

aktiv.



Rugdeveien 11, 1930 AURSKOG

Praktisk enebolig med alt på ett plan med solrik hage - Terrasse og Innglasset balkong - Dobbel garasje - Sentralt!



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Elene Moseby Torre

Mobil 922 61 669

E-post elene.moseby@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aurskog

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Omkostn.: Kr 88 890,-
Total ink omk.: Kr 3 588 890,-
Selger: Reidun Andersen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 92/146 kvm
Tomtstr.: 1276.3 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 789
Oppdragsnr.: 1105260021

Praktisk enebolig med alt på ett plan med solrik hage - Dobbel garasje - Sentralt!

Velkommen til Rugdeveien 11 - en velholdt og fin enebolig med alt på ett plan. Beliggenheten er sentral og attraktiv, med nærhet til busstopp og ungdomsskole, samt kort vei til barnehager, barneskole, idrettsanlegg og fine turområder. Videre kan eiendommen skilte med mye boltreplass i en stor hage, gode solforhold på en vestvendt terrasse og plass til to biler i en dobbelgarasje.

Eneboligen fremstår med tidløse farge- og materialvalg og praktisk planløsning. Her er det en lys og luftig stue med varmepumpe, og på et klassisk kjøkken er det spiseplass. Videre har boligen et bad/vaskerom, et eget wc-rom, pen entré og tre gode soverom. Flere rom har garderobeløsning, og lagringsplass finnes i et kott og i en utebod på ca. 9 kvm med adkomst fra en innglasert balkong på ca. 6 kvm.

Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. Vi gjør spesielt oppmerksom på evt. forutsetninger rundt rom og lovlig bruk av disse. For å få et helhetlig bilde av eiendommen anbefales det derfor at hele salgsoppgaven, tilstandsrapporten og selgers egenerklæring leses, samt at boligen besiktiges før et eventuelt bud inngis.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	18
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	64
Nabolagsprofil	70
Budskjema	87



Eiendommen ligger i et landlig og barnevennlig boligområde på Aursmoen i Aurskog-Høland kommune.



Tomten er på hele 1276,3 kvm, og er pent opparbeidet med gressplen, prydbusker og hekk.

Rugdeveien 11

1. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra bilige

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no
Alt av taksering i Oslo og Akershus

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



Stuen oppleves som lys og koselig, og det avlange rommet byr på fin møbleringsfrihet.



God plass til spisebord. Her er det også montert varmpumpe under vindu.



Her kan det innredes med sofagruppe, godstol og tv-/mediastasjon.



Stue.



Kjøkkenet har et klassisk design med , profilerte fronter, gode benkeflater og mye oppbevaringsplass.



På kjøkkenet er det god plass til frokostbord med tilhørende stoler.



Kjøkkenet er utstyrt med ventilator og opplegg for oppvaskmaskin og komfyr.



Fra kjøkkenet er det utgang til en innglasset balkong på ca. 6 kvm.



Innglasset balkong på ca. 6 kvm.



Her er det god plass til å nyte solrike dager.



Det er tre fine soverom i eneboligen, og alle har store, østvendte vinduer som sørger for naturlig lys og gode luftemuligheter.



Det er garderobeløsning på alle soverommene.



Soverom.



Gang.



På wc-rommet er et servant, speil, toalett og belysning.



Baderomsinnredningen med heldekkende servant, speilskap med belysning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Utebod på ca. 9 kvm.



Via en terrassedør fra 2022 er det adkomst til en vestvendt terrasse på ca. 18 kvm med trapp ned til hagen.



Her er det god plass til utemøblement.



Terrassen har terrassemarkise, og utsyn mot nabolaget.



Solrik hage med mye boltreplass.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 92 kvm

BRA - e: 48 kvm

BRA - b: 6 kvm

BRA totalt: 146 kvm

TBA: 18 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 92 kvm Entré, stue, kjøkken, kott, gang, wc-rom, bad/vaskerom og 3 soverom.

BRA-e: 9 kvm Bod.

BRA-b: 6 kvm Innglasset veranda.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 kvm Terrasse- og balkongareal.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 39 kvm Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger - Lovlighet:

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

Plantegningen stemmer hovedsakelig med dagens bruk.

Avvik: Opprinnelig takoverbygd veranda er nå bygget inn og har glassfelt. Terrassen er ikke beskrevet på tegningen.

Ifølge eier er det utført håndverkstjenester på boligen de siste 5 år:

- Montert varmepumpe i 2023 av ST Elektro AS iht. fremvist faktura til bygningssakkyndig.

- Oppgradert sikringsskap med automatsikringer i 2024 av Aurskog Elektriske AS iht. fremvist samsvarserklæring til bygningssakkyndig.

- Skiftet terrassedør i 2023 iht. faktura fra Byggern Aurskog fremvist til bygningssakkyndig.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1276.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger sentralt og attraktivt til, med nærhet til busstopp, take-away, kjøpesenter og ungdomsskole, samt kort vei til barnehager, barneskole, idrettsanlegg og fine turområder. Tomten på 1276,3 kvm er pent opparbeidet med gressplen, prydbusker og hekk, og det er rikelig med trygg boltreplass i en stor, tilnærmet flat hage.

Gode solforhold kan nytes usjenert på en vestvendt terrasse på ca. 18 kvm ved stuen. Her er det plass til grill og sittegruppe, og en bred markise sørger for effektiv solskjerming på ekstra varme sommerdager. Terrassen har dekke og rekkverk i tre, og det går trapp ned til hagen og gårdsplassen. Fra kjøkkenet er det adkomst til en lun, innglasset balkong på ca. 6 kvm med en tilliggende utebod på ca. 9 kvm.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig og barnevennlig boligområde på Aursmoen i Aurskog-Høland kommune. Nærområdet har vakker natur og en rekke merkede turstier og skiløyper. Legg gjerne turen til Tevsjøen, Mangenskogen, eller populære Killingmo gård. Sistnevnte med kunstutstilling, olabilløp, ponnyridning og stabburscafe.

På Aursmoen ble det i august 2025 åpnet en splitter ny 1-10 skole, med flerbrukshall og svømmebasseng. På dagtid vil svømmebassenget, flerbrukshallen og barnehage- og skolebygget bli brukt til undervisning, og på ettermiddagene, kveldene og i helgene kommer det til å være ulike aktiviteter og tilgjengelighet for innbyggerne på Aurskog. Her blir det nye, gode møteplasser, sentralt plassert på Aursmoen med god tilknytning til idrettsanlegget og til sentrum med butikker og servicetilbud.

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

Servicetilbud

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

Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Aurskog sentrum som ligger ca. 400 meter fra boligen. Med bil fra Aursmoen tar det ca. 10 min til Bjørkelangen, 20 min til Fetsund, 25 min til Lillestrøm, 30 min til Strømmen og 45 min til Oslo lufthavn.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det ca. 1,0 km til Aursmoen barne- og ungdomsskole. Det finnes et godt utvalg av både private og kommunale barnehager i området. Nærmeste videregående skoler er Kjelle videregående skole og Bjørkelangen videregående skole.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Aurskog sentrum som ligger ca. 200 meter fra boligen.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen består av enebolig og garasje. Eneboligen ble oppført i 1970. Garasjen ble oppført i 1986.

Enebolig:

Hovedtaket:

Takkonstruksjonen har saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebord. Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige. Taktekingen er av stål/aluminiumsplater og fra ca. 2012 iht. eier. Undertaket er med pappshingel og er fra byggeåret. Taket er besikket fra bakkenivå og var snødekket ved befaringen.

Taket på del mot nord:

Pulttakkonstruksjon av tre. Undertak av trebord. Taktekingen er av asfaltapp/takmembran eller tilsvarende og er fra ca. 2010 iht. eier. Taket er besikket fra bakkenivå og var snødekket ved befaringen.

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Pipebeslag og beslag til lufting er fra 2012.

Takrenner og nedløp er fra byggeåret. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning og deler av veggene har liggende trebordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble påvist vinduer med produksjonsår 1995 og 2008.

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt med 2-lags glass, fra ca. 2010 iht. eier. Terrassedør i stue i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2022. Verandadør på kjøkken i malt trekonstruksjon med glassfelt med koblet glass, fra byggeåret. Utvendig trapp til entre er av strekkmetall. Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyde er ca. 85cm.

Innglasset veranda integrert i bygningen:

Adkomst via kjøkkenet og adkomstareal videre til bod. Gulv i trekonstruksjon. Vegger av trebindingsverk. Innglassing med åpningsbare glassfelt i aluminiumsrammer. Konstruksjon fra byggeåret. Innglassingen er fra 2025 iht. eier.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag. Boligen har elementpipe fra byggeåret. Det er tilkoblet parafinovn i stue. Parafinovnen er ikke bruk da fyring med fossilt brensel er forbudt i boliger. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innerdører:

Innvendig har boligen malte slette dører og 3-speils dører.

Oppvarming:

Luft til luft varmepumpe i stue. Diverse elektriske varmekilder forøvrig.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Beskrivelse: Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stoppekran er påvist, men den fungerer ikke tilfredsstillende. Stoppekranen lot seg ikke stenge.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:

Beskrivelse: Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Fra byggeåret.

Avvik: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er utett rundt rørgjennomføringer i gulvet.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Takteking:

Beskrivelse: Hovedtaket: Taktekingen er av stål/aluminiumsplater og fra ca. 2012 iht. eier. Undertaket er med pappshingel og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå og var snødekket ved befaringen. Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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.

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

Utvendig > Nedløp og beslag:

Beskrivelse: Takrenner, nedløp og beslag av metall. Pipebeslag og beslag til lufting er fra 2012. Takrenner og nedløp er fra byggeåret. Opplysning fra eier.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag. Gjelder takrenner og nedløp fra byggeåret.

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Beskrivelse: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning og deler av veggene har liggende trebordkledning.

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er kun lufting i overliggende trebord og dette var normal byggeskikk på byggetidspunktet.

Utvendig > Takkonstruksjon 2/innglasset veranda og bod:

Beskrivelse: Taket på del mot nord: Pulttakkonstruksjon av tre. Undertak av trebord.

Avvik: Undertaket er misfarget. Undertaket er misfarget etter tidligere lekkasje. Det ble gjort fuktmålinger med stikkelektroder i treverket på befaringen og det ble ikke påvist unormale fuktverdier.

Utvendig > Vinduer:

Beskrivelse: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble påvist vinduer med produksjonsår 1995 og 2008.

Avvik: Vridere/åpningsmekanismer på 2 soverom er delvis defekte og vrider lager skade/hakk i vinduskarmen.

Utvendig > Utvendige trapper:

Beskrivelse: Utvendig trapp av strekkmetall. Rekkverkshøyde er ca. 80cm.

Avvik: Trappen har slitasje og det er rustmerker.

Innvendig > Overflater:

Beskrivelse: Gulv: Gulvbelegg, laminat og parkett. Vegger: Malt strie, malte plater/flater, trepanel og baderomsplater. Himling: Himlingsplater.

Avvik: Det er sprekker i parkettgulvet i stue. Det er stedvis slitasje på gulv og overflater.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

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

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.

Innvendig > Kryp kjeller:

Beskrivelse: Bygningen har kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Avvik: Det er fjell i dagen i kryp kjelleren og ved denne type konstruksjon er det naturlig at overvann vil følge fjellet inn i kryp kjelleren. Dette kan føre til fuktighet og fuktig miljø i kryp kjelleren.

Innvendig > Innvendige dører:

Beskrivelse: Innvendig har boligen malte slette dører og 3-speils dører.

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører subber i terskel/karm.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Beskrivelse: Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Beskrivelse: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, er plassert i kryp kjelleren og er fra ca. 1990 iht. eier.

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:

Beskrivelse: Dreneringen er fra 1970.

Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Terrengforhold:

Beskrivelse: Tomten er skrånende ned mot syd. Deler av tomten mot grunnmuren er flat og mangler fall fra grunnmuren.

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Beskrivelse: Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av jernrør -

fra byggeåret. Boligen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:

Beskrivelse: Toalettrommet består av: Gulvmont. wc og servant. Oppvarming: Ingen varmekilde. Ventilasjon: Naturlig avtrekk via ventil.

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

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling:

Beskrivelse: Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Døren er plassert i våtsonen til servanten. Det mangler bunnlist/tetteliste i bunn av baderomsplatene. Baderomsplatene er av eldre dato og har nådd forventet brukstid som tettesjikt på våtrom.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv:

Beskrivelse: Gulvet har vinylbelegg. Rommet har stråleovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca. 25mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

Avvik: Det er registrert knirk i gulvet.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning:

Beskrivelse: Bad/vaskerom består av: Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speilskap og veggskap. Opplegg for vaskemaskin.

Avvik: Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er påvist skader på innredning. Det er riss/sprekker i porselenet i servanten. Det er slitasjemerker på baderomsinnredningen.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon:

Beskrivelse: Det er naturlig avtrekk/ventilering.

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils eikefronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk. Opplegg for oppvaskmaskin. Innredningen er fra ca. 1990.

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er svelleskade på benkeplaten. Det er stedvis slitasjemerker på innredningen.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad IU - konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Utvendig > Terrasse:

Beskrivelse: Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyde er ca. 85cm.

Avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Garasje:

Frittstående garasje. Uisolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark. Vegger er oppført med trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med stående trebordkledning.

Saltakskonstruksjon av tre. Yttertaket er tekket med taksteinsformede metall takplater.

2 leddporter i metallkonstruksjon med motorisert åpnere. 1 gangdør i trekonstruksjon.

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

Interessenter bes lese gjennom vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 1970. Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.

Våtrom, tak og fasade

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

- Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Byggern Aurskog

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer. Noen ble byttet seinere. Verandadør 2022.

Byttet tak på huset 2012. Sønn har byttet tak. Han er blikkenslager.

Tekniske installasjoner

23. 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?: 2024

Firmanavn: Aurskog Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap

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

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. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Planløsning

1. etasje: Entré, kott, gang, wc-rom, bad/vaskerom, 3 soverom, kjøkken og stue.

Annet: Utebod på ca. 9 kvm.

Kort fortalt

- Velholdt enebolig med alt på ett plan
- Praktisk, familievennlig planløsning
- Dobbeltgarasje med motoriserte porter
- Sentral og attraktiv beliggenhet
- Solrik hage med mye boltreplass
- Vestvendt terrasse på ca. 18 kvm
- Innglasset balkong på ca. 6 kvm
- Entré med kott og garderobenisje
- Luftig stue med varmepumpe
- Klassisk kjøkken med spiseplass
- Bad/vaskerom og et separat wc-rom
- 3 fine soverom med garderober
- Lagringsplass i kott og i en utebod
- Varmtvannsbereder på ca. 120 liter
- Sikringsskap med automatsikringer

Standard

Entré

Eneboligen har et pent inngangsparti med gruslagt adkomst, sortlakkert metalltrapp og veggmontert utebelysning. Vel innenfor en hvit ytterdør fra 2010 er det en fin entré med lysmalte vegger og grått belegg på gulvet. Yttertøyet ryddes enkelt bort i en garderobenisje, og mer oppbevaringsplass finnes i et tilliggende kott.

Kjøkken

Kjøkkenet har et klassisk design med gode benkeflater og mye oppbevaringsplass. Innredningen har gylne, profilerte eikefronter og lys laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Vegg over benken er kledd med lyse fliser, og under overskapene er det montert god arbeidsbelysning. Videre er kjøkkenet utstyrt med ventilator, benkestikk og opplegg for oppvaskmaskin. Fra kjøkkenet er det utgang til en innglasset balkong på ca. 6 kvm.

Stue

Stuen oppleves som lys og koselig, og det avlange rommet byr på fin møbleringsfrihet. Her kan det innredes med sofagruppe, godstol og tv-/mediastasjon, og i nærheten av kjøkkenet er det plass til et langbord. Stuen har lysmalte vegger mot gyllent gulv, og dagslyset strømmer inn via store, vestvendte vinduer. Via en terrassedør fra 2022 er det adkomst til en vestvendt terrasse på ca. 18 kvm med trapp ned til hagen.

Bad/vaskerom og wc-rom

Boligen inneholder et bad/vaskerom og et wc-rom. Badet har lyse våtromsplater på veggene og blått belegg på gulv med sluk. Baderomsinnredningen har hvite, profilerte fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon, et høyskap, et veggskap og et speilskap med belysning.

Videre har badet et dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. På wc-rommet er det tapetserte vegger og belegg på gulvet, og i tillegg til et toalett har rommet en hvit servantseksjon, speil og belysning.

Soverom og garderobe

Det er tre fine soverom i eneboligen, og alle har store, østvendte vinduer som sørger for naturlig lys og gode luftemuligheter. Soverommene er malt opp i duse fargetoner som kan passe de fleste. Det er garderobeløsning på alle soverommene, og boligen har for øvrig oppbevaring- og lagringsplass i et kott ved entreen, i garasjen og i en utebod på ca. 9 kvm.

Gulv: Gulvbelegg, laminat og parkett.

Vegger: Malt strie, malte plater/flater, trepanel og baderomsplater.

Himling: Himlingsplater.

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. Kjøleskap medfølger ikke.

Moderniseringer og påkostninger

- Montert varmepumpe i 2023 av ST Elektro AS iht. fremvist faktura til bygningssakkyndig.
- Oppgradert sikringsskap med automatsikringer i 2024 av Aurskog Elektriske AS iht. fremvist samsvarserklæring til bygningssakkyndig.
- Skiftet terrassedør i 2023 iht. faktura fra Byggern Aurskog fremvist til bygningssakkyndig.

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner eget abonnement for tv og bredbånd.

Parkering

Det er parkering i en frittliggende dobbelgarasje og på en gruslagt gårdsplass. Garasjen er på ca. 39 kvm, og har to motoriserte leddporter. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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 strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Eneboligen er elektrisk oppvarmet med en luft-til-luft varmepumpe i stuen, stråleovn på badet og panelovner i enkelte rom. Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra kokesonen på kjøkkenet. Sikringskapet har automatsikringer fra 2024, og boligens varmtvannsbereder rommer ca. 120 liter.

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

Ikke angitt

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 3 500 000

Omkostninger kjøper

3 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

88 890 (Omkostninger totalt)

105 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

108 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for

boligeiere)

3 588 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 605 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 608 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Ca. kr. 20.000,- pr år.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt for 2025 var kr. 2.420,-

Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 785 568 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 142 271 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2025: 785 568 kr.

Formuesverdi sekundærbolig 2025: 3 142 271 kr.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud 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 789 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/192/789:

04.05.2011 - Dokumentnr: 336384 - Festenummer gitt bruksnummer

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:192 Bnr:1

04.05.2011 - Dokumentnr: 336384 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:0221 Gnr:192 Bnr:1 Fnr:124

01.01.2020 - Dokumentnr: 1172128 - Overføring fra tidligere festenummer

Tidligere: Knr:0221 Gnr:192 Bnr:789

01.01.2024 - Dokumentnr: 185007 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:192 Bnr:789

Servituttene omhandler festenummer gitt bruksnummer, overføring fra tidligere festenummer og overføring fra tidligere festenummer.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for enebolig på eiendommen datert 02.12.1970.

Det foreligger byggetegninger for eneboligen og garasjen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.12.1970.

Vei, vann og avløp

Det er offentlig adkomst til eiendommen.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i reguleringsplan for "Linakermoen, over del av Aurskog Prestegård".

Eiendommen er avsatt i kommuneplanen til nåværende boligbebyggelse.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Kommunale opplysninger

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.

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.

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,45% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 900,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 000,-. Meglerforetaket

har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 41 200,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Elene Moseby Torre
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig
elene.moseby@aktiv.no
Tlf: 922 61 669

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

26.02.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Rugdeveien 11, 1930 AURSKOG



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 192, bnr. 789

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 02.02.2026

Rapportdato: 03.02.2026

Oppdragsnr.: 10816-26022

Referansenummer: IU8828

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.

Larsen Havnen AS

Takstingeniør

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig og garasje.

Eneboligen ble oppført i 1970.

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 1986.

Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Hovedtaket:

Takkonstruksjonen har saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebord. Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og fra ca. 2012 iht. eier. Undertaket er med pappshingel og er fra byggeåret. Taket er besikket fra bakkenivå og var snødekket ved befaringen.

Taket på del mot nord:

Pulttakkonstruksjon av tre. Undertak av trebord. Taktekkingen er av asfaltapp/takmembran eller tilsvarende og er fra ca. 2010 iht. eier. Taket er besikket fra bakkenivå og var snødekket ved befaringen.

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Pipebeslag og beslag til lufting er fra 2012. Takrenner og nedløp er fra byggeåret.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående treborkledning og deler av veggene har liggende treborkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble påvist vinduer med produksjonsår 1995 og 2008.

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt med 2-lags glass, fra ca. 2010 iht. eier. Terrassedør i stue i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2022. Verandadør på kjøkken i malt trekonstruksjon med glassfelt med koblet glass, fra byggeåret.

Utvendig trapp til entre er av strekkmessing.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyde er ca. 85cm.

Innglasset veranda integrert i bygningen: Adkomst via kjøkkenet og adkomstareal videre til bod. Gulv i trekonstruksjon. Vegger av trebindingsverk. Innglassing med åpningsbare glassfelt i aluminiumsrammer. Konstruksjon fra byggeåret. Innglassingen er fra 2025 iht. eier.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Gulvbelegg, laminat og parkett. Vegger: Malt strie, malte plater/flater, trepanel og baderomsplater. Himling: Himlingsplater.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe fra byggeåret.

Det er tilkoblet parafinovn i stue. Parafinovnen er ikke bruk da fyring med fossilt brensel er forbudt i boliger.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innendør: Innvendig har boligen malte slette dører og 3-speils dører.

Oppvarming: Luft til luft varmepumpe i stue. Diverse elektriske varmekilder forøvrig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Baderommet har standard fra byggeåret. Bad/vaskerom består av: Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speilskap og veggskap. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils eikefronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Opplegg for oppvaskmaskin.

Innredningen er fra ca. 1990.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet består av: Gulvmont. wc og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter/veggventiler.

Det er installert luft til luft varmepumpe. Varmepumpen har produksjonsår 2023.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, er plassert i krypkjelleren og er fra ca. 1990 iht. eier.

Elektrisk anlegg fra byggeåret og dels fra nyere tid. Sikringsskapet ble oppgradert med automatsikringer i 2024 iht. fremvist samsvarserklæring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell hovedsaklig og det er synlig fjell i krypkjelleren. Dreneringen er fra 1970. Bygningen har grunnmur av betong.

Tomten er skrånende ned mot syd. Deler av tomten mot grunnmuren er flat og mangler fall fra

Beskrivelse av eiendommen

grunnmuren.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av jernrør - fra byggeåret.
Boligen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	146 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	107 m ²
Totalpris	3 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Plantegningen stemmer hovedsaklig med dagens bruk.

Avvik:

Opprinnelig takoverbygd veranda er nå bygget inn og har glassfelt.

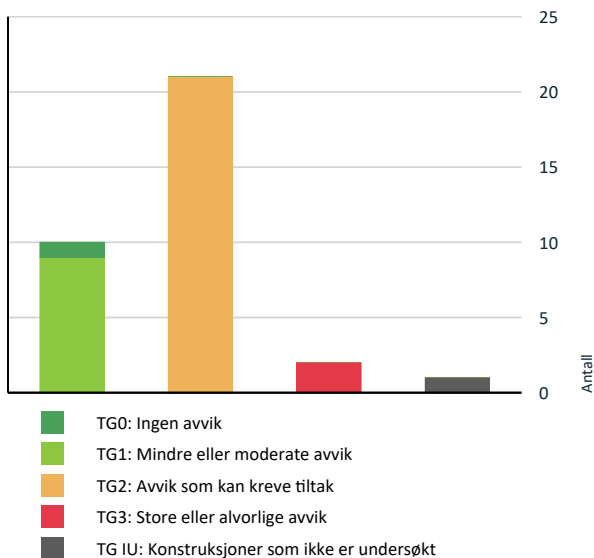
Terrassen er ikke beskrevet på tegningen.

Garasje

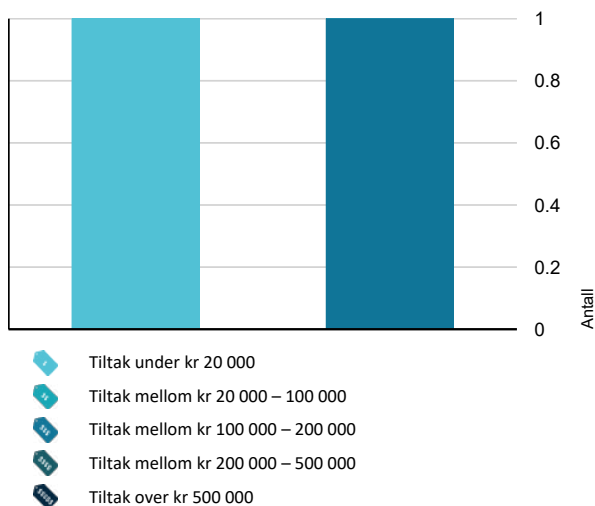
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



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

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

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon 2/innglasset veranda og bod [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [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](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar
Byggeår iht. tegning og iht. eier.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Hovedtaket:
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og fra ca. 2012 iht. eier.
Undertaket er med pappshingel og er fra byggeåret.
Taket er besiktiget fra bakkenivå og var snødekket ved befaringen.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

! TG 1 Takteking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket på del mot nord:
Taktekkingen er av asfaltapp/takmembran eller tilsvarende og er fra ca. 2010 iht. eier. Taket er besiktiget fra bakkenivå og var snødekket ved befaringen.

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

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Pipebeslag og beslag til lufting er fra 2012.
Takrenner og nedløp er fra byggeåret.
Opplysning fra eier.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Gjelder takrenner og nedløp fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående treborkkledning og deler av veggene har liggende treborkkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er kun lufting i overliggende trebord og dette var normal byggeskikk på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- 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.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Hovedtaket:
Takkonstruksjonen har saltakkonstruksjon av tre med kaldloft/kryploit. Undertak av trebord.
Lofet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon 2/innglasset veranda og bod

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket på del mot nord:
Pulttakkonstruksjon av tre.
Undertak av trebord.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Undertaket er misfarget etter tidligere lekkasje.
Det ble gjort fuktmålinger med stikkelektroder i treverket på befaringen og det ble ikke påvist unormale fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Undertaket bør følges opp med jevnlig inspeksjoner for å avdekke eventuelle nye lekkasjer eller fuktskader.
Misfarging etter tidligere lekkasje kan indikere at det har vært fuktproblemer, og det er økt risiko for skjulte skader eller soppdannelse dersom nye lekkasjer oppstår.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det ble påvist vinduer med produksjonsår 1995 og 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vridere/åpningsmekanismer på 2 soverom er delvis defekte og vrider lager skade/hakk i vinduskarmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vridere/åpningsmekanismer må skiftes ut for å hindre ytterligere skader på vinduene.



TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt med 2-lags glass, fra ca. 2010 iht. eier.
Terrassedør i stue i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2022.
Verandadør på kjøkken i malt trekonstruksjon med glassfelt med koblet glass, fra byggeåret.

TG 1U Terrasse

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyde er ca. 85cm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

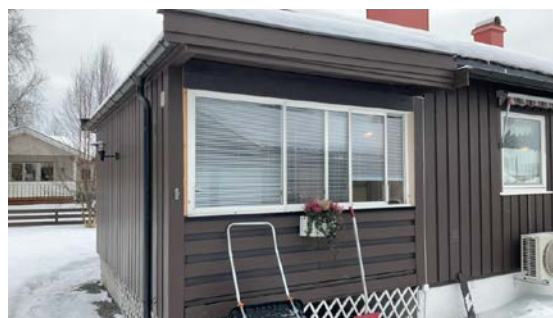
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



TG 1 Innglasset veranda

Innglasset veranda integrert i bygningen. Adkomst via kjøkkenet og adkomstareal videre til bod.
Punktfundamentert med pilarer.
Gulv i trekonstruksjon.
Vegger av trebindingsverk.
Innglassing med åpningsbare glassfelt i aluminiumsrammer.
Pulttakkonstruksjon av tre dekket med asfaltapp/takmembran eller tilsvarende.

Konstruksjon fra byggeåret.
Innglassingen er fra 2025 iht. eier.



TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp av strekkmetall.
Rekkverkshøyde er ca. 80cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har slitasje og det er rustmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres/overflatebehandles.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Gulvbelegg, laminat og parkett.
Vegger: Malt strie, malte plater/flater, trepanel og baderomsplater.
Himling: Himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekker i parkettgulvet i stue.

Det er stedvis slitasje på gulv og overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre slitasje og forringelse av overflatene.

Krav til ønsket standard vil være avgjørende for omfanget av tiltakene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukskvalitet og estetisk verdi.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra byggeåret.
Det er tilkoblet parafinovn i stue. Parafinovnen er ikke bruk da fyring med fossilt brensel er forbudt i boliger.

Pipen ble ikke funksjonstestet.

For vurdering av tilstand på pipe bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.



TG 2 Krypjkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fjell i dagen i krypkjelleren og ved denne type konstruksjon er det naturlig at overvann vil følge fjellet inn i krypkjelleren. Dette kan føre til fuktighet og fuktig miljø i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å lede overvann bort fra krypkjelleren, for eksempel ved drenering eller terrengendringer, for å redusere risikoen for fuktproblemer og skader på konstruksjonen.

Et fuktig miljø i krypkjelleren kan føre til råte, soppdannelse og redusert levetid på bygningsdeler.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte slette dører og 3-speils dører.

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/VASKEROM

Generell

Baderommet har standard fra byggeåret.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Døren er plassert i våtsonen til servanten.

Det mangler bunnlist/tettelist i bunn av baderomsplatene.

Baderomsplatene er av eldre dato og har nådd forventet brukstid som tettesjikt på våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Det bør monteres bunnlist eller tettelist i bunn av baderomsplatene for å hindre fuktinntrengning.

Døren bør fuktbeskyttes eller byttes ut med materiale egnet for våtrom, da plassering i våtsone medfører risiko for fuktskader.

Baderomsplatene bør vurderes skiftet ut, da de har overskredet forventet brukstid som tettesjikt. Manglende tiltak kan føre til at fukt trenger inn i konstruksjonen, med risiko for råte, sopp og følgeskader.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har stråleovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca. 25mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for knirkelyder i gulvet, virker gulvets funksjonalitet ellers intakt, men tiltak kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring av gulvet for å redusere eller fjerne knirk, da dette kan indikere bevegelser i konstruksjonen som over tid kan føre til ytterligere slitasje eller skade.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er utett rundt rørgjennomføringer i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Det bør gjennomføres utbedring av utettheter rundt rørgjennomføringer i gulvet for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Videre bør det vurderes å skifte ut både membran og sluk, da disse har overskredet forventet brukstid.

Manglende utbedring kan føre til fuktskader og råte i underliggende konstruksjoner, samt økt risiko for kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat er vurdert for utbedring av sluk og membran.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerom består av: Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speilskap og veggskap. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Det er riss/sprekker i porselenet i servanten.

Det er slitasjemerker på baderomsinnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Riss og sprekker i porselenet på servanten bør utbedres eller servanten bør skiftes for å unngå videre skader og potensiell lekkasje.

Slitasjemerker på baderomsinnredningen har hovedsakelig estetisk betydning, men bør følges opp for å forhindre ytterligere forringelse.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig avtrekk/ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

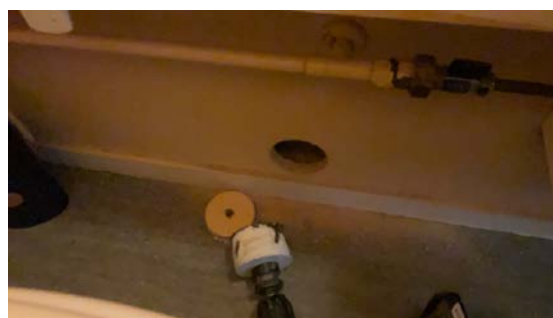
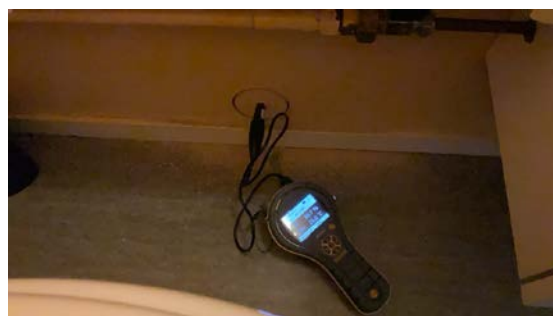
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra toalettrom mot våt sone på 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.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils eikefronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Innredningen er fra ca. 1990.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er svelleskade på benkeplaten.

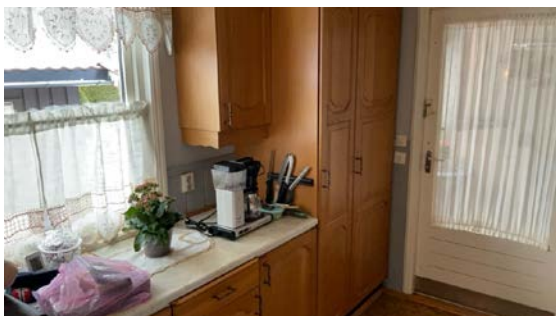
Det er stedvis slitasjemerker på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Tilstandsrapport

Det bør utføres lokal utbedring av skader og slitasjemerker for å opprettholde funksjon og estetikk, samt forhindre ytterligere forringelse av innredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet består av: Gulvmont. wc og servant.
Oppvarming: Ingen varmekilde.
Ventilasjon: Naturlig avtrekk via ventil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600.

Konsekvensen av kun naturlig avtrekk er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårligere luftkvalitet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er påvist, men den fungerer ikke tilfredsstillende.

Stoppekranen lot seg ikke stenge.

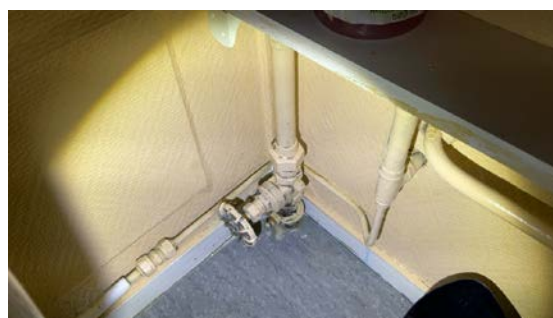
Konsekvens/tiltak

- Stoppekranen må utbedres.

Stoppekranen bør skiftes eller utbedres slik at den fungerer som forutsatt, for å sikre mulighet for rask avstengning ved lekkasje og dermed redusere risiko for vannskader.

Alderen på vannledningene medfører økt risiko for lekkasjer og plutselige skader, og det bør vurderes utskifting av rørene for å unngå uforutsette kostnader og skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. 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.

Tilstandsrapport

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter/veggventiler.

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe.
Varmepumpen har produksjonsår 2023.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, er plassert i krypkjelleren og er fra ca. 1990 iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Varmtvannstankens alder tilsier at det er økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje, og det anbefales å vurdere utskifting.

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



Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeåret og dels fra nyere tid.

Sikringsskapet ble oppgradert med automatsikringer i 2024 iht. fremvist samsvarserklæring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1970
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Generelt om anlegget

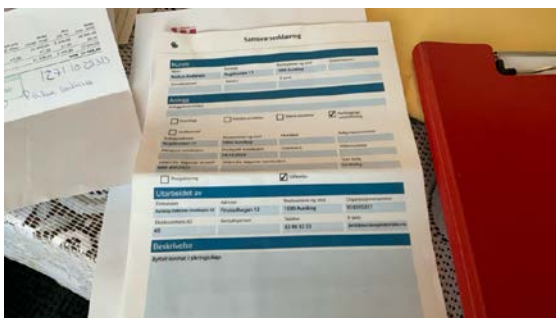
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse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

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell hovedsaklig og det er synlig fjell i krypkjelleren.



TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1970.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandssgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Dreneringssystemet bør undersøkes nærmere da funksjonen er usikker. For å oppnå tilstandssgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå. Utilstrekkelig drenering kan føre fuktinntrengning i kjeller og grunnmur, med risiko for skader på konstruksjonen, og videre vurdering anbefales for å avdekke behov for utbedring.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er skrånende ned mot syd.
Deler av tomten mot grunnmuren er flat og mangler fall fra grunnmuren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren 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

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av jernrør
- fra byggeåret.
Boligen er tilkoblet 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.

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



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 tidspunktet.

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Det mangler rekkverk på trappen til terrassen.

Rekkverkshøyde på utvendig trapp til entre er ca. 80 cm.

Rekkverkshøyde på terrassen er ca. 85 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

107 m²/92 m²

Enebolig: Entré, Kott, Gang, Toalettrom, Bad/vaskerom, 3 Soverom, Stue, Kjøkken, Innglasset balkong, Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 39 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 750 000

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

3 500 000

Konklusjon markedsverdi

3 500 000

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	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Linåkerveien 39 ,1930 AURSKOG 98 m ² 1960 3 sov	24-01-2023	4 490 000	4 500 000		4 500 000	36 290
2 Jerpeveien 10 ,1930 AURSKOG 111 m ² 1970 4 sov	11-05-2023	3 490 000	3 400 000		3 400 000	30 631
3 Tiurveien 2B ,1930 AURSKOG 142 m ² 1970 2 sov	15-06-2025	4 000 000	3 925 000		3 925 000	27 641
4 Jerpeveien 14 ,1930 AURSKOG 155 m ² 1971 2 sov	18-09-2025	3 750 000	3 900 000		3 900 000	22 941
5 Jerpeveien 8 ,1930 AURSKOG 154 m ² 1971 3 sov	13-03-2025	3 890 000	4 000 000		4 000 000	21 858
6 Haukeveien 7 ,1930 AURSKOG 177 m ² 1970 3 sov	12-03-2025	4 300 000	4 500 000		4 500 000	21 028
7 Tiurveien 7 ,1930 AURSKOG 215 m ² 1971 4 sov	21-09-2025	4 390 000	4 300 000		4 300 000	18 298
8 Falkeveien 4 ,1930 AURSKOG 160 m ² 1973 3 sov	31-08-2025	3 990 000	3 200 000		3 200 000	17 204

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
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	4 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	54 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 850 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 900 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	390 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	270 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 170 000
------------------------------------	------------	------------------

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 markeditilpasning 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.	3 750 000
--	------------	------------------

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

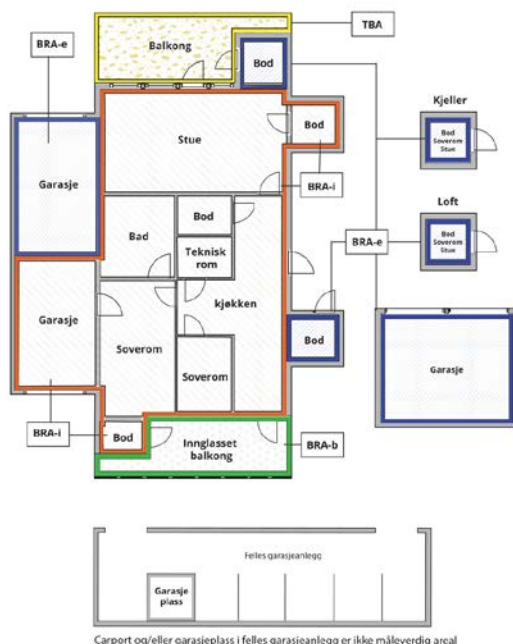
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
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 bygningssakkyndige 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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	92	9	6	107	18
SUM	92	9	6		18
SUM BRA	107				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, kott, gang, toalettrom, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken	Bod (uisolert)	Innglasset veranda

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegningen stemmer hovedsaklig med dagens bruk.

Avvik:
Opprinnelig takoverbygd veranda er nå bygget inn og har glassfelt.
Terrassen er ikke beskrevet på tegningen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montert varmepumpe i 2023 av ST Elektro AS iht. fremvist faktura.
Oppgradert sikringsskap med automatsikringer i 2024 av Aurskog Elektriske AS iht. fremvist samsvarserklæring.
Skiftet terrassedør i 2023 iht. faktura fra Byggern Aurskog.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		39		39	
SUM		39			
SUM BRA	39				

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, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Reidun Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	789		0	1276.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Rugdeveien 11							
Hjemmelshaver							
Reidun Andersen.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde ved Aursmoen/handelssentrum. Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig. Det er offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

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.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.276,3m². 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

1986

Kommentar

Byggeår iht. tegning/matrikkelinformasjon.

Standard

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

Det er nyere garasjeporter med portåpnere.

Betonggulvet har slitasje.

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

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

Beskrivelse

Frittstående garasje.

Uisolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.

Vegger er oppført med trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med stående trebordkledning.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med taksteinsformede metall takplater.

2 leddporter i metallkonstruksjon med motorisert åpnere.

1 gangdør i trekonstruksjon.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.02.2026		Gjennomgått	10	Nei
Eier	01.02.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	22.01.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	01.02.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Tegninger enebolig	07.08.1970		Gjennomgått		Nei
Tegninger garasje	15.06.1986		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av 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

Reidun Andersen

Boligen

Rugdeveien 11

1930 Aurskog

3226-192/789/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 1970
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Byggern Aurskog

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer. Noen ble byttet seinere. Verandadør 2022. Byttet tak på huset 2012. Sønn har byttet tak. Han er blikkenslager

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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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, baderomsvifte 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?

♦ **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?: 2024

Firmanavn: Aurskog Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap



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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

Rugdeveien 11 - Nabolaget Aursmoen - vurdert av 102 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Aurskog sykehjem Linje 470, 470E	3 min 0.2 km
Blaker stasjon Linje R14	15 min 14.4 km
Oslo Gardermoen	46 min

Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.) 668 elever, 40 klasser	11 min 1 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	12 min 9.8 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	13 min 11.8 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Coop Extra Aurskog	6 min
-----------------------------	-------

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Naboskapet

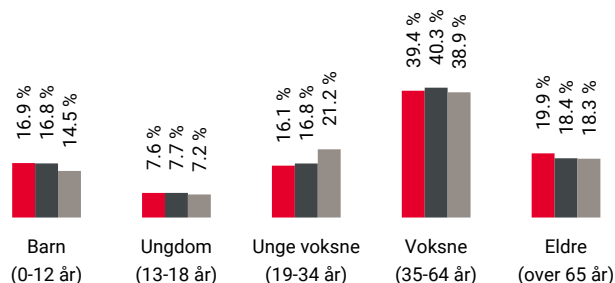
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Aursmoen barnehage (1-5 år) 66 barn	1 min 0.1 km
Epletunet barnehage (1-5 år) 53 barn	10 min 0.8 km
Trampen barnehage (1-5 år) 33 barn	18 min 1.7 km

Dagligvare

Kiwi Aurskog	5 min
Coop Extra Aurskog Post i butikk	6 min 0.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering

Lett 93/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100

Sport

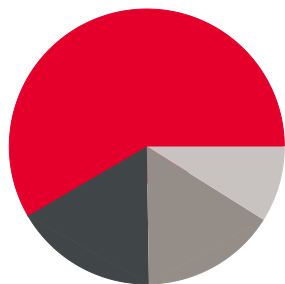
Aursmoen idrettsanlegg 6 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 0.5 km

Aurskoghallen - Aursmoen idrettshall 10 min
Aktivitetshall 0.9 km

Aura Trening og Helse 5 min

MOVA Bjørkelangen 10 min

Boligmasse



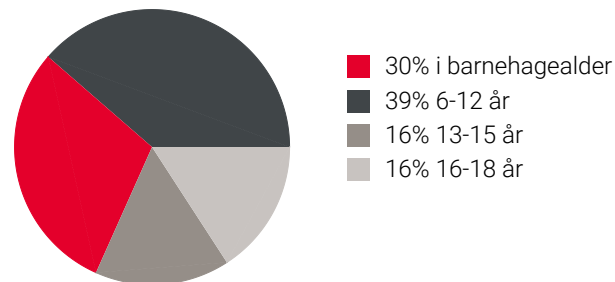
■ 59% enebolig
■ 17% rekkehus
■ 16% blokk
■ 9% annet

Varer/Tjenester

Aurskog Senter 8 min

Aurskog apotek 8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

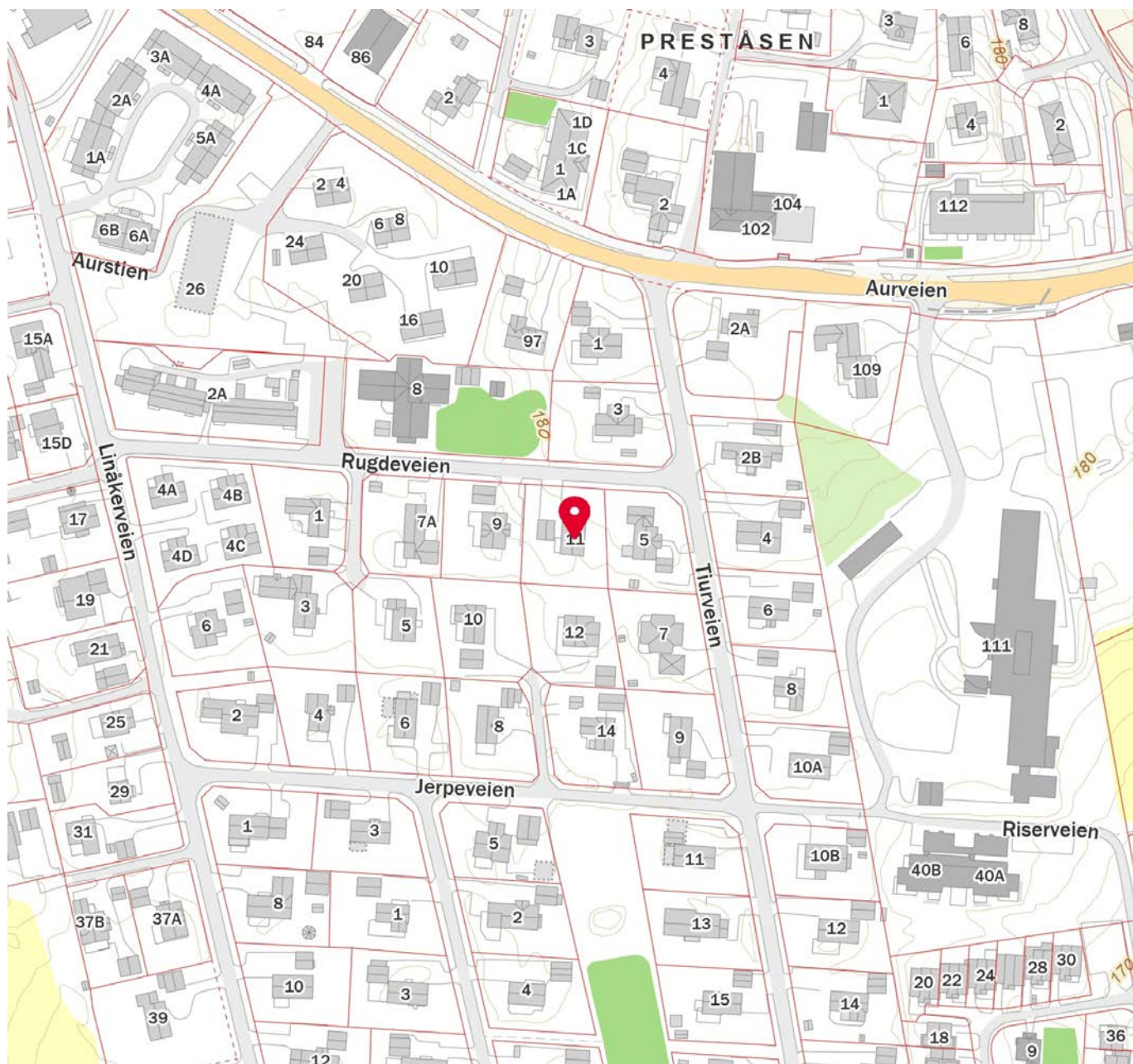
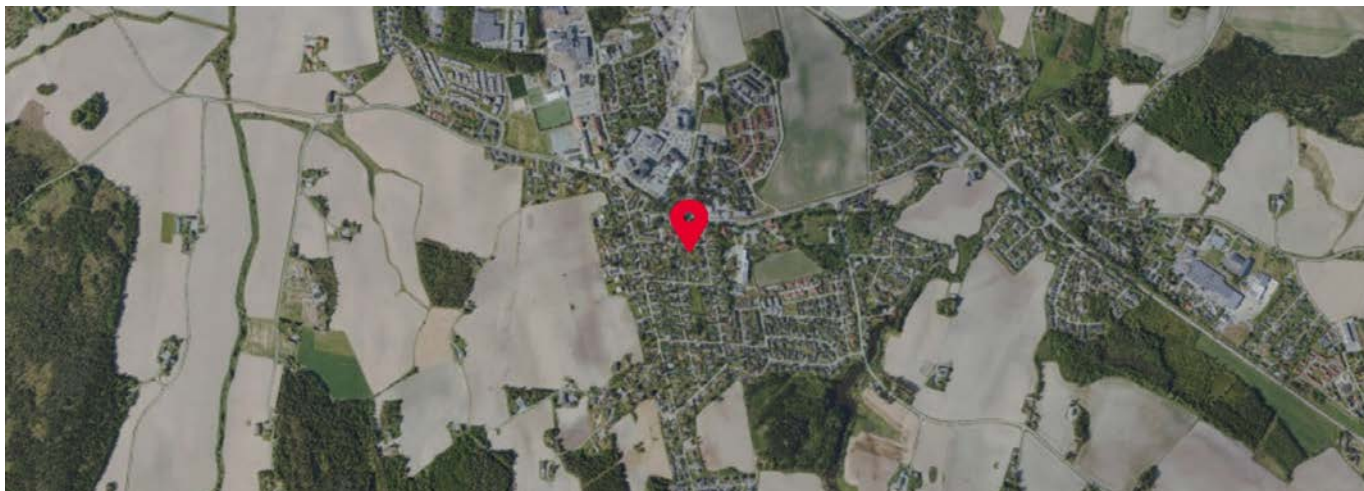


0% 43%

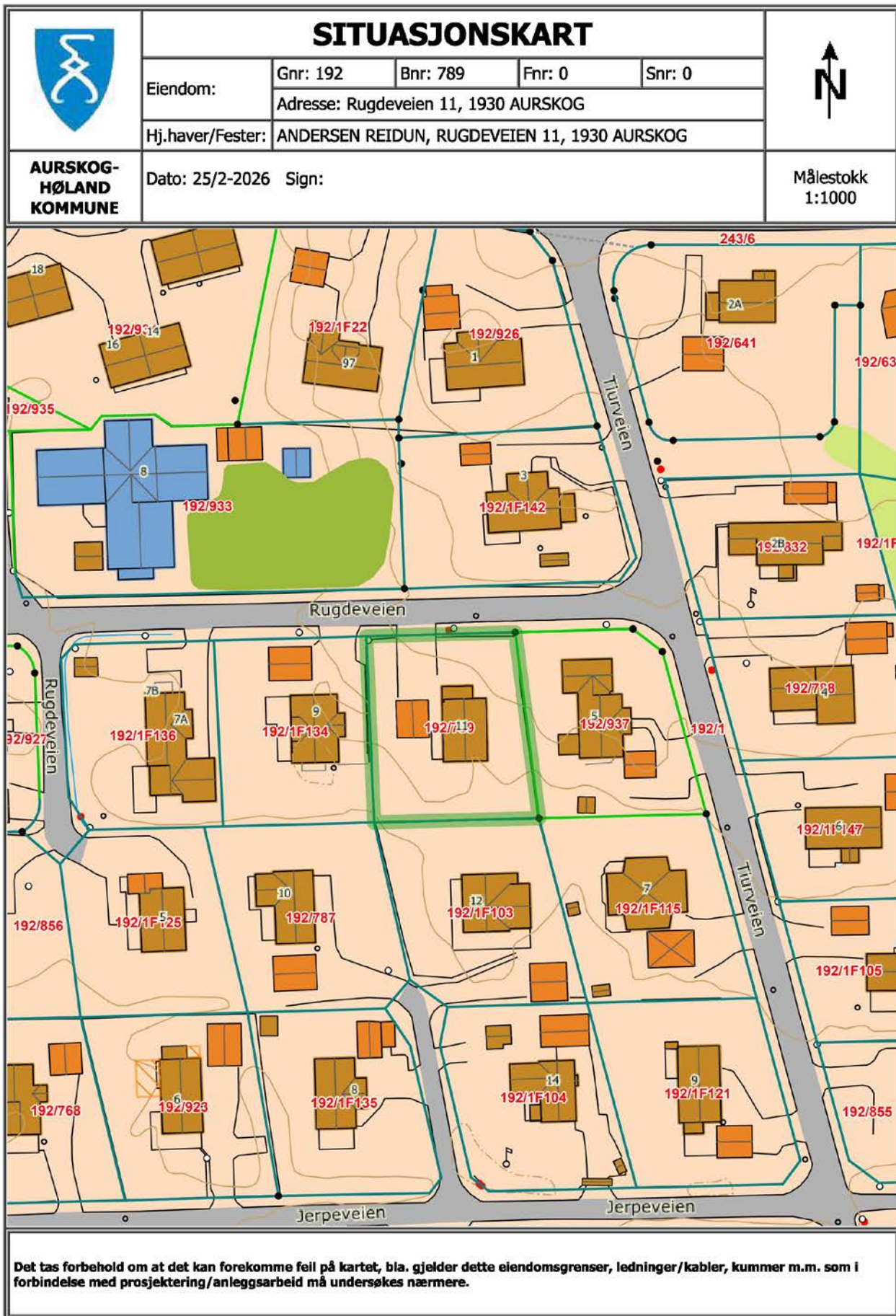
■ Aursmoen
■ Aursmoen
■ Norge

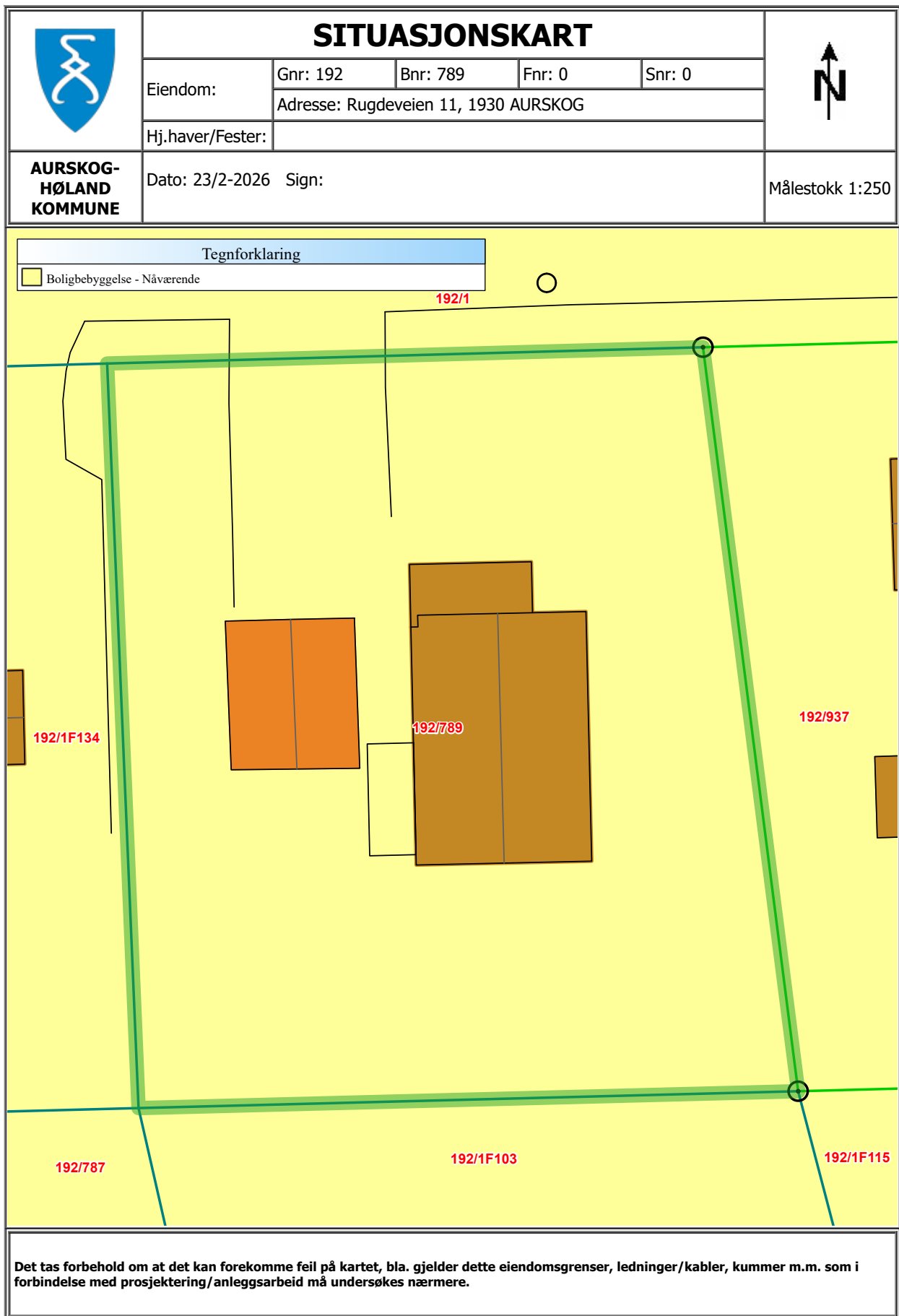
Sivilstand

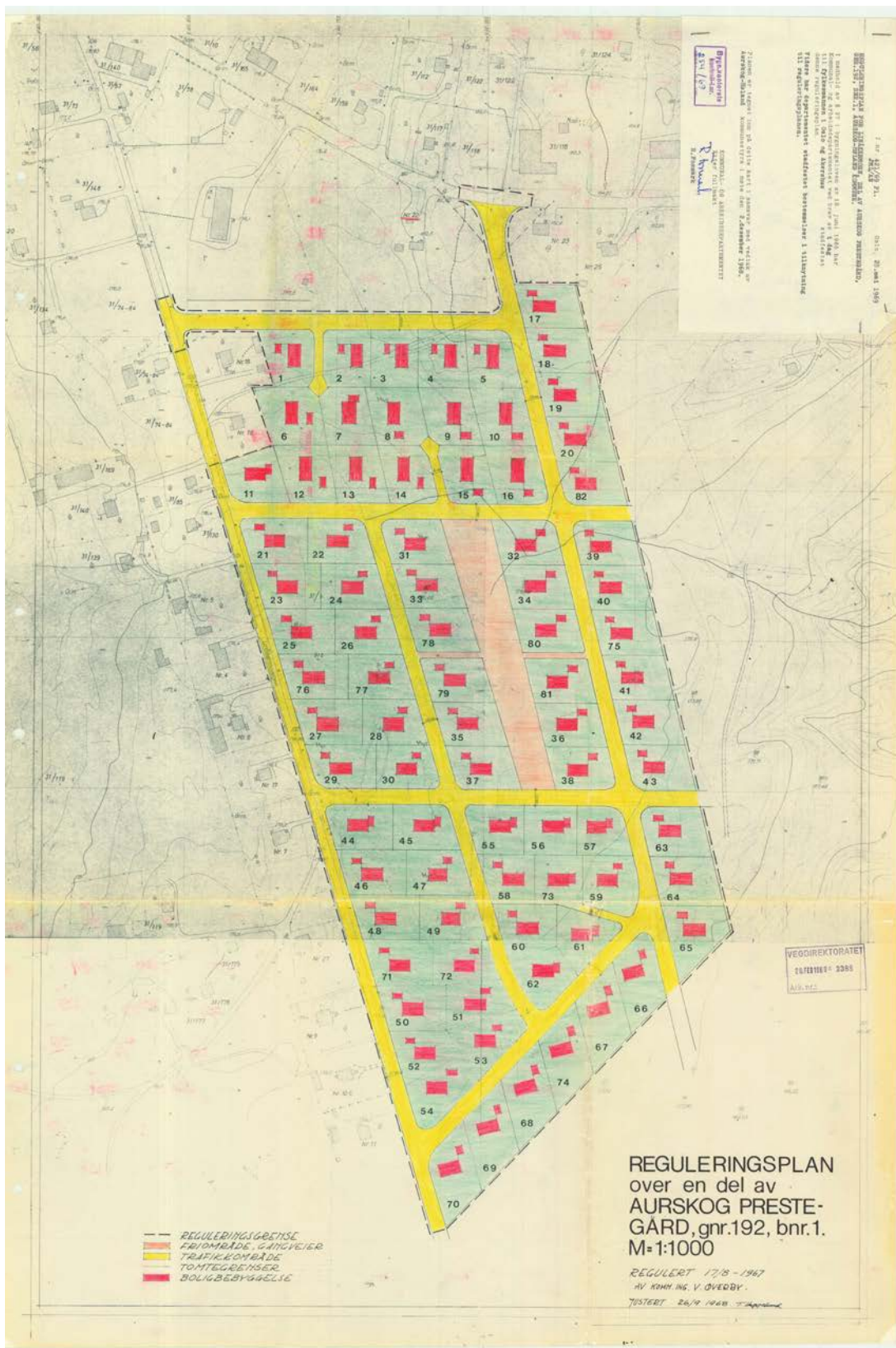
		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



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







FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.

2/12-1970

Arbeidssted	Tomt nr. 4 u/gnr. 192 bnr. 1 - Linåkermoen
Arbeidets art	Oppføring av enebolig
Bygningens art	Enebolig
Byggherre	Hans Andersen, 1930 Aurskog
Byggemelder	Hans Andersen, 1930 Aurskog
Ansvarshavende	A/S Moelven Brug v/Tormod Hovda

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

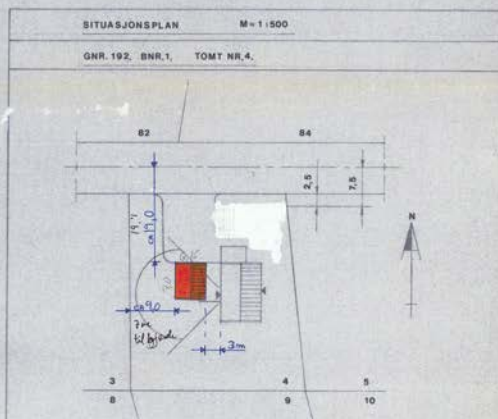
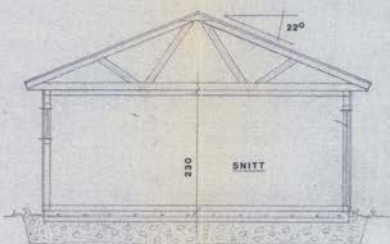
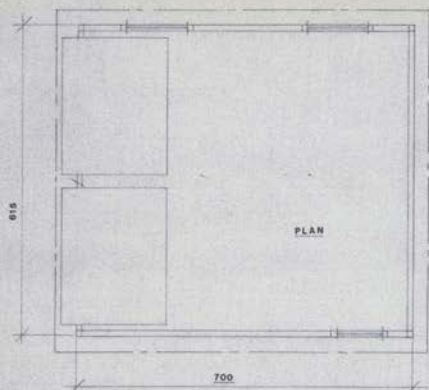
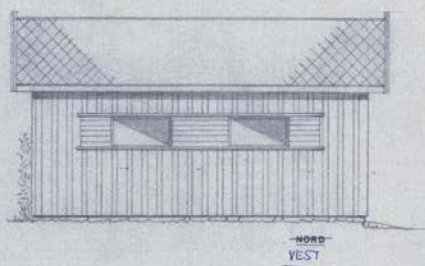
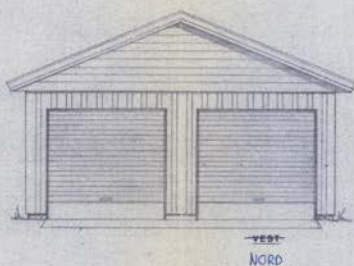
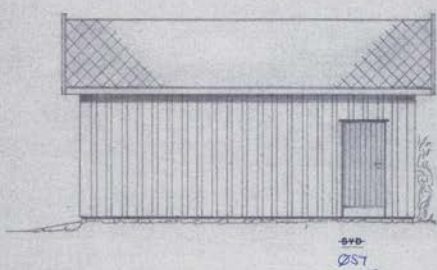
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)—uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Løken i Høland _____ den 2. desember 1970

Tor Heggelund



GARASJE. HANS ANDERSEN - 1930 AURSKOG.

Ark. Nr.	Spesifikasjon	Materiale	Tegn. nr.
Mål: 1:50	Tegn.: ABRA -		
1930 Aurskog Norway	Trac.: -	Arkiv: -	
	Kr.: -	Tegn. nr.: 150686 B	

Denne tegning er vår eiendom og må ikke kopieres uten vårt samtykke. Jfr. lov om vitnemålshandlingssaker av 7. juli 1922.



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av 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.



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



Fagansvarlig/Eiendomsmegler MNEF

Elene Moseby Torre

Mobil: 92261669

E-post: elene@aktiv.no

Om Elene Moseby

Relevant utdanning:

BI Norwegian Business School:

Antall år i bransjen:

20

Områdeerfaring:

Aurskog-Høland, Sørum, Fet,
Lillestrøm og Oslo

Boligtyper:

Enebolig, rekkehus, leiligheter, tomter,
fritidsboliger, prosjekt m.m

Din megler

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd. Du skal alltid stå i sentrum av mitt fokus, og sammen skal vi arbeide for å oppnå en best mulig pris for din bolig og samtidig bestrebe en best mulig salgsprosess.



Best resultat for kunden – hver gang

Jeg har unik lokalkunnskap, god kompetanse og et stadig voksende kontaktnett etter snart 20 år i bransjen. Sammen med min stå på vilje vil jeg dermed være din foretrukne megler.

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

aktiv.
Tar deg videre



Aurskog

SPAREBANK



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

**Hos Per Kristian, Eva, Kristine, Therese, Anne, Daniella,
Roar og Ketil får du god og personlig rådgivning tilpasset
ditt behov og dine drømmer.**

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Rugdeveien 11
1930 AURSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Elene Moseby Torre

Telefon: 922 61 669
E-post: elene.moseby@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre