PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

MYRSTUBBEN 6 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

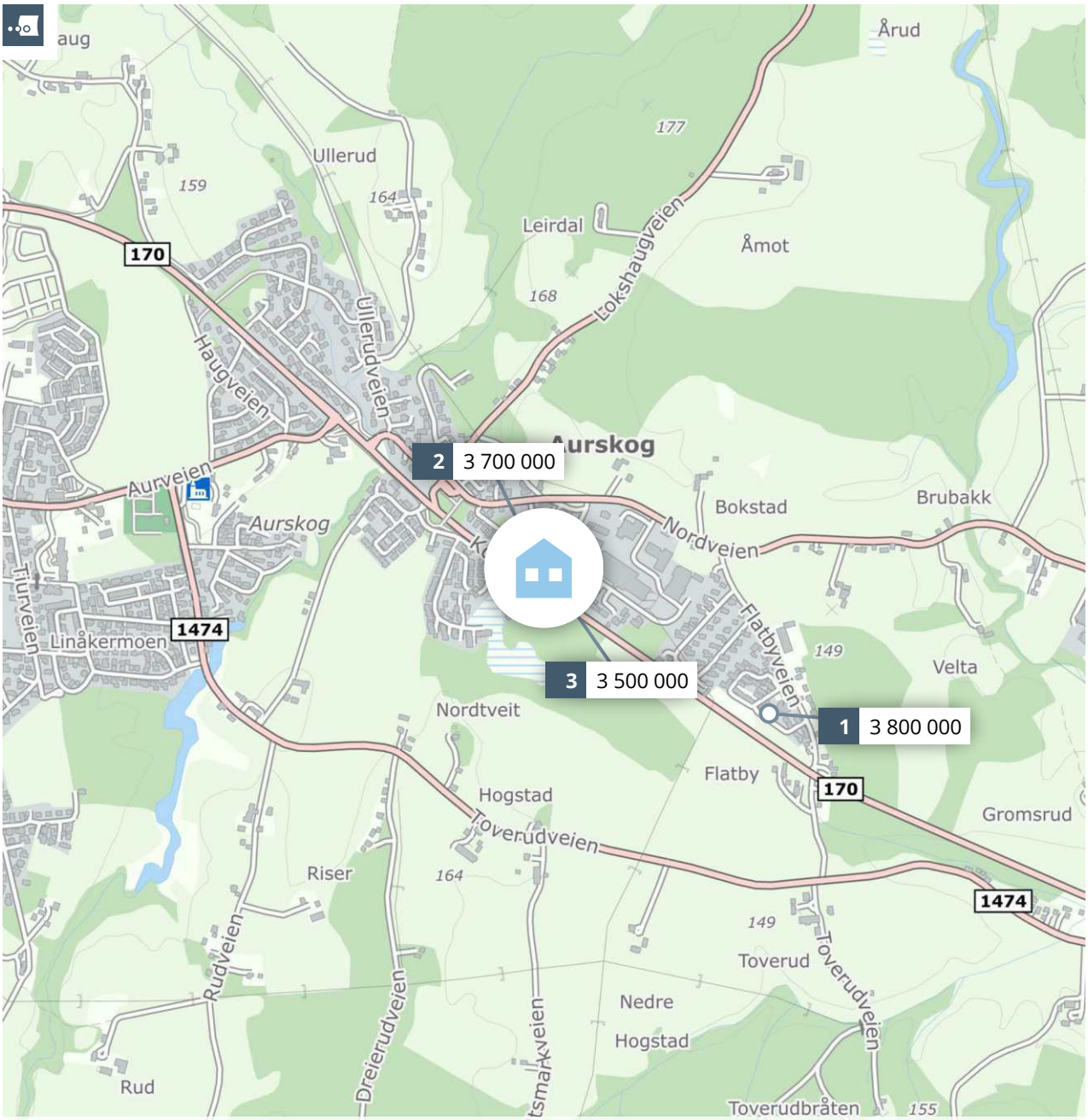
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MYRSTUBBEN 6 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 06.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Steinar Gundersen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Myrstubben 6 A, 1930 AURSKOG

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 187 BNR 44 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 3226 AURSKOG-HØLAND GRUNNKRETS BOKSTAD

Verdivurdert til

3 300 000

0	3 300 000	25 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	132 m²	5 m²	- m²	35 m²	- m²	- m²
Tomt						292 m²
Byggeår						2019

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Søster Hildas vei 4				17.02.2023	3 890 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**29 921**
	127 m²	2006	1 075 m²	3 sov						
2	Myrstubben 6 B				22.05.2026	3 300 000	**3 700 000**	0	3 700 000	**28 030**
	132 m²	2019	349 m²	4 sov						
3	Myrstubben 8 B				13.03.2026	3 600 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**26 718**
	131 m²	2019	299 m²	4 sov						

Myrstubben 6 A er en lys og delikat halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig, oppført over to plan i 2019. Her bor man trygt og rolig i landlige omgivelser, med gangavstand til buss, barnehager og fine turmuligheter. Solforholdene er gode, og boligen har et trivelig uteområde på tre sider. I 1 etasje har man en egen hybel med inngang i fra hagesiden. Denne har vært leid ut for kr. 9.600 pr. mnd.

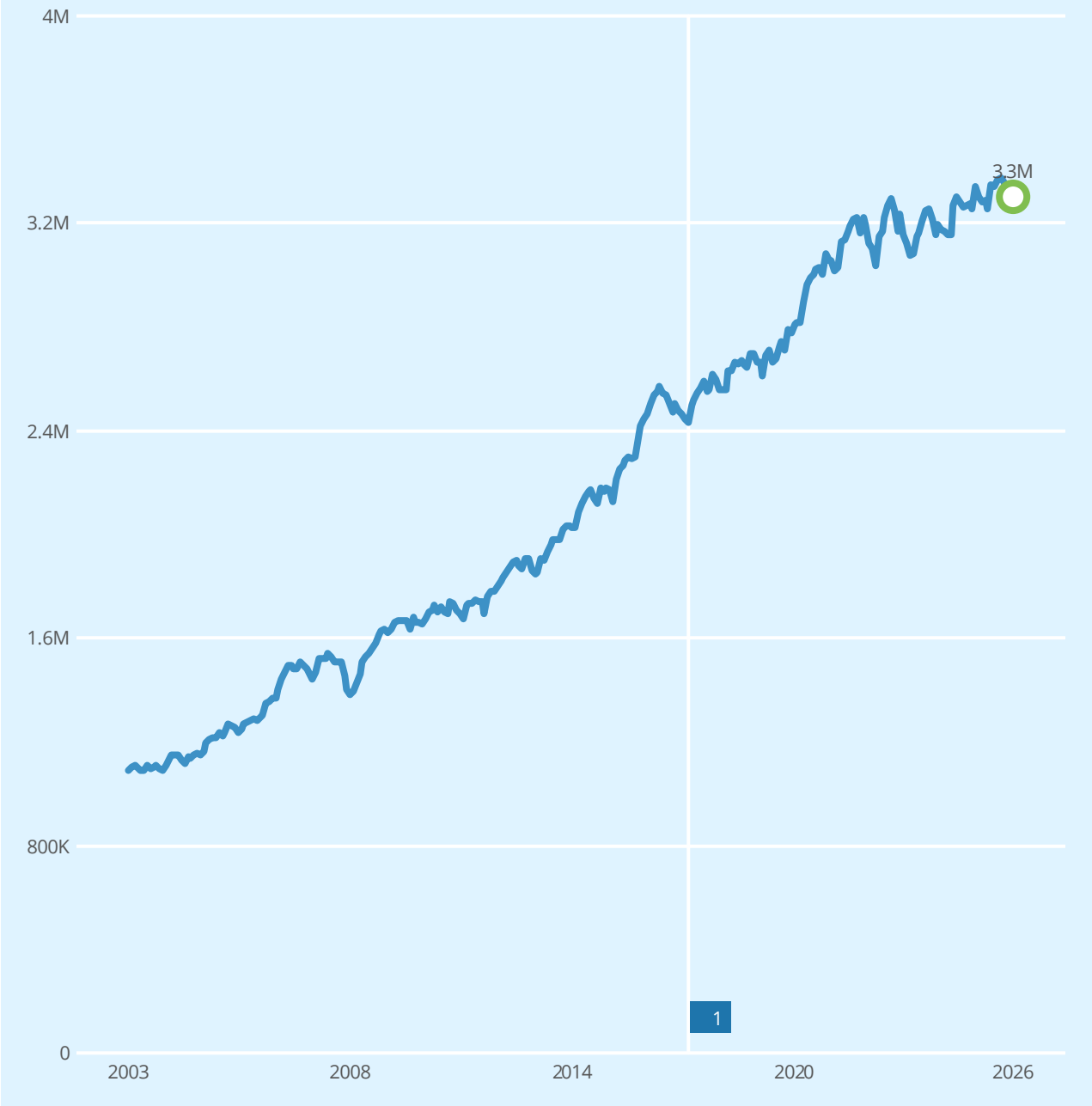
Med to bad og fire soverom egner boligen seg godt for familier. Badene ligger i hver sin etasje, utstyrt med gulvvarme og regnfallsdusj. Stuen er stor, åpen og luftig med peisovn, god takhøyde og flott lysinnslipp. Innerst er det et praktisk kjøkken med mye oppbevaring, og et eget vaskerom som fungerer som en hendig bi-inngang. Bilen parkeres i eller utenfor en carport med bod i bakkant.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.07.2025		02.07.2025	-	26 000 000	-	26 000 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

Tomannsboliger til salgs i 1930 AURSKOG nå

3
tomannsboliger til salgs

4.1M
4.0M
3 857 000 Prisantydning i snitt
3.7M
3.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
57
dager

Tomannsboliger solgt i 1930 AURSKOG siste 12 mnd

12
tomannsboliger solgt

3.9M
3 759 000 Prisantydning i snitt
3 700 000 Salgspris i snitt
3.6M

Solgt i snitt i løpet av
56
dager

for 1.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

30 679 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd
30 653 AURSKOG-HØLAND kommune i snitt siste 12 mnd

25 000 Myrstubben 6 A Totalpris 3 300 000

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Myrstubben 6A, 1930 AURSKOG

AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 187, bnr. 44, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 11.02.2026 **Rapportdato:** 13.05.2026 **Oppdragsnr.:** 11483-1956 **Eiendomsverdi ref nr:** PO8908

Foretak: Boligtaksering Oslo & Akershus AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rapportansvarlig



Gunnar Mårdalen
Uavhengig Takstingeniør
gunnar@bolig-taksering.no
469 16 636

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningens alder og generelle tilstand
Bygget er oppført i 1986 og er dermed om lag 39 år gammelt. Som følge av alder har bygningen og bygningsdelene fra oppføringstidspunktet redusert teknisk tilstand og restlevetid. Boligen er oppført med byggemetoder og materialvalg som var vanlige på oppføringstidspunktet. Det bemerkes at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon og energiøkonomi er betydelig strengere enn de som gjaldt da bygget ble oppført.

Våtrom og innvendig tilstand
Som det fremgår av rapporten, er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Disse vurderes i hovedsak å være relatert til alder, bruk og forventet levetid.

Til tross for enkelte avvik og et visst behov for oppgraderinger, fremstår boligen generelt med et normalt godt helhetsinntrykk i forhold til alder og byggetid.

Informasjonsgrunnlag og øvrige forhold
All informasjon om eiendommen og bygget er oppgitt av rekvirenten. Takstmannen har ikke mottatt opplysninger som tilsier at det foreligger skader, lekkasjer eller problemer knyttet til skadedyr, maur eller lignende. Det må imidlertid anses som påregnelig at det kan forekomme mus e.l. i bygninger i vinterhalvåret.

For ytterligere informasjon og øvrige bemerkninger vises det til egne premisser, byggebeskrivelser og respektive tilstandsgrader i rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner og nedløp i stål/blekk.

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

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse på ca. 35 m² med adkomst fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte mdf plater. Innvendige tak har malt mdf.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

Boligen har lakkert tretrapp.

Hvite profilerte dører

VÅTROM Gå til side

1 etg.
Vaskerom med flisbelagt gulv, plater på vegger og gulvvarme, vegghengt toalett, servant og opplegg for vaskemaskin. Hvit glatt innredning.
Veggene har malte plater. Taket har mdf panel.
Det er plastsluk
Det er balansert ventilasjon.

2 etg
Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, vegghengt toalett, servant og dusj. Lys glatt innredning.
Veggene har fliser. Taket har mdf panel. Downligts.
Det er plastsluk
Det er balansert ventilasjon.

Leilighet
Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, vegghengt toalett, servant, dusj og opplegg for vaskemaskin. Lys glatt innredning..
Det er plastsluk
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Leilighet
Hvitt glatt kjøkken med laminert benkeplate. Plate samt lys mellom over og underskap. Oppvaskkum og integrert oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2 etg.
Grått høyglanset kjøkken med heltre benkeplate. Integrert keramisk koketopp, komfyr og mikrobølgeovn. Oppvaskkum og integrert oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Automatsikringer, skap plassert på vaskerom

TOMTEFORHOLD Gå til side

Støpt dekke på grunn.

Flat tomt som er opparbeidet rundt boligen.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 2019. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 2019. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Teknisk verdi bygninger	4 200 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

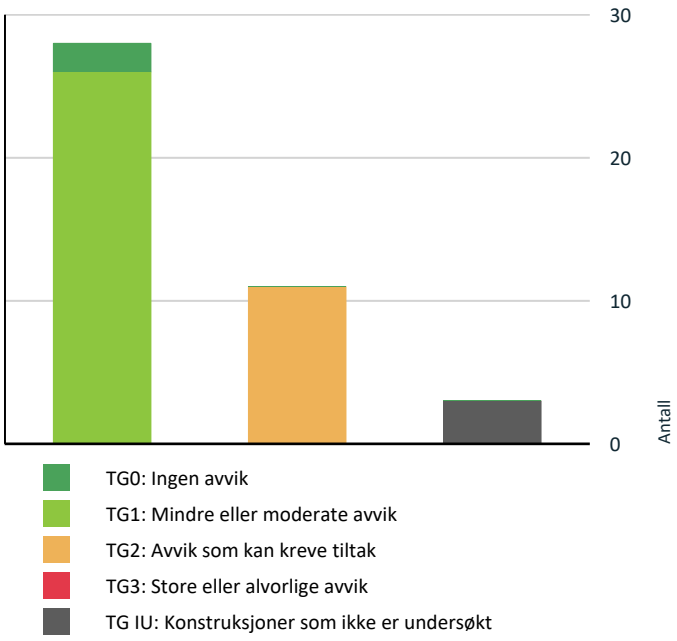
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke forelagt før befaringstidspunktet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Leilighet > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2019

Kommentar
Iflg. ambitia Iflg. ambitia

Anvendelse
Benyttes til bolig

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Det bør gjennomføres en nærmere undersøkelse av taktekkingen når taket er snøfritt, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke kan observeres fra bakkenivå.
Konsekvensen av manglende kontroll er at skjulte skader kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til lekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i stål/blekk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktbelastning og mulig skade på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner. Manglende bortledning kan over tid føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god drenering og ventilasjon. Manglende lufting kan føre til fuktskader og redusert levetid på kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget, og det er derfor ikke mulig å foreta en fullstendig vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider eller FDV-dokumentasjon for materialene som er benyttet, noe som medfører økt usikkerhet knyttet til utførelsens kvalitet og materialvalg.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførte arbeider og benyttede materialer for takkonstruksjonen.

Manglende dokumentasjon og gjenbygde konstruksjoner medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet, og det kan ikke utelukkes skjulte skader eller fuktproblematikk.

Oppussing eller rehabilitering kan bli nødvendig dersom det avdekkes feil eller mangler.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Punktering av vinduer er vanskelig å oppdage og det kreves ofte spesielle lysforhold. Punktering kan forventes som følge av ordinær bruk og slitasje. Det kan derfor ikke utelukkes at det finnes punkterte vinduer. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet, fungerte tilfredsstillende. Ikke alle vinduer er testet ved åpning.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 35 m² med adkomst fra stue.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke kan vurderes under snødekke. Manglende inspeksjon kan medføre at skjulte feil eller skader ikke oppdages, noe som kan føre til økte utbedringskostnader eller redusert levetid på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte mdf plater. Innvendige tak har malt mdf.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert knirk i gulvet i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør vurderes tiltak for å utbedre knirk i gulvet i 2. etasje, da dette kan medføre redusert bokomfort og indikere bevegelse eller svakheter i gulvkonstruksjonen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt 10-14 mm høydeforskjell igjennom boligen, ikke målt bak sofaer, senger, innredninger etc.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Årsaken til høydeforskjellene vurderes å være setninger i konstruksjonen samt belastninger fra møbler og løsøre.

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.

Konsekvensen ved manglende utbedring anses som liten, men kan påvirke innredningsmuligheter, plassering av skap og lignende. Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet for å unngå eventuelle følgeskader.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite profilerte dører

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

1 etg
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Vaskerom med flisbelagt gulv, plater på vegger og gulvvarme, vegghengt toalett, servant og opplegg for vaskemaskin. Hvit glatt innredning.

Tilstandsrapport





1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har mdf panel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert fuktskader på veggen over servanten. Årsaken vurderes å være bruk av servant.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør utbedres fuktskader på veggen over servanten for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 20 mm.

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 ikke oppnådd tilstrekkelig fall til sluk, verken som internfall eller i nedfelt sone. Dette medfører økt risiko for at vann ikke ledes effektivt til sluket, noe som kan føre til fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det bør vurderes tiltak for å bedre fallet mot sluk, eventuelt etablere oppkant ved terskel for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

Manglende tilstrekkelig fall medfører økt fare for at vann ikke ledes effektivt til sluket, noe som kan føre til fuktskader over tid og skade på omkringliggende konstruksjoner.

Oppussing eller rehabilitering må påregnes for å utbedre avviket.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 2. Det bemerkes at undersøkelsene/hulltagningen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

2 etg
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, vegghengt toalett, servant og dusj. Lys glatt innredning.

Tilstandsrapport





2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har mdf panel. Downligts.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 25 mm

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

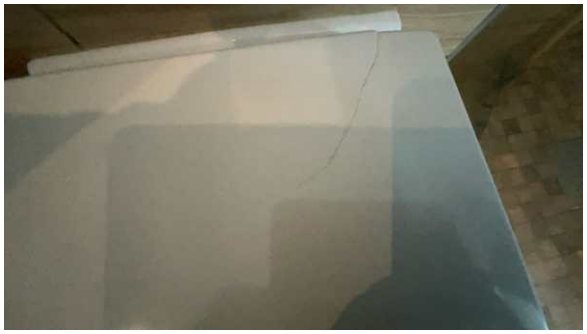
Det er påvist sprekk i toalettlokket.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Toalettlokket bør skiftes ut for å unngå videre skade og sikre trygg bruk av sanitærutstyret. En sprekk i toalettlokket kan føre til personskade eller ytterligere ødeleggelse av lokket.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 2. Det bemerkes at undersøkelsene/hulltagningen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

LEILIGHET > BAD

Generell

Beskrivelse

Leilighet
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, vegghengt toalett, servant, dusj og opplegg for vaskemaskin. Lys glatt innredning.





LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket har mdf panel. Downligts.

LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 25 mm.

LEILIGHET > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk



LEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

LEILIGHET > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

LEILIGHET > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaknig ikke utført, bad med brannvegger og kjøkkeninnredning mot våtsoner. Andre undersøkelser er utført med egnet utstyr for fuktsøk, det er ikke funnet unormale avvik ved fuktsøk.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Grått høyglanset kjøkken med heltre benkeplate. Integrert keramisk koketopp, komfyr og mikrobølgeovn. Oppvaskkum og integrert oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er fuktmerker på veggen under servanten etter tidligere vannskade/vannlekkasje.

Det er stedvis slitasje og enkelte skjeve dører.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør monteres lekkasjesikring ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å redusere risikoen for vannskader og følgeskader som sopp- og råtedannelse ved eventuell lekkasje.

Fuktmerker på veggen under servanten etter tidligere vannskade/vannlekkasje gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader.

Stedvis slitasje og enkelte skjeve dører bør utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere forringelse av innredningen.

Manglende lekkasjesikring kan medføre store kostnader og skade på bygningskonstruksjonen.





2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Leilighet
Hvitt glatt kjøkken med laminert benkeplate. Plate samt lys mellom over og underskap. Oppvaskkum og integrert oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres lekkasjesikring ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å redusere risikoen for vannskader og følgeskader som sopp- og råtedannelse ved eventuell lekkasje. Manglende lekkasjesikring kan medføre store kostnader og skade på bygningskonstruksjonen.

Tilstandsrapport



LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er ikke påvist feil ved anlegget, men merk at takstingeniør ikke er VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle. Egen kontroll med vvs fagkyndig anbefales.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Ingen symptomer på brudd, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelse på vannrør. Eldre vannrør og koblinger, med nedsatt levetid etc.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Det anbefales nærmere undersøkelse av ventilasjonsanlegget utført av fagpersonell innen ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Automatsikringer, skap plassert på vaskerom

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.
   2019

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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?
    Ja

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?
    Ukjent

Generell kommentar

Takstmannen er ikke el. fagkyndig. Det anbefales nærmere kontroll av el. anlegget av godkjent el. installatør pga. alder og ikke synlige installasjoner. MERK; Det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ukjent drenering/type drenering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt dekke på grunn.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomt som er opparbeidet rundt boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre at vann samler seg inntil bygningen.

Manglende tiltak kan føre til fuktskader på grunnmur og kjeller, samt økt risiko for inntrenging av vann i bygningskonstruksjonen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 2019. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 2019. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Liggende rekkverk på terrasse.

Bygget er opplyst å være utført med forskriftsmessig radonsperre. Dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Liggende rekkverk, kan klatres i.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Rekkverket bør utbedres slik at åpningene tilfredsstiller dagens forskriftskrav, og eventuelt byttes ut med et rekkverk som ikke er klatrevennlig.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fallulykker, spesielt for barn, samt manglende oppfyllelse av gjeldende sikkerhetskrav.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Benyttes til bod

Byggeår
2019

Kommentar
Iflg. ambitia

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Boden oppført med trebindingsverksvegger til antatt fast grunn eller stabile masser. Støpt dekke. Boden er ikke videre vurdert/inspisert. Boden er ikke vurdert/inspisert eller tilstandsvurdert.

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

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	600 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**4 150 000**
Bod			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	25 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**40 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 190 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

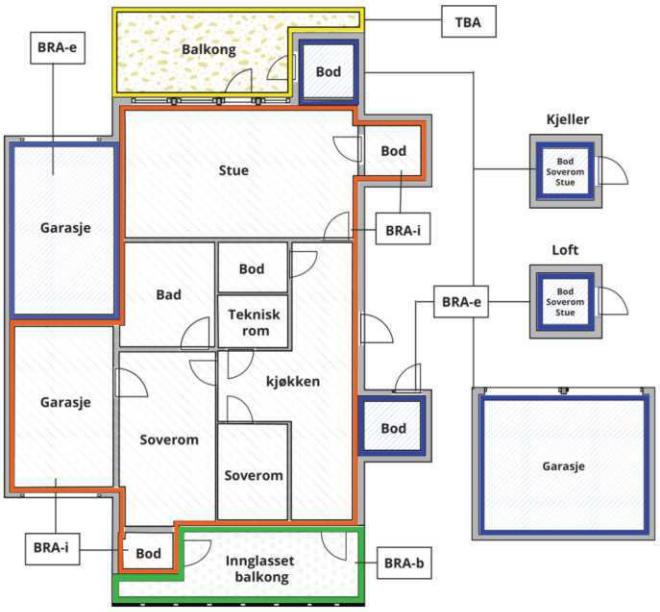
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	34			34	
2 Etasje	66			66	35
Leilighet	32			32	
SUM	**132**				**35**
SUM BRA	**132**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Gang, vaskerom, soverom		
2 Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad, stue, kjøkken		
Leilighet	Stue/kjøkken, soverom, bad		

Kommentar

Fra 01.01.2024 gleder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbregreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e selv om de er i strid med byggeforskriftene. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming.
Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke forelagt før befaringstidspunktet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		5		5	

SUM		**5**
SUM BRA	**5**	

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje		Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Gunnar Mårdalen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	187	44		5	230 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Myrstubben 8A

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger barnevennlig til i Aurskog

Adkomstvei

Privat via offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann iflg. rekvirent via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp iflg. rekvirent via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Se kommunens planer i området

Om tomten

Opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantninger m.m. Asfaltert adkomst til bebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for a avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/ bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800. Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for a avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/ bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	12.02.2026	Det er kun gitt midlertidig brukstillatelse, det ikke gitt ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	12.02.2026	Ikke utfylt da rekvirent ikke har bebodd eiendommen de siste 12 måneder.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	12.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.02.2026	
2	12.02.2026	
3	12.02.2026	
4	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttede 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 godkjennelse 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.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Det må forventes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som garasje kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Dersom areal er av stor betydniing for kjøper anbefaels at det gjennomføres en "laser-scanning" av boligen.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Varme og lydisolering er ikke kontrollert i konstruksjonen, men antas å være utført i hht. byggeårets normer og krav.

Dersom oppdragsgiver vil påklage takstrapporten eller finner den uklar, må dette skriftlig meddeles innen 7 dager etter at rapporten er mottatt av oppdragsgiver. Dette gjelder selv om/også når selger benytter en eiendomsmegler.

PropCloud

Risikorapport

Adresse:

3226-187-44-0-0

Myrstubben, 1930 AURSKOG

Rapport generert:

22. august 2025

Risikorapport

110
Vurderte kartlag

7
Identifiserte kartlag

Identifiserte Kartlag (7)


Støysone


Forurenset grunn


Kvikkleire



Radon


Fremmede arter punkt


Arealressurskart


Arealressurskart grunnforhold

Kartoversikt



Satellittfoto



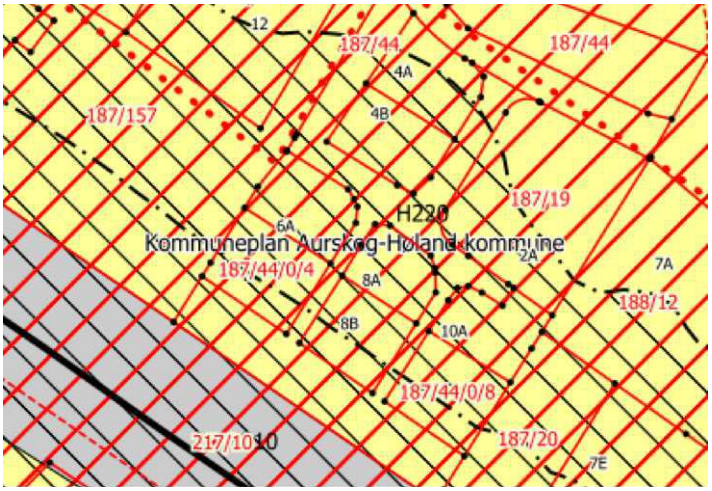
Reguleringsplaner



SSB Arealbruk



Vanlig kart



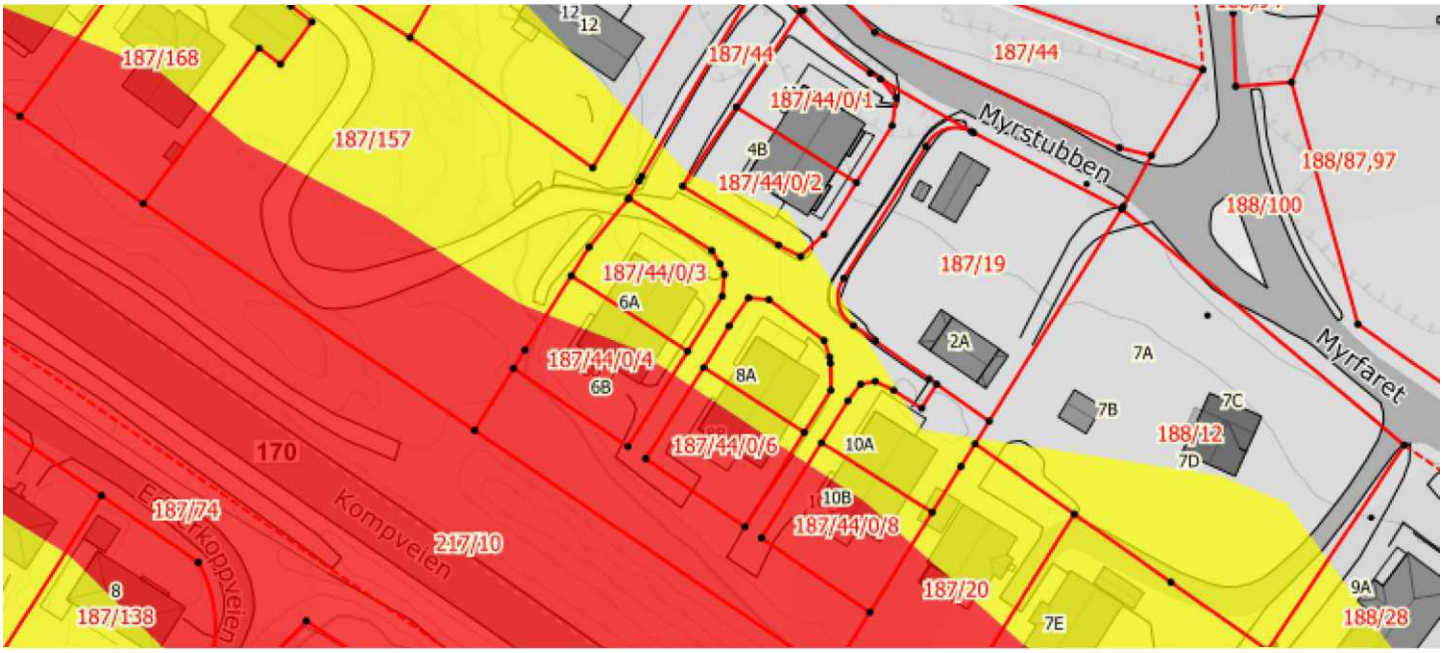
Kommuneplan



Kommunedelplan

Støykartlegging veg etter T-1442

Statens vegvesen



Støynivå mellom 55-65 dB Støynivå 65 dB og høyere

Om kartlaget

Støyvarselkartene er et viktig grunnlag for kommunens arealplanlegging, og samtidig en dokumentasjon for anleggseier i forhold til bygninger som oppføres i strid med retningslinjene for arealbruk i støysonene. Støyvarselkart lages også for at utbyggere og publikum skal se hvor støy er et problem og derfor må være tema i nye planer. Det skal alltid gjøres mer nøyaktige støyberegninger dersom det er aktuelt med utbygging av støyømfintlig bebyggelse innenfor støysonene.

Kjekt å vite

Når du er på visning bør du lukke igjen døren til soverommet og lytte, samt åpne vinduet og lytte. Sjekk om boligen har en stille side (f.eks. en skjermet bakgård/bakside). Dette skal alle nyere boliger ha dersom de ligger i et område med mye støy.
Vær oppmerksom på spesielle støykilder i eller ved boligblokker i byområder – som f.eks. utesteder, treningssentre, ventilasjonsrom osv. – som kanskje ikke støyer så mye akkurat på visningstidspunktet.

Forurenset grunn

Miljødirektoratet



X - Mistanke om forurensning
3 - Ikke akseptabel forurensning og behov for tiltak
2 - Akseptabel forurensning med dagens areal- og resipientbruk
1 - Lite/ikke forurenset

Om kartlaget

Datasettet omfatter eiendommer med forurenset grunn samt kommunale og private-/ industrideponier. Datasettet er fremskaffet ved kartlegging av lokaliteter med forurenset grunn og/eller med mistanke om forurenset grunn og ved innrapporteringer gjort i forbindelse med bygge- og gravesaker, pålegg om undersøkelser etter tiltak eller på eget initiativ.

Kjekt å vite

Tiltakshaver er alltid pliktig til å vurdere om det kan være forurenset grunn i området der en skal grave, og områder som er markert i aktsomhetskartet skal alltid undersøkes.
Er det grunn til å tro at det aktuelle området er forurenset, må du gjøre undersøkelser. Alternativt må dokumentasjon på at eiendommen ikke er forurenset forelegges Miljøenheten, som vil vurdere om dokumentasjonen er tilstrekkelig.
Til å foreta undersøkelser, må du benytte konsulent med faglig kompetanse på grunnforurensning. Undersøkelser av jorden skal være utført i samsvar med Norsk Standard NS-ISO 10381-5 og veileder om helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn, TA-2553/2009, utgitt av Miljødirektoratet.

Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat



Kvikkleireskred Aktsomhet

Om kartlaget

Fra Geonorge og NVE: Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

Kjekt å vite

Det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men om selger er kjent med at det er en reell og konkret skredfare i området, og det er mottatt rapporter på dette, skal kjøper ha blitt opplyst om dette før kjøpet.
Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.
Selv om selger ikke kjenner til et forhold, kan alvorlige og skjulte forhold som betydelig forringer boligens verdi føre til erstatningsansvar. Da må boligen være minst 4-6 prosent mindre verdt på grunn av dette.

Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



Særlig høy | Høy | Moderat til lav | Usikker

Om kartlaget

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

Kjekt å vite

Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.
Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.

Punkter: Fremmede arter

Miljødirektoratet



Fremmede arter

Om kartlaget

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse består både av arter som trenger beskyttelse og arter som er skadelige (fremmede). Alle relevante artsgrupper er omfattet. Trua arter, ansvarsarter og freda arter er eksempler på slike statuser, som i datasettet er definert som utvalgskriterier. Kartlagte forekomster av sensitive funksjonsområder for gitte arter, dvs. forekomster som det ikke skal være allmenn tilgang til detaljert informasjon om, er ikke inkludert i dette datasettet.

Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



Fulldyrka jord | Overflatedyrka jord | Innmarksbeite | Skog | Myr | Åpen fastmark | Ferskvann | Hav | Bre | Bebygd | Samferdsel

Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Arealressurskart grunnforhold

Norsk institutt for bioøkonomi



Konstruert | Organiske jordlag | Jorddekt | Grunnlendt | Fjell i dagen | Blokkmark

Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillestrøm	Oppdragsnr.	24260101
Addresse	Myrstubben 6 A		
Postnr.	1930	Sted	AURSKOG
Selgers navn	Taberna holding as		
Selgers navn	Carl Fredrik Pihl		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 07.07.2026

Signert av *Carl Fredrik Pihl*

Initialer selger:
C P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Myrstubben 6A, 1930 AURSKOG	
Dato for energimerking **06.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-327871**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300653972**
Gårdsnummer **187**	Bruksnummer **44**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2019**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **132,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **132,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
122,08 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
134,04 kWh/m²	**18 160 kWh**



Myrstubben 6A, 1930 AURSKOG

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Myrstubben 6A, 1930 AURSKOG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

VEDTEKTER
FOR SAMEIET BOLIGSAMEIET MYSTUBBEN 4 – 10

Vedtekter fastsatt i sameiermøte
den 16.02.2024
i samsvar med reglene i lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er Boligsameiet Myrstubben 4 – 10.

2. EIENDOMMEN

Sameiets adresser er Myrstubben 4A, 4B, 6A, 6B 8A, 8B, 10A og 10B, 1930 Aurskog.

Bebyggelse og tomt til Gnr. 187 Bnr. 44 i Aurskog-Høland kommune ligger i sameie mellom eierne av de 8 seksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Bebyggelsen på eiendommen omfatter fire tomannsboliger med carport. Noen av seksjonene er innredet med mulighet for utleie av hybel. Dette tillates innenfor de rammer som følger av vedtektene for øvrig.

3. SEKSJONENE

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av en av flere bolig- eller andre bruksenheter i eiendommen.

4. RETTLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtektene har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Hybler tillates ikke seksjonert ut som egen boenhet.

5. BRUKEN AV BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som samsvarer med tiden og forholdene.

Den enkelte bruksenhet og fellesarealene må ikke benyttes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre sameiere, eller i strid med bruk som er avtalt eller forutsatt. Privat parkering skal foregå på egne arealer innenfor den enkelt seksjon.

Det er avsatt parkeringsplasser på terreng innenfor fellesarealene syd for seksjoner 2, 4 og 8, med adkomst fra felles vei. Parkeringsplassene er felles og kan benyttes til gjesteparkering for alle enhetene i sameiet. Det tillates ikke at disse arealene benyttes til annen type permanent parkering, lagring e.l. som vil være til hinder, eller til vesentlig ulempe, for brukere som har bruksrett på parkeringsplassene.

Alle felles grøntarealer, veg- og manøvreringsarealer for øvrig er til fri anvendelse av sameierne.

6. VEDLIKEHOLD OG PÅKOSTNINGER

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til herunder all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv og vinduer, innvendige flater på balkong og terrasser, låser, nøkler, vannkraner, servanter, apparater m/tilbehør, klosetter m/skål og sisterne, samt istandsettelse og oppstaking av vann og avløpsrør til og fra vannlåser. Dette gjelder også ledninger og innretninger som vedkommende selv har satt opp.

Sameierne har også vedlikeholdsansvar for private utearealer, samt vann og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og anlegg, som faller utenfor den enkelte sameieres vedlikeholdsplikt iht. til det som ovenfor er nevnt, så som f.eks. maling og fornyelse av yttervegger og tak mv. påhviler sameierne for de enkelte tomannsboligene i fellesskap. Sameierne er selv ansvarlig for at nødvendig vedlikehold på egen bolig, men kan pålegges av styret å gjennomføre utbedringstiltak dersom vedlikeholdet ikke blir fulgt opp på forsvarlig vis.

7. FORDELING AV FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som gjelder den enkelte bruksenhet. Sameiets utgifter til forvaltning, drift og vedlikehold, så som utgifter til offentlig avgifter, forsikring, utgifter til drift og vedlikehold og forsvarlig ytre vedlikehold av eiendommen, herunder tomten og fellesarealer, fordeles på sameierne i henholdt til sameiebrøken.

8. ANSVAR FOR SAMEIETS FORPIKTELSER - PANTERETT

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameierne som følge av sameieforhold etter eierseksjonslovens bestemmelser.

9. SAMEIEMØTER

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilken sak de ønsker behandlet.

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

I sameiermøte regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme, totalt 8 stemmer. Eier av en seksjon står fritt til å gi fullmakt til andre enn sameier selv til å stille på sameiermøtet og til å stemme på sine vegne.

Med unntak som følger av loven eller vedtakene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de angitte stemmer.

10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for at forvaltning av sameiets anliggender er i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøter.

Avgjørelser som kan tas av vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtes vedtak i det enkelte tilfelle. Styret består av 1 – 3 medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer til styret.

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder ved enestyre. Består styret av mer enn 1 medlem, tegnes sameiet ved styrets leder og ett styremedlem i felleskap.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier eller sameiers representant, herunder leietager, til tross for advarsel vesentlig misligholder sin forpliktelse ovenfor de øvrige sameierne, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

Medfører sameiernes eller sameiers representant, herunder leietagers, oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter regler i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

12. FORHOLD TIL EIERSEKSJONSLOVEN

I den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forhold knyttet til sameiet, kommer bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16.06.17 nr. 65 til anvendelse så langt de passer.

Aurskog-Høland kommune
Forvaltning

den romslige kommunen

Aurskog Bygg AS
Lierfoss
1930 AURSKOG

Saksbehandler: Marianne Bekkerhus Vår dato: 10.07.2019 Deres dato: Vår ref: 17/00198-27 Deres ref:

187/44 Midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket

Rammetillatelse er gitt 13.11.2017.
Igangsettingstillatelse 1 er gitt 05.12.2017. Igangsettingstillatelse 2 er gitt 05.02.2018.

Søknad om midlertidig brukstillatelse er mottatt 05.07.2019.
Foreløpig svarbrev datert 09.07.2019.
Søknad komplett 10.07.2019.

Gjelder: Nybygg – fire tomannsboliger og etablering av gangvei – midlertidig brukstillatelse for én tomannsbolig
Gnr/bnr: 187/44
Byggested: Myrstubben 6 A og B
Plangrunnlag: Reguleringsplan for Bogstad nordre

Ansvarlig søker: Aurskog Bygg AS
Tiltakshaver: Saga House AS

Søknad om midlertidig brukstillatelse er mottatt 05.07.19 og gjennomføringsplan er mottatt 10.07.19. Gjennom dette er det opplyst overfor kommunen at kun mindre vesentlige arbeider gjenstår, og at tiltaket for øvrig er gjennomført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Arbeidet må ferdigstilles innen frist oppgitt på skjema for søknad om midlertidig brukstillatelse. Dersom ikke gjenstående arbeider blir utført innen fristen, skal plan- og bygningsmyndighetene gi pålegg om ferdigstillelse. Slikt pålegg kan gjennomføres ved sanksjoner, jfr. plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd siste punktum.

Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at gjenstående arbeider er ferdigstilt.

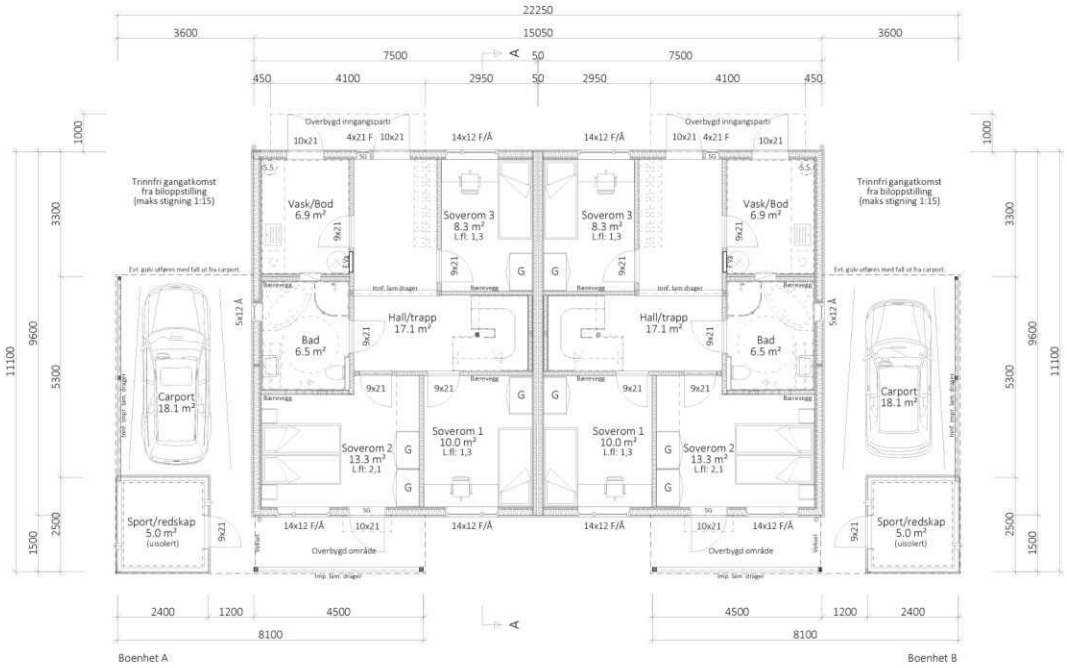
Med hilsen
for Aurskog-Høland kommune
Forvaltning

Marianne Bekkerhus
Fungerende leder

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

Vedlegg:
187-44, gebyr
Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

Liste over kopimottakere:
SAGA HOUSE AS, Trondheimsveien 100, 0565 OSLO



Boenhet A

Boenhet B

1. ETASJEPLAN m/CARPORT

SG = Personsikkerhetsglass, NB! Gjennomgående sprosser (ref. Designpakke "Moderne").

Tilgjengelig bad (snusirkel 1,5 m)

EGEN TYPE

Moderne

TEK10 01.01.2016

Boenhet A:

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA
1. etg. plan	65.8	5.0	70.8
2. etg. plan	65.8	0.0	65.8
SUM :	131.6	5.0	136.6

Boenhet B:

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA
1. etg. plan	65.8	5.0	70.8
2. etg. plan	65.8	0.0	65.8
SUM :	131.6	5.0	136.6

Bebygd areal - samlet: 216,8 m2

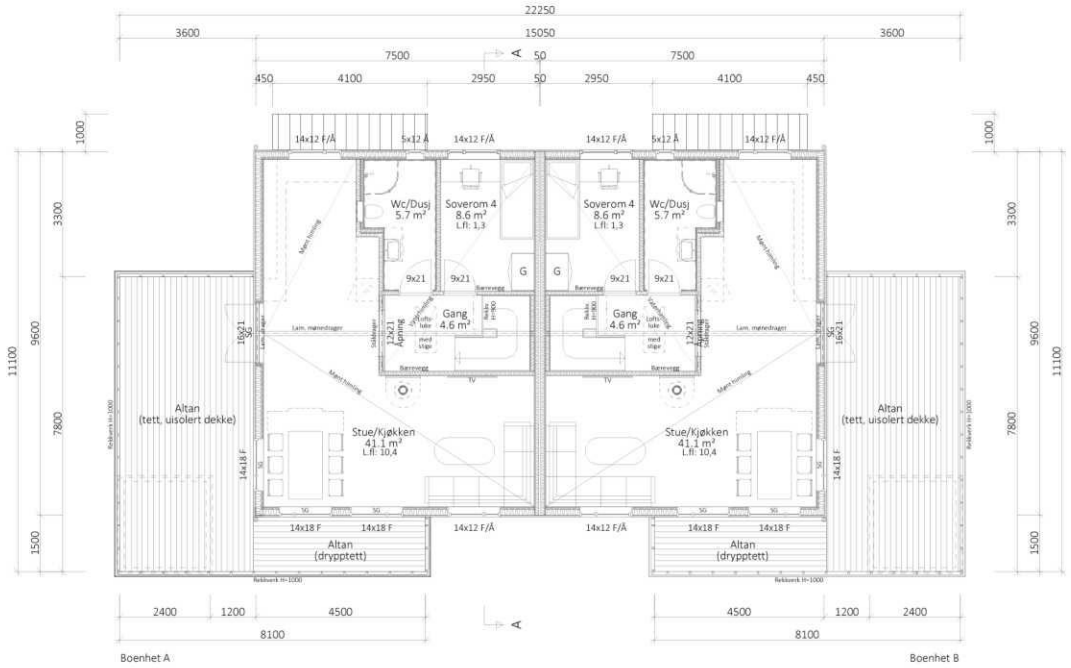
NB! Det er en carport til hver boenhet under altan (hver på ca. 18,1 m2).

SØKNADSTEGNING

Prosjekt:	2-MANNSBOLIG m/CARPORT - "EGEN TYPE" Moderne	Prosjekt ID:	16-110
Tegning vedr.:	1. ETASJEPLAN	Tegn.nr:	501
		Målestokk:	1:100 A3
Tiltakshaver:	JANSEN INVEST OG DRIFT AS	Dato:	08.12.2017
Byggested:	AURSKOG-HØLAND, Myrstubben G.nr.: 187 B.nr.: 44	Tegnet av:	RS
Arkitekt:	E.A. SMITH AS AVD. HIBA HUS - 5239 RÅDAL	Tlf. 40006375	
Leverandør:	AURSKOG BYGGSENTER AS - 1930 AURSKOG	Tlf. 63857000	

HIBA HUS

Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.



Boenhet A

Boenhet B

2. ETASJEPLAN

SG = Personsikkerhetsglass, NB! Gjennomgående sprosser (ref. Designpakke "Moderne").
Ventilasjonsaggregat plasseres på loft

EGEN TYPE

Moderne

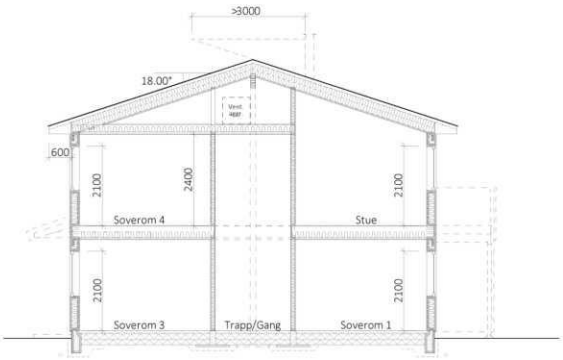
TEK10 01.01.2016

SØKNADSTEGNING

Prosjekt:	2-MANNSBOLIG m/CARPORT - "EGEN TYPE" Moderne	Prosjekt ID:	16-110
Tegning vedr.:	2. ETASJEPLAN	Tegn.nr:	502
		Målestokk:	1:100 A3
Tiltakshaver:	JANSEN INVEST OG DRIFT AS	Dato:	08.12.2017
Byggested:	AURSKOG-HØLAND, Myrstubben G.nr.: 187 B.nr.: 44	Tegnet av:	RS
Arkitekt:	E.A. SMITH AS AVD. HIBA HUS - 5239 RÅDAL	Tlf. 40006375	
Leverandør:	AURSKOG BYGGSENTER AS - 1930 AURSKOG	Tlf. 63857000	

HIBA HUS

Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.



SNITT A-A

EGEN TYPE
Moderne
TEK10 01.01.2016

SØKNADSTEGNING

Prosjekt:	2-MANNSBOLIG m/CARPORT - "EGEN TYPE" Moderne	Prosjekt ID:	16-110
Tegning vedr.:	SNITT	Tegn.nr:	503
		Målestokk:	1:100 A3
Tiltakshaver:	JANSEN INVEST OG DRIFT AS	Dato:	08.12.2017
Byggested:	AURSKOG-HØLAND, Myrstubben G.nr.: 187 B.nr.: 44	Tegnet av:	RS
Arkitekt:	E.A. SMITH AS AVD. HIBA HUS - 5239 RÅDAL	Tlf. 40006375	
Leverandør:	AURSKOG BYGGSENTER AS - 1930 AURSKOG	Tlf. 63857000	

HIBA® HUS

Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.



FASADE MOT VEST (N-V)



FASADE MOT SØR (S-V)

EGEN TYPE
Moderne
TEK10 01.01.2016

SØKNADSTEGNING

Prosjekt:	2-MANNSBOLIG m/CARPORT - "EGEN TYPE" Moderne	Prosjekt ID:	16-110
Tegning vedr.:	FASADER	Tegn.nr:	504
		Målestokk:	1:100 A3
Tiltakshaver:	JANSEN INVEST OG DRIFT AS	Dato:	08.12.2017
Byggested:	AURSKOG-HØLAND, Myrstubben G.nr.: 187 B.nr.: 44	Tegnet av:	RS
Arkitekt:	E.A. SMITH AS AVD. HIBA HUS - 5239 RÅDAL	Tlf. 40006375	
Leverandør:	AURSKOG BYGGSENTER AS - 1930 AURSKOG	Tlf. 63857000	

HIBA HUS

Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.



FASADE MOT ØST (S-Ø)



FASADE MOT NORD (N-Ø)

EGEN TYPE
Moderne
TEK10 01.01.2016

SØKNADSTEGNING

Prosjekt:	2-MANNSBOLIG m/CARPORT - "EGEN TYPE" Moderne	Prosjekt ID:	16-110
Tegning vedr.:	FASADER	Tegn.nr:	505
		Målestokk:	1:100 A3
Tiltakshaver:	JANSEN INVEST OG DRIFT AS	Dato:	08.12.2017
Byggested:	AURSKOG-HØLAND, Myrstubben G.nr.: 187 B.nr.: 44	Tegnet av:	RS
Arkitekt:	E.A. SMITH AS AVD. HIBA HUS - 5239 RÅDAL	Tlf. 40006375	
Leverandør:	AURSKOG BYGGSENTER AS - 1930 AURSKOG	Tlf. 63857000	

HIBA HUS

Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.

STADFESTET DEN 1982.10.27
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Etter fullmakt
Reidun Jardam.
Reidun Jardam.

AURSKOG-HØLAND.
REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING
TIL REGULERINGSPLAN FOR BOGSTAD NORDRE.

GENERELT.

§ 1. Områdets begrensning er vist med begrensningslinje på reguleringsplanen.

§ 2. Området er som vist på planen oppdelt i

- boligområder
- trafikkområder
- friområder

§ 3. For de forskjellige felt og arter av bebyggelse er maksimal utnyttingsgrad angitt i etterfølgende bestemmelser. For beregning av utnyttingsgrad henvises til byggeforskriftenes kap. 25: 1-2

§ 4. For de forskjellige arter bebyggelse med tilhørende ytre anlegg gjelder etterfølgende bestemmelser.

For hele området gjelder dessuten fellesbestemmelsene.

BOLIGOMRÅDET.

§ 5. Arealet skal bebygges med boliger med tilhørende garasjer. De enkelte feltene kan i henhold til planen bebygges med

frittliggende bolighus

§ 6. Det tillates ikke i boligområdet nye industrielle anlegg, bensinstasjoner, verksteder, lagervirksomheter og opplag, bortsett fra felles garasjer eller andre spesielle anlegg som bare betjener beboerne i strøket, og som ikke medfører særlige ulemper.

§ 7. De enkelte feltene skal ikke ha høyere utnyttelsesgrad enn $U_{maks} = 0,18$

§ 8. For de enkelte tomter skal forholdet mellom bebygd og ubebygd grunnareal ikke overstige 0,20 jfr. byggelovens § 26 pkt. d, og utnyttingsgraden må heller ikke overstige 0,16 jfr. kap. 25 pkt. 1 om de statlige tilleggsbestemmelser.

§ 9. Takoppbygg og nedskjæringer i takflaten, unntatt takluker, tillates ikke for 2 etasjes hus og for øvrig bare hvis bygningsrådet finner at særlige forhold taler for det.

§ 10. Det skal til hver bolig være minst 1 biloppstillingsplass, jfr. for øvrig vedtekt til bygningslovens § 69, jfr. § 76.

§ 11. For frittliggende bolighus (ene-. og tomannsboliger) skal det utenom garasje (eller parkeringstak) være oppstillingsplass for minst 1 bil for hver bolig på egen grunn, vanligvis foran garasjen.
Inn- og utkjøringsforhold til garasje skal være oversiktlige og mest mulige trafikksikre.

§ 12. Garasjer (eller parkeringstak) skal tilpasses bolighuset i form og utseende. Garasjer kan plasseres mot nabogrense innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene, og skal generelt plasseres innenfor de regulerte byggelinjer. Garasjer (eller parkeringstak) og eventuelle uthus skal i tilfelle plasseres slik i forhold til bolighus og nabohus at det oppnås god arkitektonisk virkning og fortrinnsvis knyttes til bolighus med le-vegg el. lign.

§ 13. Garasjer tillates bare oppført i 1 etasje.

§ 14. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

§ 15. Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en innbyrdes harmonisk utførelse.

§ 16. Bygningsrådet kan kreve at husgrupper, eventuelt hele bebyggelsen, skal fargesettes etter en samlet plan godkjent av bygningsmyndighetene.

§ 17. Tomtene kan innhegnes med busk- eller hekkplanting og kantestein. Der sikkerhetsmessige grunner krever det, kan åpent flettverksgjerde inntil 180 cm høyt settes opp etter bygningsrådets bestemmelse.
(Høyden inkludert eventuelt støpt sokkel inntil 15 cm over ferdig terreng).

TRAFIKKAREALER.

§ 18.1 Innen de enkelte boligfelt skal bebyggelsesplanen og lokalveinettet søkes utformet slik at en fra boligene får gangveiforbindelse over lokalt og offentlig gangveinett til skoler, barneinstitusjoner, lekefelt og sentra uten å krysse kjøretrafikk i plan.

§ 18.2 De lokale gangveiene innen boligfelt som bygges ut av en utbygger, skal opparbeides av eier eller fester etter plan som skal fremlegges sammen med bebyggelsesplanen og godkjennes av bygningsrådet. Vedlikeholdet pålegger eier eller fester, hvis det ikke etter avtale er overtatt av kommunen. Gangveier i offentlig parkareal skal likeledes opparbeides etter en samlet plan.

FRIOMRÅDER.

§ 19. Friområder skal opparbeides etter en samlet plan godkjent av bygningsrådet.

§ 20. Bygningsrådet kan tillate at det i friområder oppføres mindre bygninger i tilknytning til lek og idrett. Eventuelle anlegg skal gis en utforming som harmonerer med terrenget og boligbebyggelsen.

FELLESBESTEMMELSER.

§ 21. Ved byggeanmeldelse skal det sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomten tenkes planert og opparbeidet.
Skjemmende forstøtningsmurer bør unngås og terrengforskjeller formidles ved mest mulig jevne terrenglinjer.

§ 22. Eksisterende trær bør søkes bevart. For øvrig må tomtene ikke beplantes slik at det blir sjenerende for den kjørende trafikk.

§ 23. Transformatorkiosker og stolper for elektrisitet og telefon søkes plassert så diskret som mulig, så vel på offentlig som på privat eiendom.

§ 24. Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtekter for Aurskog-Høland kommune.

§ 25. Etter at disse bestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved privat servitutt å opprette forhold som strider mot reguleringsplanen eller dens bestemmelser.

§ 26. Fra disse bestemmelser kan bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen tillate unntak i tilfeller hvor særlige grunner taler for det.

Eiendommen er felles privat vei, som er tilknyttet kommunal vei

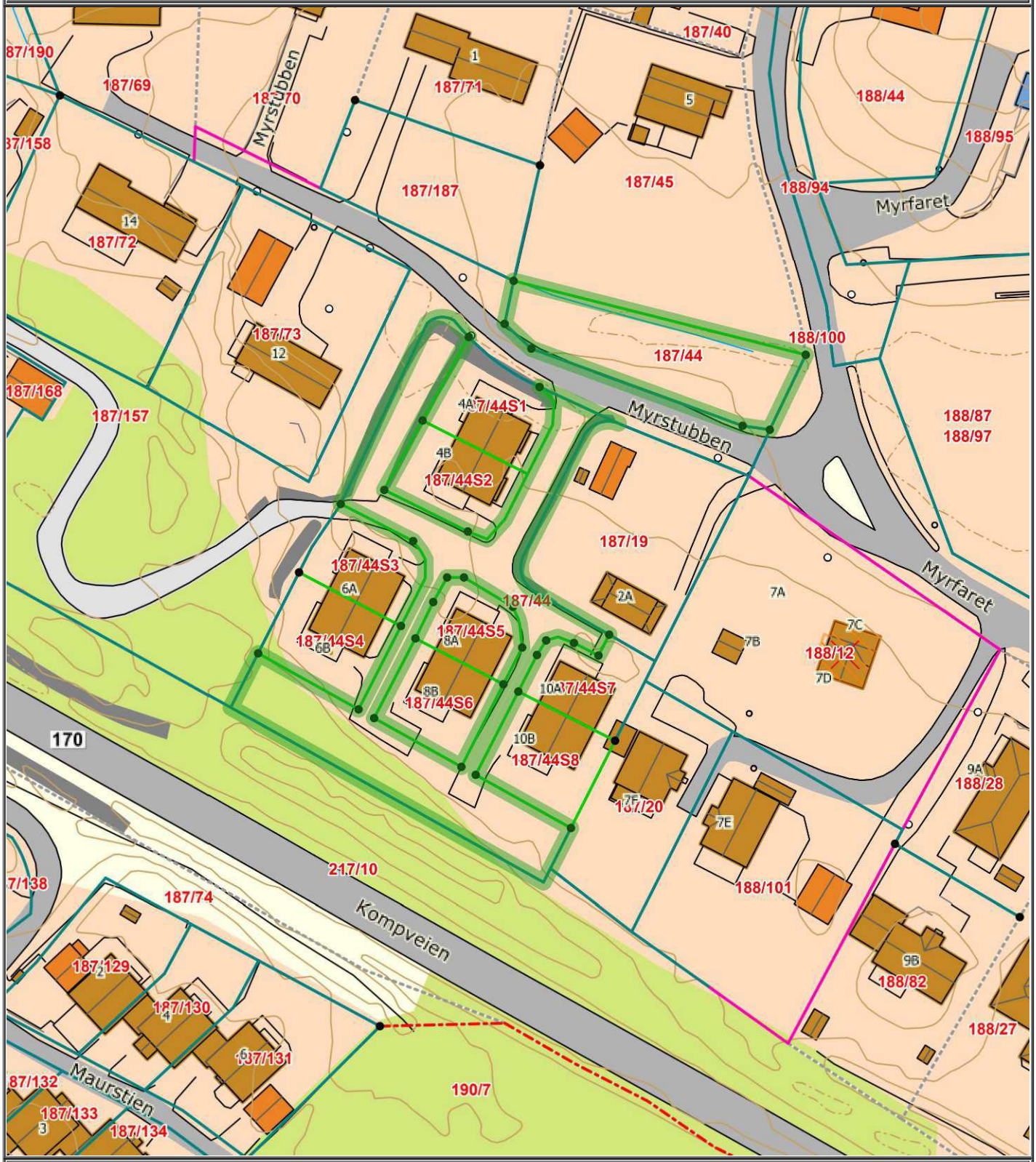
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 187	Bnr: 44	Fnr: 0	Snr: 1
	Adresse: Myrstubben 4A, 1930 AURSKOG			
Hj.haver/Fester:	TABERNA HOLDING AS, Gladengveien 3B, 0661 OSLO			

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

Dato: 26/8-2025 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.

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3226 - AURSKOG-HØLAND
Gårdsnummer:	187
Bruksnummer:	44

Utskriftsdato/klokkeslett:	26.08.2025 kl. 09:52
Produsert av:	Irene Sether - 0221 Aurskog-Høland

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	MYRERUD 2
Etableringsdato:	03.08.1944
Skyld:	0,02
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Ja

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 187 / 44 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal	4 781,3 m2	
Beregna areal for 187 / 44 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal	2 362,9 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
			Matrikkelenhet 3226 - 187 / 44 / 0 / 1			1 / 8
			Matrikkelenhet 3226 - 187 / 44 / 0 / 2			1 / 8
			Matrikkelenhet 3226 - 187 / 44 / 0 / 3			1 / 8
			Matrikkelenhet 3226 - 187 / 44 / 0 / 4			1 / 8
			Matrikkelenhet 3226 - 187 / 44 / 0 / 5			1 / 8
			Matrikkelenhet 3226 - 187 / 44 / 0 / 6			1 / 8
			Matrikkelenhet 3226 - 187 / 44 / 0 / 7			1 / 8
			Matrikkelenhet 3226 - 187 / 44 / 0 / 8			1 / 8

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6645701	638295		1 674,7 m2	
2	Teig	Nei	6645737	638327		688,2 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting
Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse
Status
Tinglysing
Endret dato
Matrikkelføring
Signatur
Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Feilretting av seksjoner	13.06.2024			naviloli	19.06.2024
Feilretting Feilføring	24701147-6	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	3226 - 187/44		
		Etablert/Endret	3226 - 187/44/0/1		
		Etablert/Endret	3226 - 187/44/0/2		
		Etablert/Endret	3226 - 187/44/0/3		
		Etablert/Endret	3226 - 187/44/0/4		
		Etablert/Endret	3226 - 187/44/0/5		
		Etablert/Endret	3226 - 187/44/0/6		
		Etablert/Endret	3226 - 187/44/0/7		
		Etablert/Endret	3226 - 187/44/0/8		
Seksjonering	16.02.2024	Tinglyst	26.06.2024	naviloli	07.06.2024
Seksjonering	24/01147	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	3226 - 187/44	-2 418,3	
	24/01148	Mottaker	3226 - 187/44/0/1	321,4	
		Mottaker	3226 - 187/44/0/2	305,1	
		Mottaker	3226 - 187/44/0/3	291,7	
		Mottaker	3226 - 187/44/0/4	348,9	
		Mottaker	3226 - 187/44/0/5	230	
		Mottaker	3226 - 187/44/0/6	299,1	
		Mottaker	3226 - 187/44/0/7	279,6	
		Mottaker	3226 - 187/44/0/8	342,6	
		Berørt	3226 - 187/19	0	
		Berørt	3226 - 187/20	0	
		Berørt	3226 - 187/157	0	
		Berørt	3226 - 188/12	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3226 - 187/44 3026 - 187/44		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3026 - 187/44 0221 - 187/44		

Sammenslåing av matrikkelenheter	22.04.2005			
Sammenslåing		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0221 - 187/156	−1 817,5
		Mottaker	0221 - 187/44	1 817,5

Kartforretning	17.02.2005			LLL
Kartforretning	27/2005	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Mottaker	0221 - 187/44	4 765

Skylddeling	03.08.1944			
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0221 - 187/18	0
		Mottaker	0221 - 187/44	0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	18.04.2024			naviloli	07.06.2024
Oppmålingsforretning	24/01148	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	3226 - 187/19	0	
		Berørt	3226 - 187/20	0	
		Berørt	3226 - 187/44	0	
		Berørt	3226 - 187/157	0	

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	18.04.2024			naviloli	07.06.2024
Oppmålingsforretning	24/01148	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	3226 - 187/44	0	
		Berørt	3226 - 187/45	0	
		Berørt	3226 - 187/157	0	
		Berørt	3226 - 187/187	0	
		Berørt	3226 - 358/1651	0	

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	17.02.2005			0221lil	20.12.2013
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0221 - 187/44	0	
		Berørt	0221 - 187/157	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Myrstubben	1656	4A			Grunnkrets	0104	Bokstad	Nei
						Stemmekrets:	6	AURSKOG	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02030905	Aurskog	
				6645727	638294	Postnr.område:	1930	AURSKOG	
						Tettsted:	581	Aursmoen	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Myrstubben	1656	4B			Grunnkrets	0104	Bokstad	Nei

						Stemmekrets:	6	AURSKOG
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02030905	Aurskog
			6645718	638290		Postnr.område:	1930	AURSKOG
						Tettsted:	581	Aursmoen

Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Myrstubben	1656	6A			Grunnkrets	0104	Bokstad	
						Stemmekrets:	6	AURSKOG	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02030905	Aurskog	
			6645693	638273		Postnr.område:	1930	AURSKOG	
						Tettsted:	581	Aursmoen	

Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Myrstubben	1656	6B			Grunnkrets	0104	Bokstad	
						Stemmekrets:	6	AURSKOG	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02030905	Aurskog	
			6645683	638268		Postnr.område:	1930	AURSKOG	
						Tettsted:	581	Aursmoen	

Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Myrstubben	1656	8A			Grunnkrets	0104	Bokstad	
						Stemmekrets:	6	AURSKOG	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02030905	Aurskog	
			6645684	638291		Postnr.område:	1930	AURSKOG	
						Tettsted:	581	Aursmoen	

Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Myrstubben	1656	8B			Grunnkrets	0104	Bokstad	
						Stemmekrets:	6	AURSKOG	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02030905	Aurskog	
			6645675	638288		Postnr.område:	1930	AURSKOG	
						Tettsted:	581	Aursmoen	

Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Myrstubben	1656	10A			Grunnkrets	0104	Bokstad	
						Stemmekrets:	6	AURSKOG	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02030905	Aurskog	
			6645675	638310		Postnr.område:	1930	AURSKOG	
						Tettsted:	581	Aursmoen	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Myrstubben	1656	10B			Grunnkrets	0104	Bokstad	Nei
						Stemmekrets:	6	AURSKOG	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02030905	Aurskog	
				6645666	638305	Postnr.område:	1930	AURSKOG	
						Tettsted:	581	Aursmoen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	300 653 965	Bebygd areal:	107	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	157	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	13.11.2017
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	05.12.2017
	Nord: 6645727 Øst: 638294	Bruksareal totalt:	157			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	07.03.2019
Bygningstype:	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	66	0	66	0	0	0	0	0
H01	1	91	0	91	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1656 Myrstubben 4 A	H0101	Bolig	157	5	Kjøkken	2	2	187/44/0/1

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	980540979	JANSEN INVEST OG DRIFT AS		Toverudveien 346C 1930 AURSKOG

Bygningsnr:	300 653 971		Bebygd areal:	107	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:			Bruksareal bolig:	157	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	13.11.2017
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	05.12.2017
	Nord: 6645718	Øst: 638290	Bruksareal totalt:	157			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	07.03.2019
Bygningstype:	Tomannsbolig, vertikaldelt		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse		Alternativt areal:	0				
Energikilder:			Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	66	0	66	0	0	0	0	0
H01	1	91	0	91	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1656 Myrstubben 4 B	H0101	Bolig	157	5	Kjøkken	2	2	187/44/0/2

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	980540979	JANSEN INVEST OG DRIFT AS		Toverudveien 346C 1930 AURSKOG

Bygningsnr:	300 653 972		Bebygd areal:	107	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:			Bruksareal bolig:	157	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	13.11.2017
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	05.12.2017
	Nord: 6645693	Øst: 638273	Bruksareal totalt:	157			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	10.07.2019
Bygningstype:	Tomannsbolig, vertikaldelt		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse		Alternativt areal:	0				
Energikilder:			Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	66	0	66	0	0	0	0	0

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	91	0	91	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1656 Myrstubben 6 A	H0101	Bolig	157	5	Kjøkken	2	2	187/44/0/3

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	980540979	JANSEN INVEST OG DRIFT AS		Toverudveien 346C 1930 AURSKOG

Bygningsnr: 300 653 974
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6645683 Øst: 638268
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Midlertidig brukstillatelse
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	107	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	157	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	13.11.2017
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	05.12.2017
Bruksareal totalt:	157			Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	10.07.2019
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	66	0	66	0	0	0	0	0
H01	1	91	0	91	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1656 Myrstubben 6 B	H0101	Bolig	157	5	Kjøkken	2	2	187/44/0/4

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	980540979	JANSEN INVEST OG DRIFT AS		Toverudveien 346C 1930 AURSKOG

Bygningsnr:	300 653 976		Bebygd areal:	107	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:			Bruksareal bolig:	157	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	13.11.2017
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	05.12.2017
	Nord: 6645684 Øst: 638291		Bruksareal totalt:	157			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	24.10.2019
Bygningstype:	Tomannsbolig, vertikaldelt		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse		Alternativt areal:	0				
Energikilder:			Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	66	0	66	0	0	0	0	0
H01	1	91	0	91	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1656 Myrstubben 8 A	H0101	Bolig	157	5	Kjøkken	2	2	187/44/0/5

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	980540979	JANSEN INVEST OG DRIFT AS		Toverudveien 346C 1930 AURSKOG

Bygningsnr:	300 653 979		Bebygd areal:	107	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:			Bruksareal bolig:	157	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	13.11.2017
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	05.12.2017
	Nord: 6645675 Øst: 638288		Bruksareal totalt:	157			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	24.10.2019
Bygningstype:	Tomannsbolig, vertikaldelt		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse		Alternativt areal:	0				
Energikilder:			Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	66	0	66	0	0	0	0	0

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	91	0	91	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1656 Myrstubben 8 B	H0101	Bolig	157	5	Kjøkken	2	2	187/44/0/6

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	980540979	JANSEN INVEST OG DRIFT AS		Toverudveien 346C 1930 AURSKOG

Bygningsnr: 300 653 982
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6645675 Øst: 638310
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Midlertidig brukstillatelse
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	107	Ant. boliger:	1
Bruksareal bolig:	157	Ant. etasjer:	2
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk
Bruksareal totalt:	157		
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk
Bruttoareal annet:			
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei
Alternativt areal:	0		
Alternativt areal 2:	0		

Datoer

Rammetillatelse:	13.11.2017
Igangsettingstillatelse:	05.12.2017
Tatt i bruk:	
Midlertidig brukstillatelse:	26.04.2019
Ferdigattest:	

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	66	0	66	0	0	0	0	0
H01	1	91	0	91	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1656 Myrstubben 10 A	H0101	Bolig	157	5	Kjøkken	2	2	187/44/0/7

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	980540979	JANSEN INVEST OG DRIFT AS		Toverudveien 346C 1930 AURSKOG

Bygningsnr:	300 653 983		Bebygd areal:	107	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:			Bruksareal bolig:	157	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	13.11.2017
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	05.12.2017
	Nord: 6645666 Øst: 638305		Bruksareal totalt:	157			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	26.04.2019
Bygningstype:	Tomannsbolig, vertikaldelt		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse		Alternativt areal:	0				
Energikilder:			Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:								

Etasjer

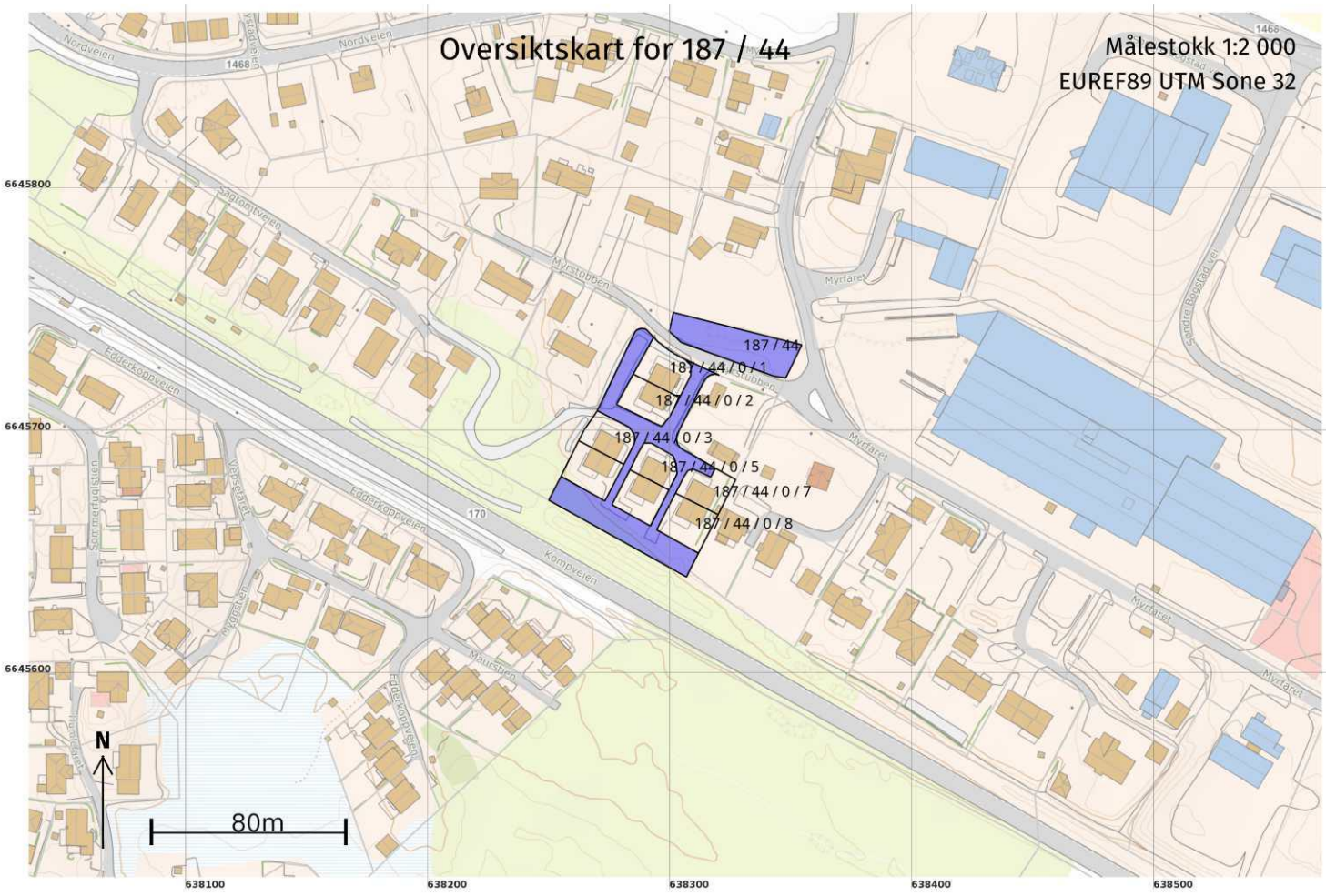
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	66	0	66	0	0	0	0	0
H01	1	91	0	91	0	0	0	0	0

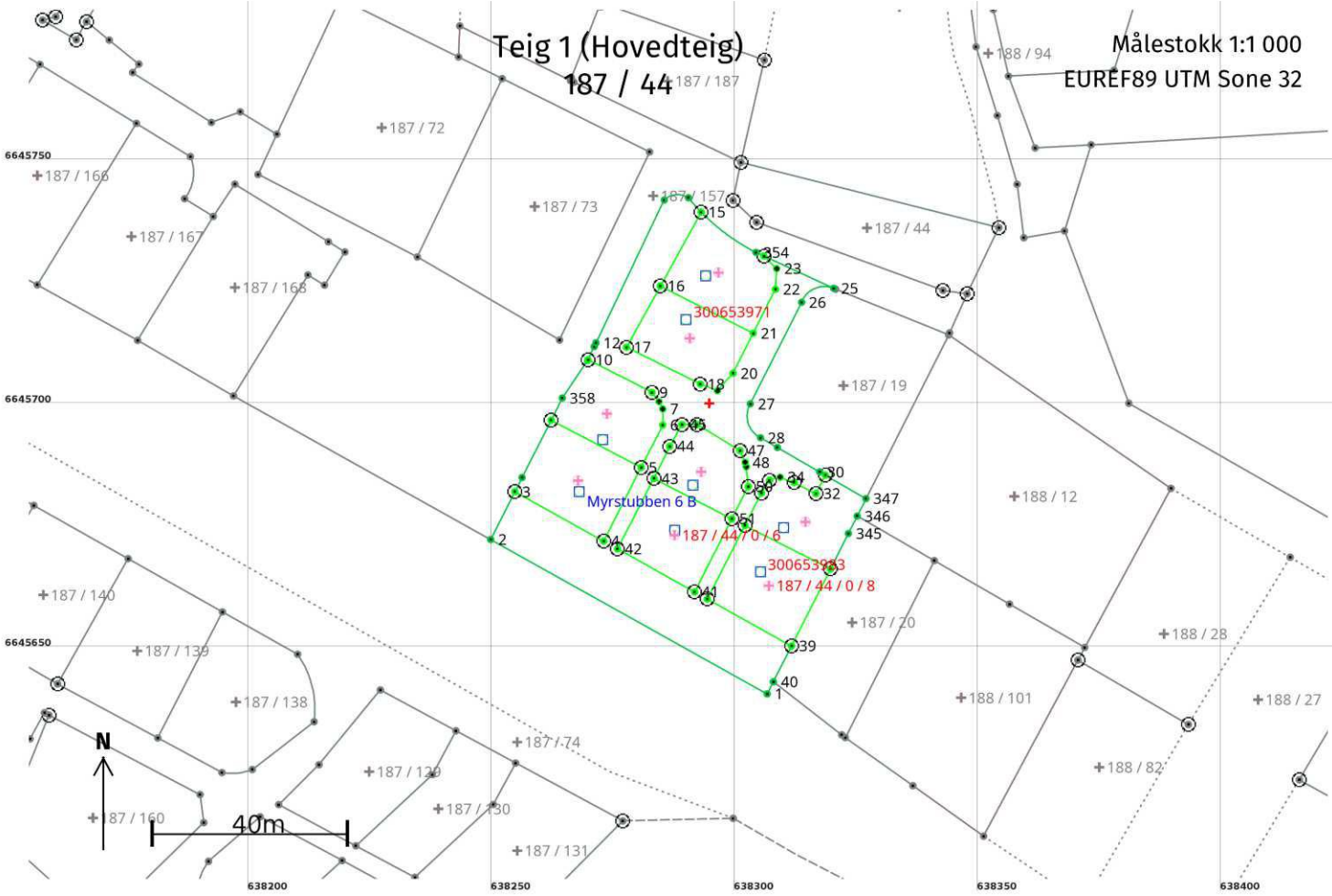
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1656 Myrstubben 10 B	H0101	Bolig	157	5	Kjøkken	2	2	187/44/0/8

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	980540979	JANSEN INVEST OG DRIFT AS		Toverudveien 346C 1930 AURSKOG


Oversiktskart for 187 / 44
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32
187 / 44
187 / 44 / 0 / 1
187 / 44 / 0 / 2
187 / 44 / 0 / 3
187 / 44 / 0 / 5
187 / 44 / 0 / 7
187 / 44 / 0 / 8
Nordveien
Myrtobben
Myrfaret
Eddekoppveien
Kompveien
Andre Boostad Veg
Sommerhuglsten
Vassdraget
Maursbru
6645800
6645700
6645600
638100
638200
638300
638400
638500
N
80m


Teig 1 (Hovedteig)
187 / 44
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
187 / 187
188 / 94
187 / 72
187 / 166
187 / 73
187 / 157
187 / 167
187 / 44
187 / 168
300653971
187 / 19
187 / 140
187 / 139
187 / 138
187 / 74
187 / 129
187 / 130
187 / 160
187 / 131
188 / 12
188 / 28
188 / 101
188 / 27
188 / 82
Myrstubben 6 B
187 / 44 / 0 / 6
187 / 44 / 0 / 8
N
40m
6645750
6645700
6645650
638200
638250
638300
638350
638400

Areal og koordinater

Areal: 1 674,7 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6645701 **Øst:** 638295

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6645641,14	638306,67		Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			65,04				
2	6645672,81	638249,86		Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			11,00				
3	6645682,63	638254,83		Offentlig godkjent grensemerke	69 Beregnet	10	
			20,88				
4	6645672,47	638273,07		Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			16,97				
5	6645687,58	638280,78		Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			9,75				
6	6645696,27	638285,20	Annen terrengdetalj	Asfaltspiker	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			3,33				
7	6645699,60	638285,23		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			1,70				
8	6645701,10	638284,43		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			2,36				
9	6645702,98	638283,00		Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			14,77				
10	6645709,70	638269,84		Offentlig godkjent grensemerke	69 Beregnet	10	
			2,99				
11	6645712,39	638271,13		Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
			0,85				
12	6645713,16	638271,49		Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
			32,47				
13	6645742,44	638285,53		Geometrisk hjelpepunkt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	4,00
			5,35			13	

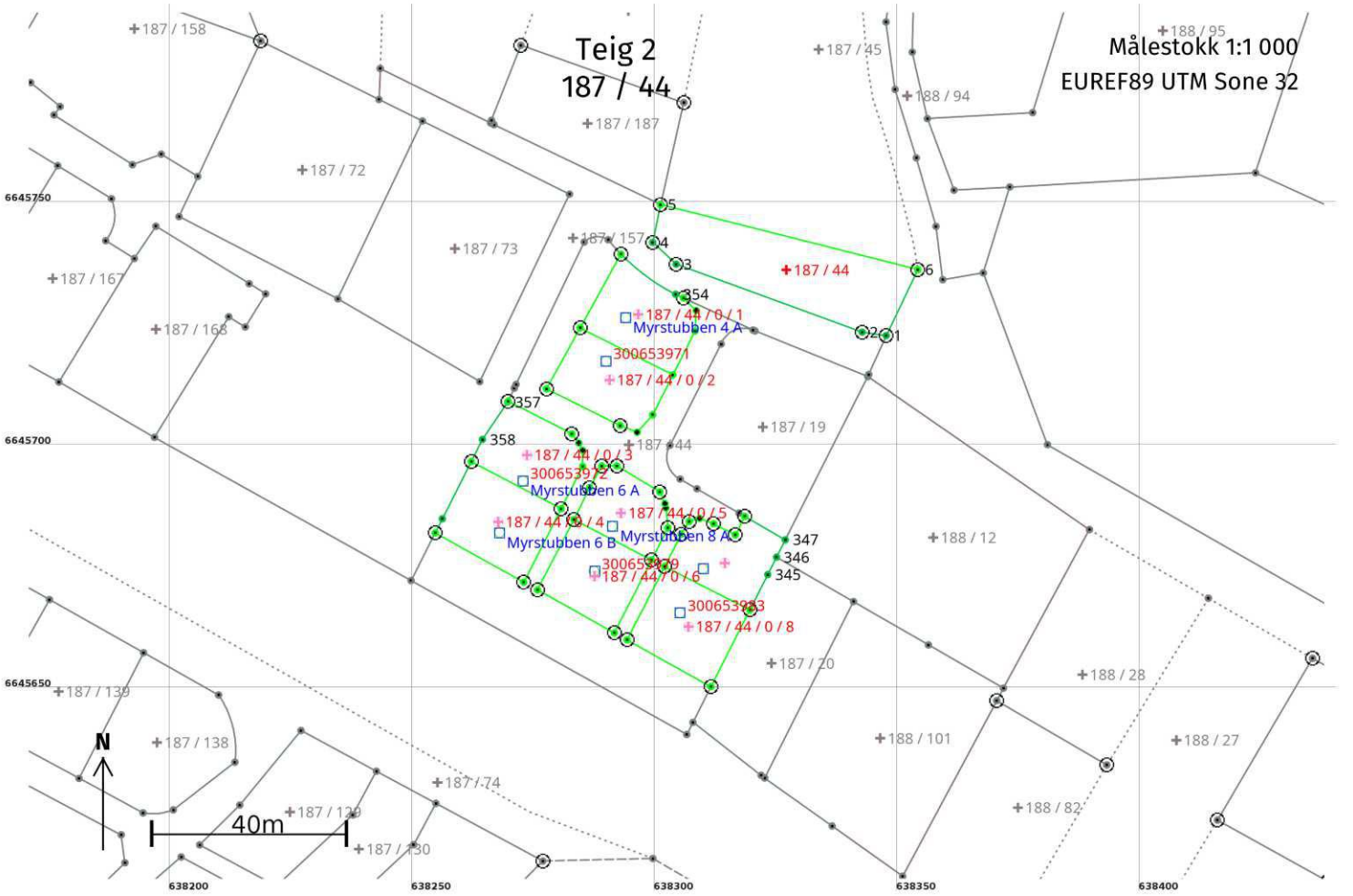
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6645742,91	638290,47		Geometrisk hjelpepunkt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	-42,99
			3,96			13	
15	6645739,96	638293,11		Offentlig godkjent grensemerke	69 Beregnet	10	
			17,32				
16	6645724,81	638284,71		Offentlig godkjent grensemerke	69 Beregnet	10	
			14,37				
17	6645712,24	638277,75		Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			16,94				
18	6645704,71	638292,93		Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			3,77				
19	6645703,32	638296,44		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			4,82				
20	6645706,92	638299,65	Annen terrengdetalj	Asfaltspiker	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			9,19				
21	6645715,12	638303,80	Annen terrengdetalj	Asfaltspiker	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			10,12				
22	6645724,14	638308,37	Annen terrengdetalj	Asfaltspiker	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			4,22				
23	6645728,36	638308,61		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			3,69				
24	6645730,95	638305,98		Offentlig godkjent grensemerke	69 Beregnet	10	
			15,79				
25	6645724,34	638320,32		Geometrisk hjelpepunkt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	-5,00
			8,01			13	
26	6645721,47	638313,74		Geometrisk hjelpepunkt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
			23,34				
27	6645700,64	638303,20		Geometrisk hjelpepunkt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	-5,00
			8,12			13	
28	6645693,69	638305,29		Geometrisk hjelpepunkt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
			4,01				
29	6645691,69	638308,76		Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
			10,01				

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
30	6645686,69	638317,43	1,35	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
31	6645686,02	638318,60	4,26	Offentlig godkjent grensemerke	69 Beregnet	10	
32	6645682,23	638316,67	5,02	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
33	6645684,51	638312,20	3,08	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
34	6645685,60	638309,32	2,25	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
35	6645684,97	638307,16	3,12	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
36	6645682,33	638305,49	7,45	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
37	6645675,70	638302,10	16,96	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
38	6645660,61	638294,36	19,80	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
39	6645650,97	638311,65	8,22	Offentlig godkjent grensemerke	69 Beregnet	10	
40	6645643,64	638307,94	2,80	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	

Grensepunkt / Grenselinje **Indre avgrensing 1**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
41	6645662,05	638291,75	18,14	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
42	6645670,89	638275,90	16,28	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
43	6645685,34	638283,40	7,33	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
44	6645691,92	638286,64	5,13	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
45	6645696,38	638289,16	3,07	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
46	6645696,38	638292,23	10,35	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
47	6645691,05	638301,10	2,64	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
48	6645688,64	638302,16	0,94	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
49	6645687,72	638302,36	4,07	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
50	6645683,67	638302,79	7,46	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
51	6645677,03	638299,39	16,82	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	


Teig 2
187 / 44
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
187 / 158
187 / 72
187 / 167
187 / 168
187 / 73
187 / 157
187 / 187
187 / 45
188 / 95
188 / 94
187 / 44
187 / 44 / 0 / 1
Myrstubben 4 A
300653971
187 / 44 / 0 / 2
187 / 19
187 / 44
187 / 44 / 0 / 3
300653972
Myrstubben 6 A
187 / 44 / 0 / 5
187 / 44 / 0 / 4
Myrstubben 6 B
Myrstubben 8 A
187 / 44 / 0 / 6
300653983
187 / 44 / 0 / 8
188 / 12
187 / 20
188 / 28
188 / 101
188 / 27
188 / 82
187 / 139
187 / 138
187 / 74
187 / 129
187 / 130
N
40m
6645750
6645700
6645650
638200
638250
638300
638350
638400

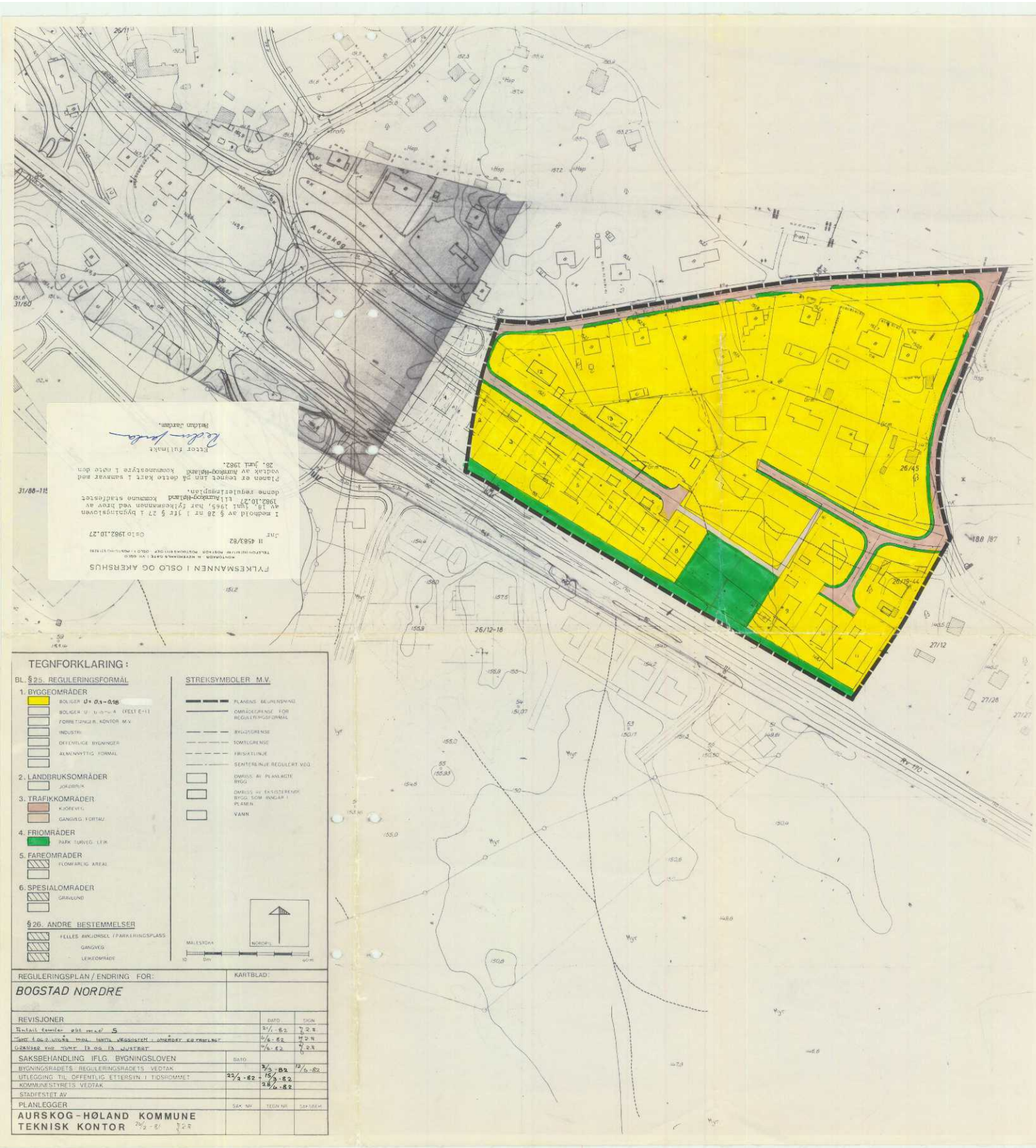
Areal og koordinater

Areal: 688,2 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6645737 **Øst:** 638327

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6645723,20	638347,74	Jord 5,00	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
2	6645723,91	638342,79	Jord 40,78	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
3	6645737,89	638304,48	Jord 6,60	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
4	6645742,37	638299,64	Jord 7,95	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
5	6645750,15	638301,27	Jord 54,66	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6645736,76	638354,26	Jord 15,05	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	


Aurskog
26/45
26/12-18
27/12
27/26
27/27
31/60
31/88-115
26/19-44
188/87
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Dato 1982.10.27
Saksnr II 4583/82
I medhold av § 28 nr 1 jfr § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965, har fylkesmannen ved brev av 1982.10.27 - 11/Aurskog-Høland kommune stadfestet denne reguleringsplan.
Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med vedtak av Aurskog-Høland kommunestyre i møte den 28. juni 1982.
Petter Tuhmark
Dato
TEGNFORKLARING:
BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDER
BOLIGER U= 0,1-0,15
BOLIGER U= 0,16-0,4 (FELT E-11)
FORRETNINGER, KONTOR M.V.
INDUSTRI
OFFENTLIGE BYGNINGER
ALMENNYTTIG FORMÅL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
JORDBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER
KJØREVEG
GANGVEG, FORTAU
4. FRIOMRÅDER
PARK, TURVEG, LEIK
5. FAREOMRÅDER
FLOMFARLIG AREAL
6. SPESIALOMRÅDER
GRAVLUND
§ 26. ANDRE BESTEMMELSER
FELLES AVKJØRSEL / PARKERINGSPLASS
GANGVEG
LEIKEOMRÅDE
STREKSYMBOLER M.V.
PLANENS BEGRENSNING
OMRÅDEGRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
BYGGEGRENSE
TOMTEGRENSE
FRISIKTLINJE
SENTERLINJE REGULERT VEG
OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
VANN
MÅLESTOKK
NORDPIL
10 0m 40m
REGULERINGSPLAN / ENDRING FOR:
BOGSTAD NORDRE
KARTBLAD:
REVISJONER
Tomtail foreslår økt mnr. 5 — DATO 21/1-82 — SIGN T.Z.S
Tomt 4 og 5 utgår, mnr. 14m/L vegsystem i området endres — 6/6-82 — T.Z.S
Grenser mot tomt 13 og 13 justert — 4/6-82 — T.Z.S
SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN — DATO
BYGNINGSRÅDETS / REGULERINGSRÅDETS VEDTAK — 2/3-82 — 12/6-82
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET — 23/3-82 - 15/5-82
KOMMUNESTYRETS VEDTAK — 28/6-82
STADFESTET AV
PLANLEGGER — SAK NR — TEGN NR — SAKSBEH
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE
TEKNISK KONTOR 26/3-81 T.Z.S

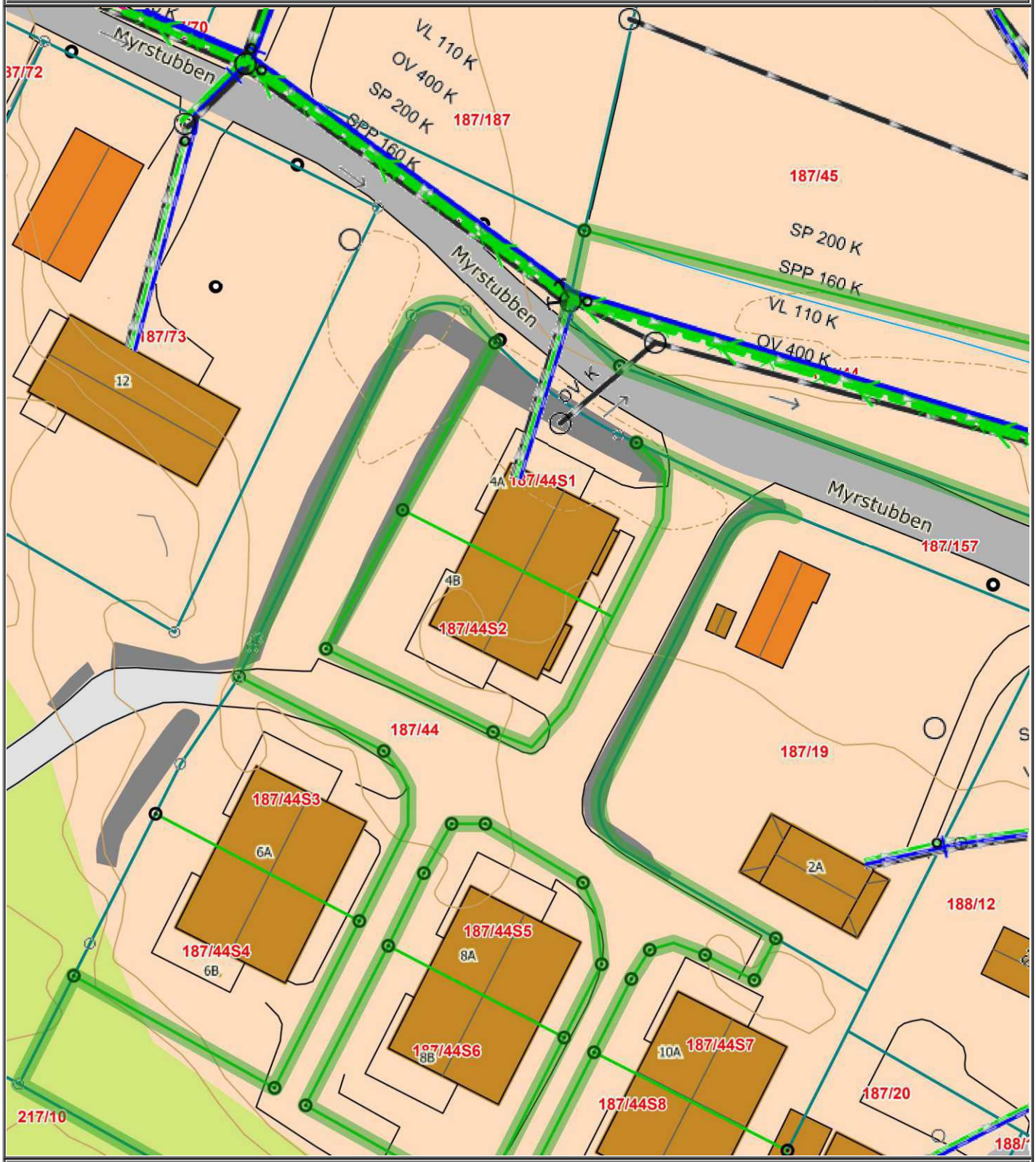
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 187	Bnr: 44	Fnr: 0	Snr: 1
	Adresse: Myrstubben 4A, 1930 AURSKOG			
Hj.haver/Fester:	TABERNA HOLDING AS, Gladengveien 3B, 0661 OSLO			

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

Dato: 26/8-2025 Sign:

Målestokk 1:500



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.

Myrstubben 6B

Nabolaget Bokstad - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Aursmoen skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	3 min 2.4 km
Haneborg skole (1-7 kl.) 73 elever, 7 klasser	5 min 4.8 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	9 min 8 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	10 min 10.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Aurskog stasjon Linje 470, 470E	3 min 0.3 km
Blaker stasjon Linje R14	14 min 14.5 km
Oslo Gardermoen	46 min

BARNEHAGER

Trampen barnehage (1-5 år) 33 barn	7 min 0.7 km
Ole Brumm barnehage Aurskog (0-5 å... 63 barn	8 min 0.7 km
Flatebyjordet barnehage (0-5 år) 65 barn	12 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Aurskog	22 min
Coop Extra Aurskog	4 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Aurskog Senter	3 min
Aurskog apotek	3 min
Bjørkelangen Vinmonopol	10 min

SPORT

Haugerudfeltet - ballflate (MKN)	18 min
Aursmoen idrettsanlegg	3 min
Aura Trening og Helse	14 min
MOVA Bjørkelangen	7 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

—

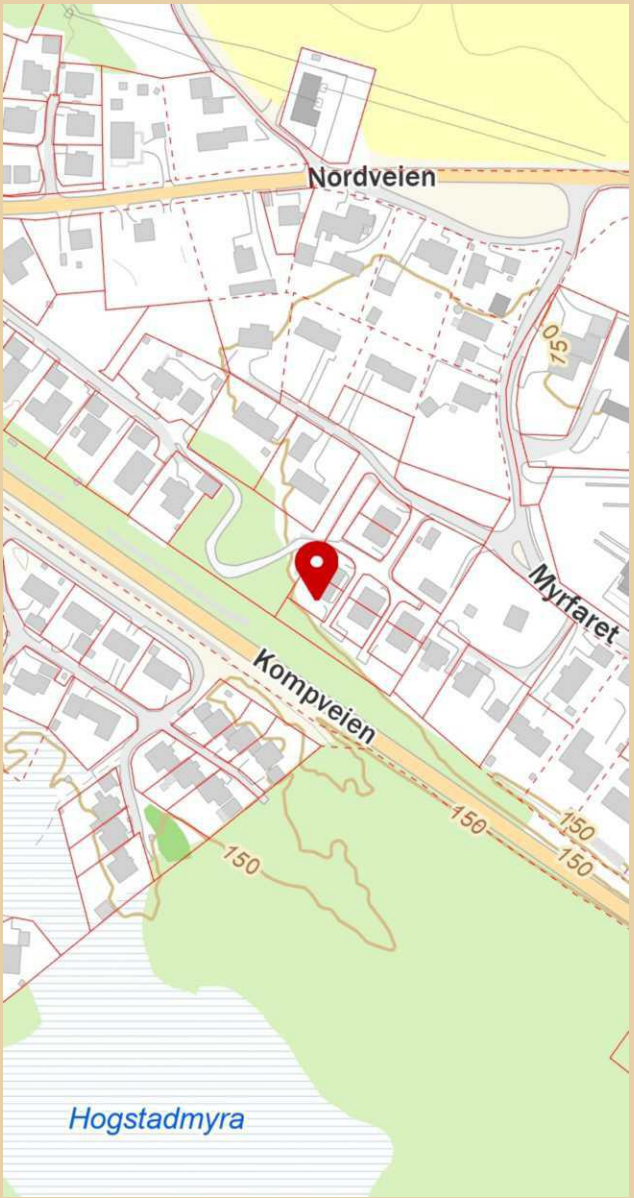
Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Trafikk
Lite trafikk 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Myrstubben 6 A, 1930 Aurskog
Gnr. 187, Bnr. 44, Snr. 3, Aurskog-høland kommune.

Oppdragsnummer:
24260101

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm
Saksbehandler: Steinar Gundersen
Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 905 59 643
E-post: steinar.gundersen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

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

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

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

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
