

aktiv.

Hans Fjelds vei 7, 1930 AURSKOG

Innholdsrik familiebolig med moderne komfort, funksjonelle løsninger, kjøkken fra 2024, solrik tomt og dobbelgarasje.



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Elene Moseby Torre

Mobil 922 61 669

E-post elene.moseby@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aurskog

Aurskog senter, 1930 Aurskog. TLF. 63 85 40 10

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 300 000,-
Omkostn.: Kr 133 850,-
Total ink omk.: Kr 5 433 850,-
Selger: Ida Gundersen Ofstad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1998
BRA-i/BRA Total 206/268 kvm
Tomtstr.: 919.5 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 560
Oppdragsnr.: 1105250085

Innholdsrik familiebolig

Hans Fjelds vei 7 er en innholdsrik enebolig som leverer på alle punkter. Boligen bidrar til å gi familien en funksjonell og behagelig hverdag, med kombinasjon av moderne komfort, praktiske løsninger og energieffektiv oppvarming. Begge etasjene har vannbåren gulvvarme via bergvarme, og det er i tillegg peisovn.

Boligen kan skilte med hele fire soverom, to stuer, to bad, gjestetoalett og et velinnredet vaskerom med utvendig adkomst. Høydepunktet er et kjøkken fra 2024 som virkelig skiller seg ut med sitt karakteristiske uttrykk og rike utstyrsnivå.

Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig nabolag, og har en flott opparbeidet tomt med solrik hage, terrasse og veranda. Innkjørselen og gårdsplassen er steinlagt, og i enden er det en stor dobbelgarasje med lagringsloft. Velkommen!

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	4
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	78
Situasjonskart	83
Midlertidig brukstillatelse	84
Nabolagsprofil	85
Våre samarbeidspartnere	88
Megler	90
Budskjema	96

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 206 m²

BRA - e: 62 m²

BRA totalt: 268 m²

TBA: 89 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-i: 128 m² Entré, trapperom/gang, kjøkken med spisestue, stue, bad/wc, toalettrom, vaskerom/teknisk rom, kjølerom, soverom.

2. etasje:

BRA-i: 78 m² Trapperom, stue, bad/wc, 3 soverom, kott

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

80 m² Terrasse/balkongareal.

2. etasje:

9 m² Terrasse/balkongareal.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-e: 43 m² Garasje.

2. etasje:

BRA-e: 19 m² Bod/loftrom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolig: 2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet. Kott i 2. etasje har skråtak/lav takhøyde og er ikke medtatt i bruksarealet. TBA areal er inngangspartier og terrasse i 1. etasje samt balkong i 2. etasje.

Garasje: Loftetasjen har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

919.5 m²

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten passer utmerket for barnefamilien – rolig og barnevennlig, ca. én kilometer utenfor sentrum. Tomten er på ca. 920 kvm og byr på et flott opparbeidet uteområde. Her er det steinlagt innkjørsel og gårdsplass, stor hage, velstelte blomsterbed, samt klassiske lyktestolper som gir stemningsfull belysning på kveldstid. Store deler av eiendommen er omkranset av høy hekk som skjermer mot innsyn.

Hagen gir rom for lek og aktivitet, mens en solrik terrasse innbyr til rolige stunder i godt selskap. Terrassen strekker seg langs husveggene mot sør og vest, og er utformet med ulike soner som gjør det enkelt å innrede med spisebord, sofagruppe, solsenger og mer. Deler av terrassen er overbygd av en veranda på ca. 9 kvm.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig og barnevennlig boligområde ca. 500 meter fra Aursmoen i Aurskog-Høland kommune. Nærområdet har vakker natur og en rekke merkede turstier og skiløyper. Legg gjerne turen til Tævsjøen; Mangenskogen eller populære Killingmo gård. Sistnevnte med kunstutstilling, olabilløp, ponnyridning og stabburscafé.

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.

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

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

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres 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.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det kort avstand 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

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Aurskog kirke som ligger ca. 5 min gange fra boligen.

Bygningssakkyndig

Larsen Petter Havnen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter: Det er ukjent byggegrunn. Grunnmur av isolerte elementer som er støpt med betong.

Takkonstruksjon/taktekking: Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.

Taktekkingen er av betongtakstein.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har liggende trebordkledning.

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

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport på eiendommen utført av en sertifisert takstingeniør. Rapporten følger vedlagt salgsoppgaven.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige tiltak:
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden 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 hovedsaklig. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på anlegget. Det er gjort arbeider på anlegget i 2024 i forbindelse med utskifting av kjøkkeninnredning, men det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på dette arbeidet (TG 3).

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. 1998.

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Nei.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei.

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

Generelt om anlegget:

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

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

Inntak og sikringsskap:

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja. Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet elkontroll i boligen. Kostnadsestimat er vurdert for kontroll av anlegget og mindre utbedringer.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/teknisk rom > Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Fra byggeåret. Vurdering av avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det mangler slukmansjett/membran rundt sluket og under klemringen. Om det er membran under flisene forøvrig er ikke kjent.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak: Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler snøfangere på hele taket. Da det er inngangsparti ved arkutbygg (ikke fare for snøras her) så vurderes det at byggeårets krav er oppfylt. Iht. dagens krav skal det være snøfangere på hele taket. Beslag har slitasje med flassing i overflatebelegget stedvis.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende trebordkledning. Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det ble påvist råteskader stedvis på vegger, over vannbrett/beslag mm. Det er liten luftespalte i bunn av kledningen og det mangler musebånd/musetetting.

Utvendig > Dører: Entredør i malt formpresset utførelse med glassfelt. Terrasse- og balkongdører i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. 2 terrassedører i 1. etasje er 2-fløyede. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det mangler terskelbeslag/tetting på entredør. Terskelbeslag på dør til vaskerom er løst/dårlig festet.

Utvendig > Balkong: Balkong i trekonstruksjon på punktfundamentering med trestolper. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er avvik: Balkong har malingsflass og behov for vedlikehold/overflatebehandling. Rekkverkshøyde er ca. 90cm. og tilfredsstilte byggeårets krav (dagens krav er 100cm.)

Innvendig > Overflater: Gulv: Fliser, laminat, gulvbelegg og sponplater. Vegger: Malte slette flater/plater, trepanel, baderomsplater og fliser. Himling: Trepanel.

Laminatgulv i kjøkken, stue og soverom i 1. etasje er fra 2024 iht. eier.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er bom (hulrom) stedvis i gulvfliser. Det er gliper i skjøter og svelling i skjøter i laminatgulv stedvis. Det er stedvis gliper mellom gulv og listverk.

Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje: Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

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.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Innvendige vannrør er av plast (rør i rør) og er fra byggeåret. Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det mangler tettemuffer på varerør i kjøkkenbenk, som kan medføre vann i kjøkkenbenk ved evt. lekkasje på rør. Rørskapet har drenering til vaskerom, men rørskapet er ikke tett og det kan medføre vannskade i vegg ved evt. lekkasje fra røranlegget.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av plast. Fra byggeåret.

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er fra 2011.

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

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme: Boligen har vannbåren gulvvarme.

Anlegget er fra byggeåret.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmur av isolerte elementer som er støpt med betong.

Vurdering av avvik: Det er registrert fritt eksponert isopor e.l. Grunnmuren mangler forblending med murpuss, plater eller lignende. Fritt eksponert isopor kan føre til frostsprengning og skade i grunnmur.

Tomteforhold > Terrengforhold: Tomten rundt boligen er hovedsaklig flat.

Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er ujevnheter/nedsynking i terrenget ved grøft.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Fra byggeåret. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv: Gulv: Fliser. Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Gulvet er hovedsaklig flatt og det er marginalt fall til sluk med totalt ca. 5mm. Det er oppkant med fliser mot dørterskel (membran for lekkasjesikring her er ukjent).

Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er hovedsaklig flatt og det er kun marginalt fall til sluk med totalt ca. 5mm.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning: Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

Vurdering av avvik: Det er påvist skader på innredning. Baderomsinnredningen har slitasjemerker, svelleskader og det er riss i servanten.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/teknisk rom > Overflater vegger og himling: Vegger: Baderomsplater med sokkelfliser. Himling: Malt trepanel.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er utett/glipe mellom sokkelfliser og baderomsplater. Det er løs sokkelflis ved dør og det er bom/hulrom i sokkelfliser stedvis. Det er slitasje/riss i flisfuger stedvis.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/teknisk rom > Overflater Gulv: Gulv: Fliser. Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Deler av gulvet har fall mot sluk og deler av gulvet er flatt. Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør mot gang til gulv ved sluket er ca. 25mm. Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved entredør vaskerom og til gulv ved sluket er ca. 5mm.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i fuger.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken med spisestue > Avtrekk: Det er ventilator med kullfilter i platetoppen.

Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

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

Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskjolder i overflatene. Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner, ikke bygd som rom i rom. Det er ingen synlige ventiler mot tilstøtende rom. Det er stedvis fuktskjolder som kan skyldes feil utførelse, dårlig lufting rundt eller lignende.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling: Vegger: Fliser og malte flater/plater. Himling: Malt trepanel.

Vurdering av avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er hard/ sementbasert flisfuge vegghjørner og dette er ufagmessig løsning.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv: Gulv: Fliser. Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Gulvet er hovedsaklig flatt, men det er fall fra gulv ved dør og til topp slukrist med totalt ca. 15mm.

Vurdering av avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er hovedsaklig flatt og mangler fall. Det er lokalt fall fra gulv ved døren til topp slukrist med ca. 15mm. Det er kun sluk i gulvet mot døren. Det er avløpsrør i gulv under dusjkabinett og under badekar. Det er hard/ sementbasert flisfuge mellom gulv og vegg og dette er ufagmessig løsning som har sprukket opp.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og det er underliggende banemembran som er synlig klemt under klemringen i sluket. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Ingen anmerkninger.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt:
Ingen anmerkninger.

Lovlighet - bolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Tegningene stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men det er noe avvik på rominndelingen på soverom og bad i 1. etasje samt på kjøkken/ spisestue/stue.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Kommentar: Eier har bestilt rørlegger for utbedring av varmeanlegget, men dette var ikke utført på befaringsdagen. Øvrige oppussingsarbeider er gjort av eier selv

og av elektriker og rørlegger som vennetjenester - det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på dette arbeidet.

Garasje: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Garasjen er bygget større enn på tegningen og er således ikke byggemeldt/godkjent slik den fremstår i dag.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 09.09.25 av Petter Larsen. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse:

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2012, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

Iht. opplysninger mottatt fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen (NRBR) ble det etter siste feiing august 2025 bemerket følgende: Generell kommentar: Pipa er full av fuglereir. NRBR prøvde å fjerne det, men hadde ikke tilgang til sotluka da det ikke var noen hjemme. NRBR kan kontaktes for ny avtaletidspunkt.

NRBR opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men dette har ikke blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR.

For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Sammendrag selgers egenerklæring

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Lagt opp strøm til kjøkkenøy. Prøver å få tak i kvittering på utført jobb fra elektriker.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Nei.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Byttet to vindskier.

Tilleggs kommentar fra selger: Bergvarmen skal utbedres av rørlegger 11.09.25, da tanken med kjølevæske har kollapset.

Innhold

Kort fortalt

- Innholdsrik enebolig over 2 plan.
- Solrik hage, terrasse og veranda.
- Stor dobbelgarasje m/lagringsloft.
- Moderne, karakteristisk kjøkken.
- Rikt utstyrt innredning fra 2024.
- Åpen løsning med spisestuen.
- Koselig stue i begge etasjer.
- To fullverdige bad, ett m/boblekar.
- Wc-rom og velinnredet vaskerom.
- Fire soverom, ett i suiteløsning.
- Flere garderober og en bod.
- Vannbåren gulvvarme (bergvarme).

Planløsning

1. etasje: Entré, trappegang, kjøkken/spisestue, stue, bad/wc, wc, vaskerom, soverom og kjølerom.
2. etasje: Loftstue, bad/wc, 3 soverom og bod.

Entré og trappegang

Boligen har et pent inngangsparti hvor det er hyggelig å ønske gjester velkommen. Her er det terrasse og en overbygd dør med kodelås. Inne venter en romslig entré med flislagt gulv, gråmalte vegger og god plass til møblement etter behov. Entreen har buet åpning til en trappegang med mye garderobeplass. Det er verdt å merke seg at boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme (bergvarme) for behagelig og jevn temperatur hele året.

Kjøkken og spisestue

Kjøkkenet ble pusset opp i 2024, og fremstår både moderne og karakteristisk. Innredningen er montert i hestekoform og har slette fronter i en delikat rosafarge, samt mørke laminatbenkeplater. Høydepunktet er en stilig kjøkkenøy med trefronter, steinbenkeplate og rikelig med plass.

Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum i kompositt og integrerte hvitevarer i form av stekeovn, mikrobølgeovn, vinkjøler, oppvaskmaskin og induksjonstopp med kullfilterventilator. Komfyrvakt og lekkasjevarsler er montert. Videre kan kjøkkenet skilte med dør inn til et eget kjølerom.

Spisestuen ligger i naturlig forlengelse av kjøkkenet, med store vinduer og tofløyet glassdør ut til terrassen. Gulvet har enstavs laminat, mens øvrige overflater er holdt i et nøytralt fargepalett som fremhever innredningens farger og kontraster. I det ene hjørnet står det en peisovn som tilfører ekstra stemning i vinterhalvåret.

2 stuer

Stuen fremstår både lys og sosial, med bred åpning mot spisestuen. Laminaten er lagt sømløst for naturlig flyt mellom sonene, mens vegger og himling er malt i samme, nøytrale beigefarge. Stuen byr på god størrelse, pent lysinnslipp og tofløyet glassdør ut til terrassen. Boligen har for øvrig en koselig lofstue i andre etasje. Loftstuen har sjarmerende skråtak og pudderfargede vegger med hvitt brystpanel.

Bad/wc/vaskerom

Boligen har to fullverdige bad, et toalettrom og vaskerom. Badene ligger i hver sin etasje og har flislagte overflater, gulvmontert toalett, dusjkabinett og lys innredning. Innredningene består av skapmøblement med mye oppbevaringsplass, heldekkende servant og speil. Badet i andre etasje kan i tillegg skilte med et stort boblekar for ekstra luksus i hverdagen.

Vaskerom

Vaskerommet er en drøm for storfamilien med sjeldent god størrelse, velutstyrt innredning og utvendig adkomst, slik at man enkelt kan gå rett inn med våte klær og utstyr. Innredningen har hvite skap og skuffer, samt grå benkeplate. Videre er det flere garderobeskap, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Gulvet har fliser, mens veggene har flisimiterte plater.

Soverom og garderobe

Boligen har hele fire soverom, hvor ett ligger på hovedplan i suiteløsning med badet. Soverommene har ulike overflater for et personlig preg, og to er innredet med garderobeskap. Videre kan to soverom skilte med utgang til verandaen. Det er lagringsplass i en bod, samt på loftet i garasjen.

Innbo og løsøre

Teknisk anlegg til varmeanlegget, samt en 200 liters bereder fra 2011 er også plassert på vaskerommet. Ventilasjonen er balansert, med avtrekk fra våtrom og toalettrommet. Kjøkkenet har ventilator med kullfilter. Videre har boligen sikringsskap med automatsikringer.

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

Hvitevarer

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

Parkering

Eiendommen har dobbelgarasje, samt rikelig med plass til biler i innkjørselen og på

gårdsplassen. Øvrig parkering er etter områdets gjeldende bestemmelser. Garasjen måler ca. 43 kvm og har i tillegg lagringsloft med gulvareal på rundt 19 kvm. Videre er den utstyrt med gangdør og elektrisk port.

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

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Boligen har hovedsakelig vannbåren oppvarming (bergvarme), supplert med peisovn. Det er vannbåren gulvvarme i alle rom, og en Nibe bergvarmepumpe er plassert på vaskerommet.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 21 118

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for innevårende år, mottatt fra kommunen.

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

Eiendomsskatt

Kr 5 368

Eiendomsskatt år

2024

Info formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2024: kr. 1 289 330.

Formuesverdi sekundærbolig 2024: kr. 5 157 320.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 192, bruksnummer 560 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:

3226/192/560:

25.02.1998 - Dokumentnr: 1239 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Rettighetshaver: Kommunen, Tele- og el. verket.

25.02.1998 - Dokumentnr: 1238 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:192 Bnr:515

01.01.2020 - Dokumentnr: 1449007 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:192 Bnr:560

01.01.2024 - Dokumentnr: 180860 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:192 Bnr:560

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg bolig, datert 12.01.1999.

Dokumentet følger vedlagt salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Omk. kjøper beskrivelse
5 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

132 500 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

133 850 (Omkostninger totalt)
149 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
152 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 433 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 449 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 452 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,0% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 37 500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

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

14.09.2025



Aktiv Eiendom v/Elene M. Torre har gleden av å presentere Hans Fjelds vei 7.



En innholdsrik enebolig over to plan beliggende i et populært boligområde på Aurskog - med gangavstand til alle sentrumsfasiliteter.



Uteområdene er solrike og terrassen strekker seg langs to sider mot hhv. sør og vest.



Det er også etablert en hyggelig terrasse ved inngangspartiet.



Ytterdøren har kodelås.



Velkommen inn!



Inne venter en romslig entré med god plass til oppbevaringsmøblement.



Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme og veggflatene er gråmalte.



Videre inne ligger en større gang med mye garderobeplass.



Et solid trappeløp binder etasjene sammen.



Kjøkkenet fremstår både moderne og karakteristisk - og ble pusset opp i 2024.



Innredningen er hestekoformet og har i tillegg en stilig kjøkkenøy.



Innredningen har slette fronter i en delikat rosanyanse og mørke laminatbenkeplater med oppvaskkum i kompositt.



Av hvitevarer er stekeovn, mikrobølgeovn, vinkjøler, oppvaskmaskin og induksjonstopp integrerte.



På kjøkkenøyen er det steinbenkeplate.



Det er adkomst til eget kjølerom fra kjøkkenet - samt utgang til den solrike terrassen.



I det ene hjørnet står det en moderne peisovn som sørger for det lille ekstra - både av hygge og varme.



Rommet har godt naturlig lysinnfall fra de mange vindusflatene.



Hyggelig spiseplass. Det er verdt å merke seg at boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme (bergvarme) - så her er du sikret en behagelig og jevn temperatur året rundt.



Gulvet har enstavs laminat, mens øvrige overflater er holdt i en nøytral fargepalett - noe som fremhever innredningens farger og kontraster.



Stuen i første etasje har de samme behagelige fargenyansene som på kjøkkenet.



God plass til sofagruppe og tv/medialøsning.



Fra stuen er den andre utgangen til den store terrassen.



Også her flommer det naturlige dagslyset inn.



Boligen har bad i begge etasjer - dette ligger i første etasje.



Innredningen har servant over skapmøblement, matchende veggskap, høyskap og speil med belysning.



Videre har badet gulvmontert toalett og dusjkabinett.



Fra entréen er det adkomst til dette praktiske toalettrommet.



Vaskerommet er svært romslig og har en stor, praktisk innredning med flere garderober, utslagsvask og benkeplate.



Her er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er også en egen, utvendig adkomst.



Begge badene har flislagte gulv.



Badet i andre etasje har gulvmontert toalett og dusjkabinett.



Videre har dette badet heldekkende servant over hvit skapseksjon, speil i overkant og matchende veggskap. Dette badet har også et boblebadekar for litt ekstra luksus i hverdagen.



I andre etasje ligger denne hyggelige loftstuen.



Loftstuen har god plass til ønsket møblement - og er et kjærkomment ekstra rom for barnefamilier.



Boligen har hele fire soverom - hvorav dette ligger i første etasje.



Dette soverommet ligger i suiteløsning med badet.



To av boligens fire soverom er innredet med garderobeskap.



Soverom.



Fra to av soverommene i andre etasje er det utgang til veranda. Denne har fin plass til enkelt utemøblement.



Soverommene har ulike overflater for personlig preg.



Soverom.



Soverom 3 i andre etasje.



Det er lagringsplass i en bod, samt på loftet og i garasjen.



Beliggenheten passer utmerket for barnefamilien - rolig og barnevennlig, med gangavstand til sentrum.



Tomten er på ca. 920 kvm og byr på et fint opparbeidet uteområde.

Parkering kan gjøres i dobbelgarasjen eller på den steinlagte gårdsplassen. Garasjen har et areal på ca. 43 kvm og i tillegg lagringsloft på rundt 19 kvm.

Garasjen er utstyrt med elektrisk port og har også en gangdør.





Den store terrassen har god plass til flere utegrupper og grill.



Deler av terrassen er praktisk overbygd - noe som gir fin solskjerming de varmeste dagene.



Eiendommen har velstelte blomsterbed, lyktestolper som gir en stemningsfull belysning kveldstid og høy hekk som skjærer for innsyn.

Hans Fjelds vei 7 1. etasje



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

takstpartner.no
Allt av taksering i Oslo og Akershus

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Hans Fjelds vei 7 2. etasje



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

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no
Allt av taksering i Oslo og Akershus

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Hans Fjelds vei 7, 1930 AURSKOG



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 192, bnr. 560

Markedsverdi

5 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 268 m² BRA-i: 206 m²



Befaringsdato: 09.09.2025

Rapportdato: 11.09.2025

Oppdragsnr.: 10816-25110

Referansenummer: UR8031

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Petter Larsen
Uavhengig Takstingeniør
larsen@takspartner.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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig og garasje.

Eneboligen ble oppført i 1998.

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 2002.

Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryp loft.

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har liggende treborkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Entredør i malt formpresset utførelse med glassfelt.

Terrasse-/balkongdører i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

2 terrassedører i 1. etasje er 2-fløyede.

Terrasse i trekonstruksjon antas på punktfundamentering. Spaltegulv av tre.

Balkong i trekonstruksjon på punktfundamentering med trestolper.

Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser, laminat, gulvbelegg og sponplater.

Vegger: Malte slette flater/plater, trepanel, baderomsplater og fliser.

Himling: Trepanel.

Gulv i 1. etasje er av betongdekke.

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Trapp: 90 graders tretrapp.

Innerdører: Malte 4-speils trefyllingsdører.

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme i begge etasjer.

Bergvarmepumpeanlegg.

Vedfyring med peisovn i stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet består av: Benkeskap. Høyskap. Vaskekum av metall.

Opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett.

Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

Bad/wc i 2. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Boblekar.

Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap, overskap og kjøkkenøy.

Folierte skrog og slette fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av

komposittmateriale. Benkeplate av stein på kjøkkenøyen.

Integrert induksjonstopp med avtrekk, stekeovn, mikroovn, vinskapp og oppvaskmaskin.

Komfyrvakt.

Lekkasjevarsler med automatisk vannstoppesystem i kjøkkenbenken.

Det er ventilator med kullfilter i platetoppen.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servantskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør er av plast (rør i rør).

Innvendige avløpsrør er av plast.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Boligen har bergvarmepumpe NIBE F1245. Boligen har vannbåren gulvvarme.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Røykvarslere og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det antas å være drenering med drensrør rundt grunnmur.

Grunnmur av isolerte elementer som er støpt med betong.

Tomten rundt boligen er hovedsaklig flat.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	268 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	206 m ²
Totalpris	5 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegningene stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men det er noe avvik på rominndelingen på soverom og bad i 1. etasje samt på kjøkken/spisestue/stue.

Garasje

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

Garasjen er bygget større enn på tegningen og er således ikke byggemeldt/godkjent slik den fremstår i dag.

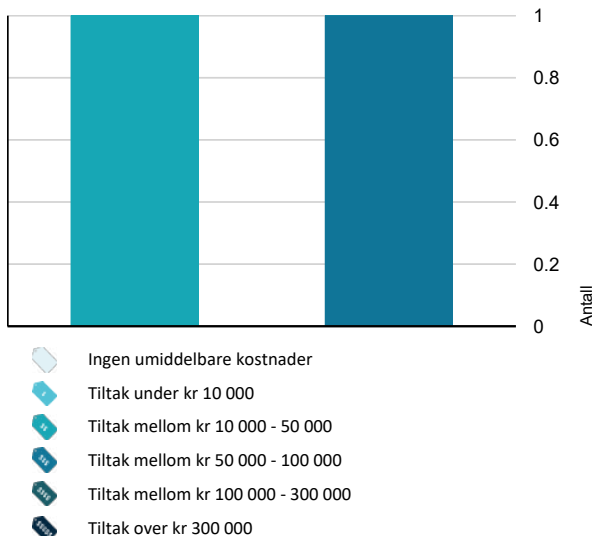
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/teknisk rom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkong [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/teknisk rom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-
- | | | |
|---|---|-----------------------------|
|  | Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/teknisk rom > Overflater Gulv | Gå til side |
|---|---|-----------------------------|
-
- | | | |
|---|---|-----------------------------|
|  | Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken med spisestue > Avtrekk | Gå til side |
|---|---|-----------------------------|
-
- | | | |
|---|--|-----------------------------|
|  | Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon | Gå til side |
|---|--|-----------------------------|
-
- | | | |
|---|--|-----------------------------|
|  | Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling | Gå til side |
|---|--|-----------------------------|
-
- | | | |
|---|---|-----------------------------|
|  | Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv | Gå til side |
|---|---|-----------------------------|
-
- | | | |
|---|---|-----------------------------|
|  | Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
|---|---|-----------------------------|
-

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1998

Kommentar
Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra takfot.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot, 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. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfangere på hele taket.

Da det er inngangsparti ved arkutbygg (ikke fare for snøras her) så vurderes det at byggeårets krav er oppfylt.

Iht. dagens krav skal det være snøfangere på hele taket.

Beslag har slitasje med flassing i overflatebelegget stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det bør monteres snøfangere.

Utbedring av beslag bør vurderes, men er hovedsaklig av kosmetisk betydning. Beslag med flassing/slitasje i overflatebelegget vil ha kortere levetid.



TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det ble påvist råteskader stedvis på vegger, over vannbrett/beslag mm. Det er liten luftespalte i bunn av kledningen og det mangler musebånd/musetetting.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Musesperre må etableres.



Tilstandsrapport



Det mangler beslag/utvendig tetting ved rørgjennomføring i vegg.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.
Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.
Loftet ble begrenset besiktiget fra området rundt loftsluke.



! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass prod. 1998.
Vinduene er fra byggeåret og har normal slitasje.

! TG 2 Dører

Entredør i malt formpresset utførelse med glassfelt.
Terrasse- og balkongdører i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.
2 terrassedører i 1. etasje er 2-fløyede.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler terskelbeslag/tetting på entredør.
Terskelbeslag på dør til vaskerom er løst/dårlig festet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

! TG 1 Terrasser

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre.



! TG 2 Balkong

Balkong i trekonstruksjon på punktfundamentering med trestolper.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Balkong har malingsflass og behov for vedlikehold/overflatebehandling.
Rekkverkshøyde er ca. 90cm. og tilfredsstilte byggeårets krav (dagens krav er 100cm.)

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskrifts krav.
- Tiltak:

Balkongen bør overflatebehandles/males.



Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Inngangsparti med trapper og repø i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre.
Det er ikke rekkverk (høyde på konstruksjonen er ca. 50cm. og det er da ikke krav til rekkverk).



TG 1 Utvendige trapper - 2

Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.
Takoverbygget er saltakskonstruksjon av tre tekket med betongtakstein.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Fliser, laminat, gulvbelegg og sponplater.
Vegger: Malte slette flater/plater, trepanel, baderomsplater og fliser.
Himling: Trepanel.

Laminatgulv i kjøkken, stue og soverom i 1. etasje er fra 2024 iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bom (hulrom) stedvis i gulvfliser.

Det er gliper i skjøter og svelling i skjøter i laminatgulv stedvis.

Det er stedvis gliper mellom gulv og listverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvikene bør utbedres.

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

Fliser med bom har fare for å løsne over tid og det må da gjøres tiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

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.

TG 1 Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje

Gulv i 1. etasje er av betongdekke.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen og det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

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

Det ble avholdt kontroll på peisovn og pipe av feier i 2025 iht. eier.



Tilstandsrapport

1 TO 1 Innvendige trapper

90 graders tretrapp.



1 TO 1 Innvendige dører

Malte 4-speils trefyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet ble oppusset med gulvmembran, gulvfliser og baderomsplater i 2012 iht. tidligere salgsinformasjon. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på oppussingen eller på våtrommet.

1. ETASJE > BAD/WC

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Baderomsplater.
Himling: Malt trepanel.

1. ETASJE > BAD/WC

1 TO 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.
Oppvarming med vannbåren gulvvarme.
Gulvet er hovedsaklig flatt og det er marginalt fall til sluk med totalt ca. 5mm.
Det er oppkant med fliser mot dørterskel (membran for lekkasjesikring her er ukjent).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er hovedsaklig flatt og det er kun marginalt fall til sluk med totalt ca. 5mm.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det må opprettholdes bruk av dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD/WC

1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeåret og smøremembran fra 2012 (ukjent utførelse - ikke fremlagt dokumentasjon).

Det er synlig slukmansjett/membran under klemringen i sluket.



1. ETASJE > BAD/WC

1 TO 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Baderomsinnredningen har slitasjemerker, svelleskader og det er riss i servanten.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

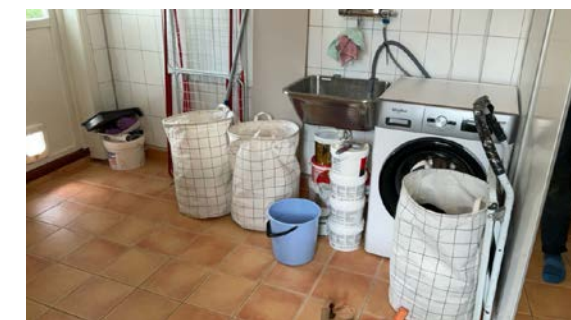
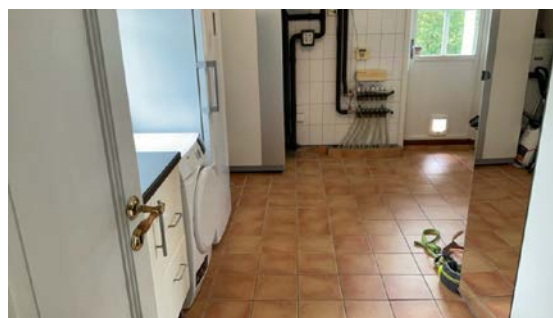
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom mot våt sone bad.
Det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Generell

Vaskerommet har standard fra byggeåret.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.



1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Baderomsplater med sokkelfliser.
Himling: Malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er utett/glipe mellom sokkelfliser og baderomsplater.
Det er løs sokkelflis ved dør og det er bom/hulrom i sokkelfliser stedvis.
Det er slitasje/riss i flisfuger stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvikene må utbedres.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.
Oppvarming med vannbåren gulvvarme.
Deler av gulvet har fall mot sluk og deler av gulvet er flatt.
Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør mot gang til gulv ved sluket er ca. 25mm.
Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved entredør vaskerom og til gulv ved sluket er ca. 5mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i fuger.

Tilstandsrapport

Det er dårlig fall på gulvet fra entredør og til sluket.
Det er dårlig lokalt fall rundt sluket.

Det er hard/sementbasert flisfuge mellom gulv og vegg/sokkelflis og dette er ufagmessig løsning.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vaskerommet har god funksjonalitet iht. dagens bruk.
Dersom vaskerommet får endret bruk ved evt. dusjing/vannsprut på gulvet må fallforholdet utbedres.

Fuge mellom gulv og vegg bør fjernes og erstattes med fleksibel silikonfuge.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

1 TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det mangler slukmansjett/membran rundt sluket og under klemringen. Om det er membran under flisene forøvrig er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser av membran/tettesjikt.
Det må gjøres lokal utbedring med membran og fliser rundt sluket og eventuelt på hele gulvet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet består av: Benkeskap. Høyskap. Vaskekum av metall.
Opplegg for vaskemaskin.
Varmepumpe, varmtvannstank og teknisk anlegg til varmeanlegget.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

1 TO 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

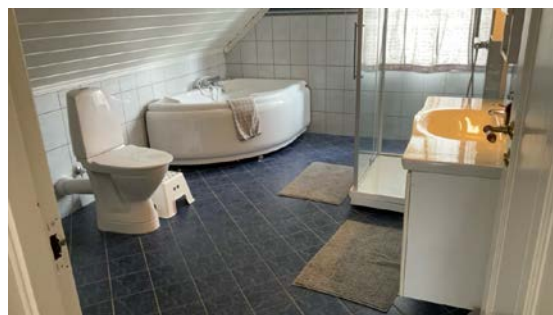
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra vaskerom (luke med stoppekran).
Det ble målt med stikkelektroder i veggen og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet har standard fra byggeåret.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.



2. ETASJE > BAD/WC

1 TO 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser og malte flater/plater.
Himling: Malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Tilstandsrapport

Det er hard/sementbasert flisfuge vegghjørner og dette er ufagmessig løsning.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Fuger i vegghjørner bør fjernes og erstattes med fleksibel silikonfuge.

2. ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.

Oppvarming med vannbåren gulvvarme.

Gulvet er hovedsaklig flatt, men det er fall fra gulv ved dør og til topp slukrist med totalt ca. 15mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er hovedsaklig flatt og mangler fall. Det er lokalt fall fra gulv ved døren til topp slukrist med ca. 15mm.

Det er kun sluk i gulvet mot døren. Det er avløpsrør i gulv under dusjkabinett og under badekar.

Det er hard/sementbasert flisfuge mellom gulv og vegg og dette er ufagmessig løsning som har sprukket opp.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Baderommet har god funksjonalitet iht. dagens bruk.

Fuge mellom gulv og vegg bør fjernes og erstattes med fleksibel silikonfuge.

2. ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og det er underliggende banemembran som er synlig klemt under klemringen i sluket. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og spreke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 2. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Boblekar. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

2. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

2. ETASJE > BAD/WC

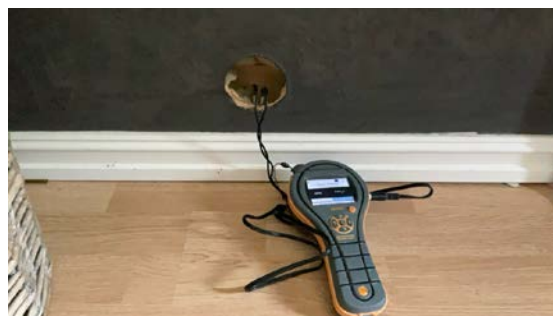
1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom mot våt sone bad.

Det ble målt med stikkelektroder i vegg og det ble gjort visuell inspeksjon.

Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISESTUE

1 TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap, overskap og kjøkkenøy.
Folierte skrog og slette fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale.
Benkeplate av stein på kjøkkenøyen.
Integrert induksjonstopp med avtrekk, stekeovn, mikroovn, vinskapp og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt.
Lekkasjevarsler med automatisk vannstoppesystem i kjøkkenbenken.
Innredningen er fra 2024.



1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISESTUE

1 TG 2 Avtrekk

Det er ventilator med kullfilter i platetoppen.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPELALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servantskap.
Oppvarming: Antas vannbåren gulvvarme.
Ventilasjon: Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.



1. ETASJE > KJØLEROM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflatene.
- Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner, ikke bygd som rom i rom.

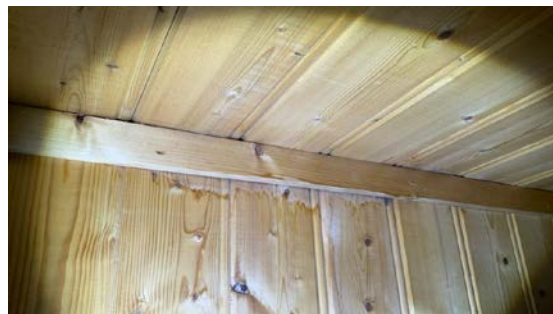
Det er ingen synlige ventiler mot tilstøtende rom.

Det er stedvis fuktskjolder som kan skyldes feil utførelse, dårlig lufting rundt eller lignende.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser og det må gjøres tiltak for å lukke avvikene.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannrør er av plast (rør i rør) og er fra byggeåret. Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det mangler tettemuffer på varerør i kjøkkenbenk, som kan medføre vann i kjøkkenbenk ved evt. lekkasje på rør.

Rørskapet har drenering til vaskerom, men rørskapet er ikke tett og det kan medføre vannskade i vegg ved evt. lekkasje fra røranlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er av plast. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

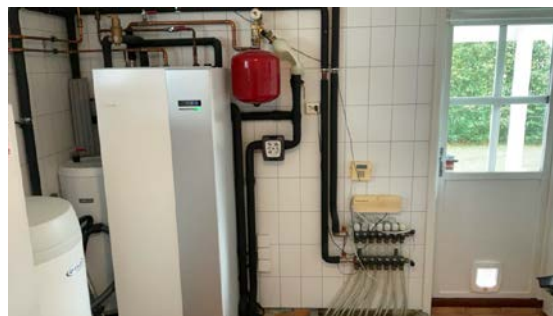
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. Anlegget er fra byggeåret. Anlegget var i normal drift på befaringen.

Aggregatet er plassert på loftet over inngangspartiet i 1. etasje.

TG 1 Varmesentral

Boligen har bergvarmepumpe NIBE F1245.

Varmepumpen er skiftet i senere tid (etter byggeåret) men årstallet er ikke kjent.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er fra 2011.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren gulvvarme. Anlegget er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeåret hovedsaklig.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på anlegget.

Det er gjort arbeider på anlegget i 2024 i forbindelse med utskifting av kjøkkeninnredning, men det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på dette arbeidet (TG 3).

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.
1998
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Kostnadsestimat er vurdert for kontroll av anlegget og mindre utbedringer.

Generell kommentar

.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarslere og slukkeapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TO 1 Drenering

Drenering fra byggeåret.

Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder. Utførelse og tilstand på drenering er ikke kjent (bygningen har ikke kjeller).

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av isolerte elementer som er støpt med betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

Grunnmuren mangler forblending med murpuss, plater eller lignende. Fritt eksponert isopor kan føre til frostsprengning og skade i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.

Grunnmuren må forblendes med egnet materiale.



TO 2 Terrengforhold

Tomten rundt boligen er hovedsaklig flat.

Vurdering av avvik:

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

Det er ujevnheter/nedsynking i terrenget ved grøft.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.



TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Fra byggeåret.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling-/lagringsplass.

Byggeår

2002

Kommentar

Byggeår iht. tidligere tilstandsrapport/tidligere eier.

Standard

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

- Betonggulvet er grovstøpt/ujevnt og har sprekker/riss og slitasje.
- Det mangler murpuss/forblending på utvendig ringmur.
- Interntrepp er enkel tretrapp uten sikring, rekkverk mv.
- Det mangler snøfangere på taket.

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/antatt fast grunn.
Vegger er oppført med trebindingsverk.
Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning.
Saltakskonstruksjon av tre.
Yttertaket er teknet med betongtakstein.

Leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner.
Gangdør i formpresset hvitmalt utførelse.
Vinduer i trerammer med enkle glass.

Rett tretrapp mellom garasje og loft.
Bod/loftsrom med spongulv og ingen innredning forøvrig.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 206 m²/206 m² <i>Enebolig:</i> Entré, Toalettrom, 2 Trapperom, 4 Soverom, 2 Bad, Vaskerom, Kjøkken, Kjølerom, 2 Stuer, Kott <i>Andre bygg:</i> Garasje <i>Bruksareal andre bygg:</i> 62 m² <i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	Markedsverdi Kr 5 300 000 Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. <i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 6 300 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Markedsverdi 5 300 000 Konklusjon markedsverdi 5 300 000

Markedsvurdering

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Låveveien 37,1930 AURSKOG 155 m ² 1999 5 sov	23-03-2025	5 390 000	5 420 000		5 420 000	33 252
2 Stjernestien 7A,1930 AURSKOG 159 m ² 2004 4 sov	23-02-2025	4 750 000	5 025 000		5 025 000	31 604
3 Haugestadveien 6,1930 AURSKOG 171 m ² 1978 3 sov	14-04-2024	3 950 000	5 120 000		5 120 000	29 942
4 Tiurveien 2B,1930 AURSKOG 142 m ² 1970 2 sov	15-06-2025	4 000 000	3 925 000		3 925 000	27 641
5 Tiurveien 32,1930 AURSKOG 215 m ² 1972 4 sov	01-09-2024	5 750 000	5 800 000		5 800 000	24 786
6 Regnbuen 5,1930 AURSKOG 181 m ² 1967 2 sov	12-09-2024	4 550 000	4 350 000		4 350 000	23 016
7 Hans Fjelds vei 7,1930 AURSKOG 204 m ² 1998 4 sov	05-05-2024	4 690 000	4 600 000		4 600 000	22 330
8 Haugestadveien 3,1930 AURSKOG 208 m ² 1975 3 sov	14-02-2024	4 940 000	4 600 000		4 600 000	22 115

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.	22 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	5 500
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	62 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 650 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 750 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	370 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 120 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 200 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 300 000
--	------------	------------------

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 garasje plass 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 boden
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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	128			128	80		128
2. etasje	78			78	9	18	96
SUM	206				89	18	224
SUM BRA	206						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, toalettrom, trapperom/gang, soverom, bad/wc, vaskerom/teknisk rom, kjøkken med spise- stue, kjølerom, stue		
2. etasje	Trapperom, stue, kott, bad/wc, soverom 1, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.
Kott i 2. etasje har skråtak/lav takhøyde og er ikke medtatt i bruksarealet.

TBA areal er inngangspartier og terrasse i 1. etasje samt balkong i 2. etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men det er noe avvik på rominndelingen på soverom og bad i 1. etasje samt på kjøkken/spise- stue.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Utført service på varmeanlegget av Aarstad og Sønner AS i 2024 iht. tidligere eier.
Utført reparasjon på varmeanlegget av Gjerstad Tekniske AS iht. Samsvarserklæring datert 11.09.2025.
Øvrige oppussingsarbeider er gjort av eier selv og av elektriker og rørlegger som vennetjenester - det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på dette arbeidet.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		43		43	
Loft		19		19	
SUM		62			
SUM BRA	62				

Romfordeling

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

Kommentar

Loftetassen har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen er bygget større enn på tegningen og er således ikke byggemeldt/godkjent slik den fremstår i dag.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	204	2
Garasje	0	62

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2025	Petter Larsen	Takstingenør
	Ida Gundersen Ofstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	560		0	919.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Hans Fjelds vei 7							
Hjemmelshaver							
Ida Gundersen Ofstad.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde ca. 1 km. utenfor Aursmoen/handelssentrum.
Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig.

Aursmoen har barnehager og skoler med 10 trinn.
Aursmoen har et godt utvalg av forretninger og servicetilbud med bla. Aurskog senter.

Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog og mark.
Offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 919,5m².
Tomten er opparbeidet med belegningsstein i adkomst og gårdsplass.
Hagen er opparbeidet med plen og diverse beplantning.
Gode lys- og solforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Eier	09.09.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tidligere tilstandsrapport	19.08.2019		Gjennomgått	16	Nei
Statens Kartverk	21.08.2025	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no.	Gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart	09.09.2025	Kart via kommunens digitale karttjeneste.	Gjennomgått		Nei
Tegninger garasje	30.12.1997		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger enebolig	13.11.1997		Gjennomgått	4	Nei
Tidligere tilstandsrapport	04.04.2024		Gjennomgått	29	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2025	
2	12.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UR8031>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Aurskog	
Oppdragsnr.	
1105250085	

Selger 1 navn
Ida Gundersen Ofstad

Gateadresse	
Hans Fjelds vei 7	

Poststed	Postnr
AURSKOG	1930

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

1

Antall måneder

1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

jbf

Polise/avtalnr.

2342756

Document reference: 1105250085

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Document reference: 1105250085

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

Document reference: 1105250085

Tilleggs kommentar

Bergvarmen skal utbedres av rørlegger 11.09.25, da tanken med kjølevæske har kollapset.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1105250085

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Gundersen Ofstad	187d18b7a84717bdf2435b 34ddaacbab988faa02	09.09.2025 07:53:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1105250085

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



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 192

Bnr: 560

Fnr: 0

Snr: 0

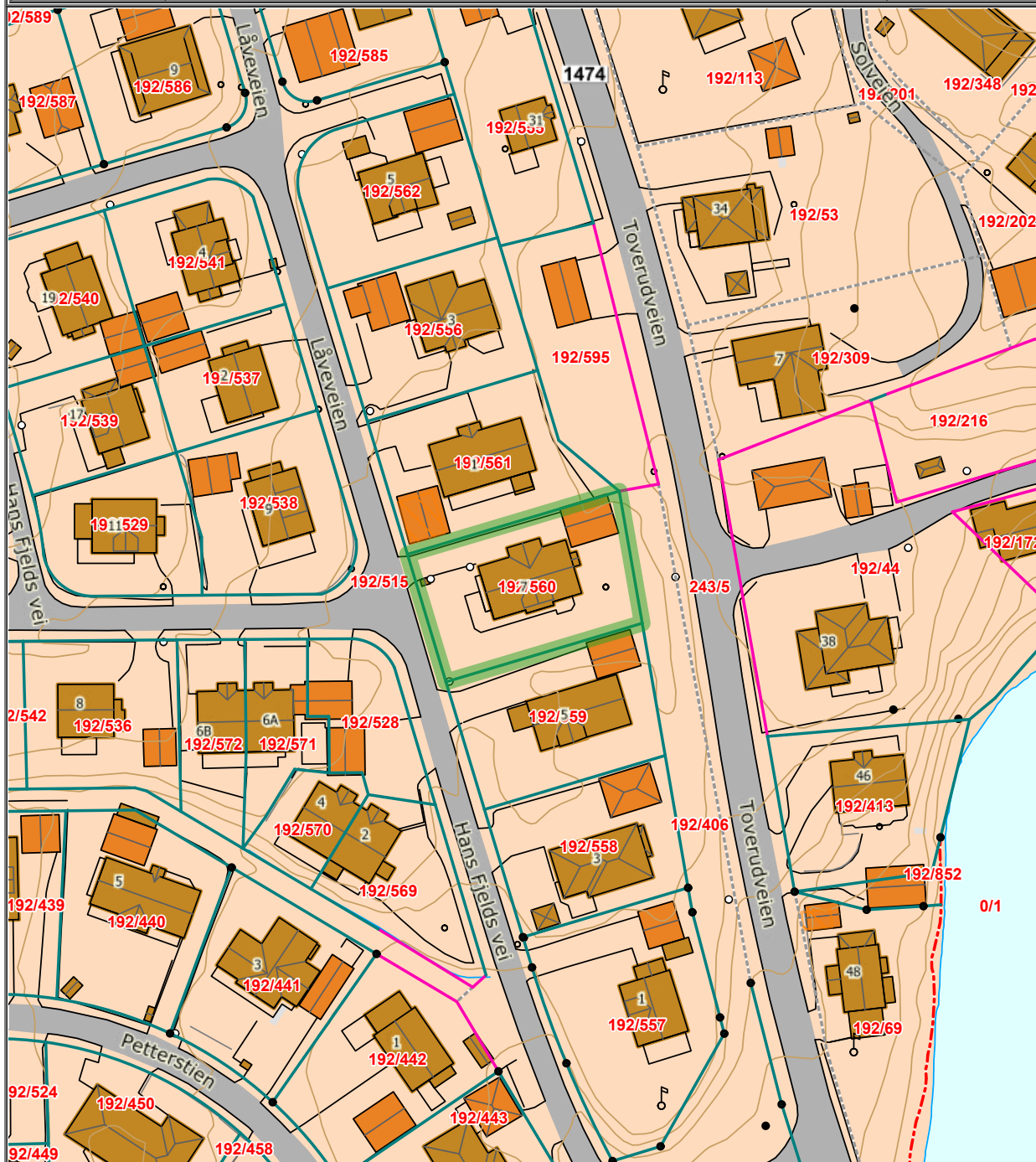
Hj.haver/Fester:

HAMMERSTRØM RONNY, HANS FJELDS VEI 7, 1930 AURSKOG,
med flere

**AURSKOG-
HØLAND
KOMMUNE**

Dato: 19/3-2024 Sign:

Målestokk
1:1000



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



AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

Telefon 63 85 62 22 - Telefax 63 85 62 66

Bygningssjefen i
Aurskog-Høland

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Byggherre (navn og adresse)

Siw og Roger Enersen

1930 Aurskog

Anmelder (navn og adresse)

Siw og Roger Enersen

1930 Aurskog

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested

"Hans Fjelds vei 7", Aurskog

Gnr.

192

B.nr.

560

Feste/Seksjons nr

Spesifikasjon

Søknadsdato

08.12.97

Arbeidets art

Nybygg

Byggets art

Bolig

Behandling/vedtak

Bygningssjefsak

Vedtak dato

17.03.98

Saksnr.

40/98

Merknader

Gjenstående
mangler
ved
befaringen

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. §99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

☒

hele bygget

☐

følgende del av bygget

Innvendig:

- Ferdigstilling av bad 2. etg., mangler golv- og vegg kledninger samt sanitære install.
- Ferdigstilling av bad og vaskerom i 1. etg., mangler noe fuging av fliser og tapet
- Puss av brannmur og pipe 1. etg.

Utvendig:

- Puss/kledning av utvendig termomur
- Sammenkobling av takvannrør til avløpssystemer
- Blybeslag overgang takstin og dekkbord sydvegg der yttertak er forlenget
- Finplanering med fall fra grunnmur
- Midlertidig trapp

DET INNSENDES REVIDERTE TEGNINGER FOR BOLIGBYGGET SNAREST PGA. ENDRINGER

Avgiftsgrunnlag

1. etg. 124 m²

2. etg. 78 m²

Sum areal 202 m²

Dette arbeidet må være fullført innen

01.05.99

Underskrift

Sted

Bjørkelangen

Dato

12.01.99

Stempel/underskrift

Kjell Kristiansen

Bygningssjef

Kjell Brøtmet

Bygningskontrollør

Kopi sendt til

☒

ansvarshav.

Navn

Geir Brenden

Adresse

Jegerveien 11, 1925 Blaker

☒

ansvarshav.

Navn

Roald M. Jørgensen

Adresse

Lierveien 5, 1930 Aurskog

☐

ansvarshav.

Navn

Adresse

pipe + ildsted

Nabolagsprofil

Hans Fjelds vei 7 - Nabolaget Aursmoen - vurdert av 102 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Aurskog kirke Linje 470, 470E	5 min 0.4 km
Blaker stasjon Linje R14	16 min 15.3 km
Oslo Gardermoen	47 min

Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.) 668 elever, 40 klasser	19 min 1.6 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	10 min 9.1 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	12 min 11.5 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Coop Extra Aurskog	14 min
-----------------------------	--------

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Naboskapet

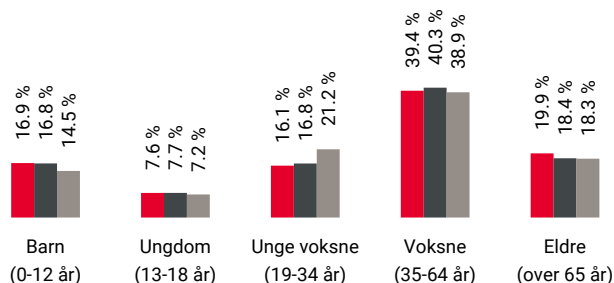
Godt vennskap 76/100



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	9 min 0.8 km
Epletunet barnehage (1-5 år) 53 barn	17 min 1.4 km
Trampen barnehage (1-5 år) 33 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Aurskog	13 min
Coop Extra Aurskog Post i butikk	14 min 1.1 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

	Haugerudfeltet - ballflate (MKN) Ballspill	6 min 0.5 km
	Aursmoen idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	14 min 1.2 km
	Aura Trening og Helse	4 min
	MOVA Bjørkelangen	8 min

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Aurskog Senter

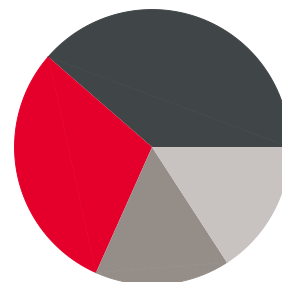
15 min



Aurskog apotek

15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



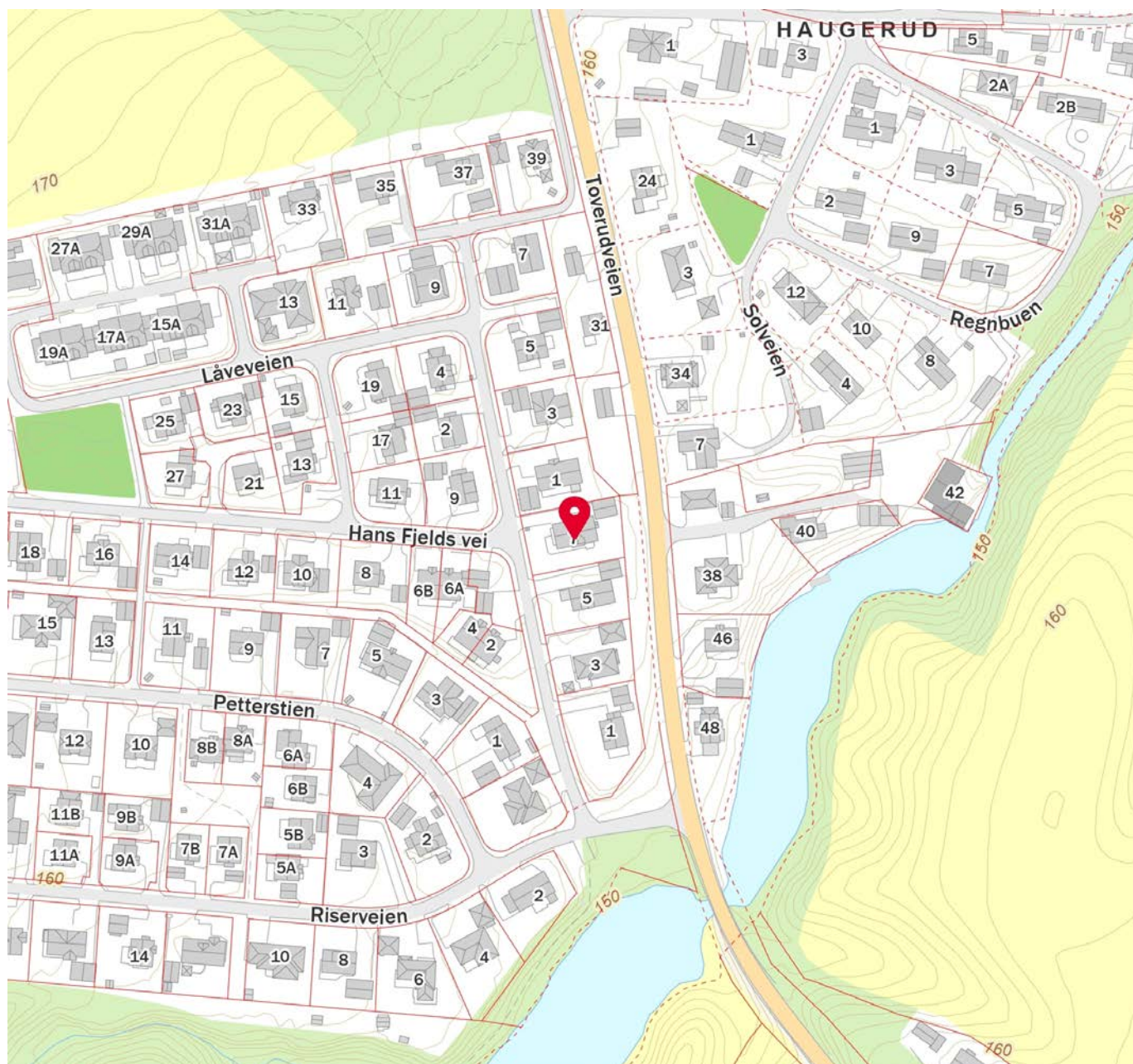
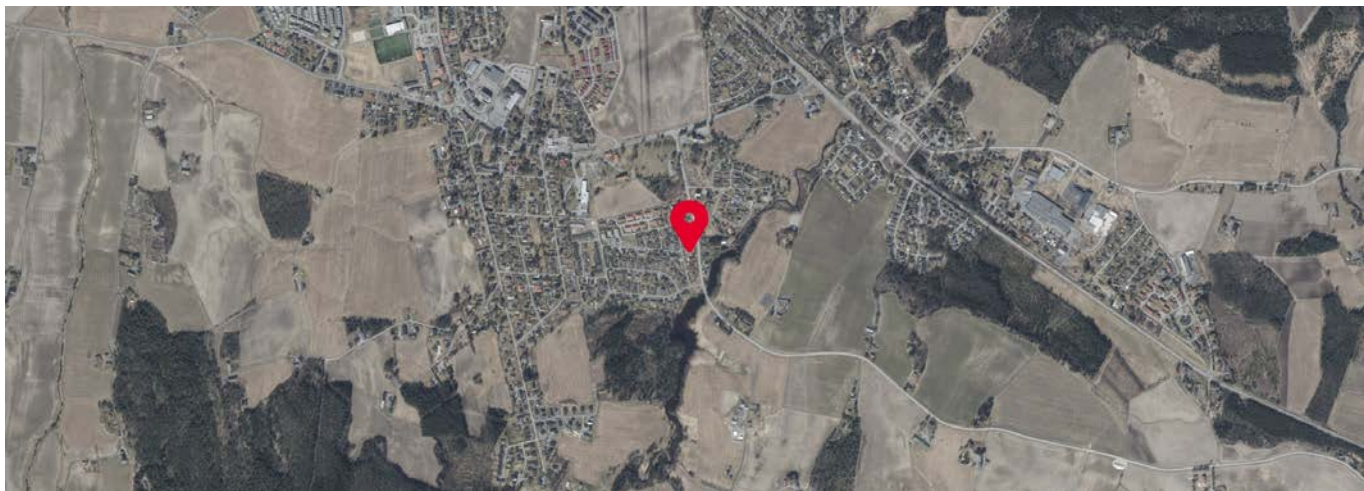
0%

43%

Aursmoen
Aursmoen
Norge

Sivilstand

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





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



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



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. AVTREKKSVENTILATER 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hans Fjelds vei 7
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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre