal følgende infrastruktur være opparbeidet:

- KV5 med tilliggende fortau/gang- og sykkelveg.
- Rundkjøring KV4 med tilliggende fortau.
- KV7-8 med tilliggende fortau.
- GS 5.

B1

Før det gis brukstillatelse i området skal følgende infrastruktur være opparbeidet:

- KV2 fra KV1 til KV13 med tilliggende fortau/gang- og sykkelveg.
- KV13 med tilliggende fortau/gang- og sykkelveg.

B2

Før det gis brukstillatelse i området skal følgende infrastruktur være opparbeidet:

- KV2 med tilliggende fortau/gang- og sykkelveg fram til GS 14.
- KV13 med tilliggende fortau/gang- og sykkelveg.
- GS13-14.

B3

Før det gis brukstillatelse i området skal følgende infrastruktur være opparbeidet:

- KV2 med tilliggende fortau/gang- og sykkelveg fram til GS 14.
- GS13.
- GS17.

B4

Før det gis brukstillatelse i området skal følgende infrastruktur være opparbeidet:

- KV2 med tilliggende fortau/gang- og sykkelveg fram til GS 13.
- GS13.
- GS17.

B5-6 og B8

Før det gis brukstillatelse i områdene skal følgende infrastruktur være opparbeidet:

- KV7-8 med tilliggende fortau.
- GS5.
- KGS1.
- For B8 skal de deler av KV9 som går forbi området være opparbeidet.

B7 og B9-11

Før det gis brukstillatelse i områdene skal følgende infrastruktur være opparbeidet:

- KV9-10.
- GS6 -7.

B12

Før det gis brukstillatelse i området skal følgende infrastruktur være opparbeidet:

- KV11 med tilliggende fortau.
- GS8.
- GS16.

B13

Før det gis brukstillatelse i området skal følgende infrastruktur være opparbeidet:

- KV11 fra KV12 til GS16 med tilliggende fortau.
- GS8.
- GS16.

B14

Før det gis brukstillatelse i området skal følgende infrastruktur være opparbeidet:

- KV2 fra KV1 til KV3 med tilliggende fortau/gang- og sykkelveg.
- KV 15 fra KV2 til KV3.
- GS 11.

B15

Før det gis brukstillatelse i området skal følgende infrastruktur være opparbeidet:

- KV2 fra KV1 til KV3 med tilliggende fortau/gang- og sykkelveg
- KV 15 med tilliggende fortau.
- KV16.

B16

Før det gis brukstillatelse i området skal følgende infrastruktur være opparbeidet:

- KV2 fra KV1 til KV3 med tilliggende fortau/gang- og sykkelveg
- KV 15 med tilliggende fortau.
- KV16.

B14-16

Ved 100 boenheter innenfor B1-4 skal KV3 med tilliggende fortau/gang- og sykkelveg og rundkjøring KV4 opparbeides.

KBA2-5

Før det gis brukstillatelse i områdene skal følgende infrastruktur være opparbeidet:

- KV14.

BH1

Før det gis brukstillatelse i området skal følgende infrastruktur være opparbeidet:

- KV2 fra KV1 til KV13 med tilliggende fortau/gang- og sykkelveg.
- KV3 med tilliggende fortau/gang- og sykkelveg.
- Rundkjøring KV4 med tilliggende fortau.

BH3

Før det gis brukstillatelse i området skal følgende infrastruktur være opparbeidet:

- KV11 med tilliggende fortau.
- GS8.
- GS16.

F1-3

F1-3 og GS13 skal være opparbeidet før det er totalt 100 nye boenheter innenfor B1-11, B14-16 og S1-10.

7. HENSYNSSONER

7.1. Hensynssone, Frisikt

Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers kjørebaneplan.

7.2. Hensynssone, Bevaring

Sonen markerer området for bevaring innen område B14 og KBA1. Bevaringsverdige bygninger tillates ikke revet, men kan istandsettes under forutsetning av at målestokk, takform, dør- og vindusutforming, materialbruk og farger opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres. Påbygg innenfor grenser vist på plankartet. Det er en forutsetning at bebyggelsens og områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke reduseres. Ved detaljregulering, søknad om tiltak, utbygging eller oppussing av bebyggelse med tilliggende uteoppholdsareal, skal det innhentes uttalelse fra kommunens kulturmyndighet og Akershus fylkeskommune.



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**



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

aktiv.

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre