

aktiv.



Maren Stagrims vei 6C, 1930 AURSKOG

**Lys og pen 3-roms selveier
m/garasje, solrik balkong og nyere
bad. Peisovn i stuen. Barnevennlig,
nær flotte turområder.**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Elene Moseby Torre

Mobil 922 61 669

E-post elene.moseby@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aurskog

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 76 140,-
Total ink omk.: Kr 3 066 140,-
Felleskostn.: Kr 950,-
Selger: Alf Johan Ruud Sandbakken

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2003
BRA-i/BRA Total 70/93 kvm
Tomtstr.: 2727.4 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 188, bnr. 111
Snr. 6
Oppdragsnr.: 1105260009

Din nye bolig!

Bo landlig i Maren Stagrims vei 6 C, en lys, pen og romslig 3-roms selveierleilighet med gjennomgående planløsning i 2. etasje. Omgivelsene er familievennlige, i umiddelbar nærhet til busstopp og flotte turområder. Med leiligheten følger en sportbod ved inngangen og en egen garasje i felles rekke. Gode solforhold nytes til fulle på en fin balkong i forlengelse av stuen. Til glede for de yngste har sameiet en lekeplass på fellesområdet.

Badet ble pusset opp i 2023, innredet med varmekabler, regnfallsdusj og vegghengt wc. I stuen er det peisovn, fint lysinnslipp og god møbleringsfrihet. Kjøkkenet er en del av stuen, med komfyr, kjøleskap og god skapplass. Hovedsoverommet har både en skyvedørsgarderobe og en hendig bod i bruk som walk-in closet. Velkommen til hyggelig visning!

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



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	56
Vedtekter	62
Midl. brukstillatelse	68
Kart fra kommunen	69
Energiattest	70
Megler	71
Våre samarbeidspartnere	72
Nabolagsprofil	74
Budskjema	82

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 70 kvm

BRA - e: 23 kvm

BRA totalt: 93 kvm

TBA: 8 kvm

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje:

BRA-i: 70 kvm Entré/gang, bod, bad/wc/vaskerom, kjøkken, stue og 2 soverom.

BRA-e: 5 kvm Sportsbod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje:

8 kvm Terrasse- og balkongareal.

Garasjeplass i felles bygning

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-e: 18 kvm Garasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2727.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten passer fint for familier, i et trygt og rolig nabolag med barnehage.

Samtidig som området oppleves landlig, er det kort vei til butikker, idrettsanlegg og nye Aursmoen skole. Nærområdet har treningssenter, og stedet byr på flotte turmuligheter i skog og mark. Leiligheten ligger i en hyggelig løkkevei, hvor fellesområdet er opparbeidet med grøntarealer, sittegrupper, asfalterte internveier og diverse beplantning.

Til glede for de minste er det også en lekeplass på feltet. Ved inngangen i 2. etasje disponerer leiligheten en sportsbod for praktisk lagring utendørs. Stuen har utgang til en fin balkong, der gode solforhold gjør det mulig å virkelig nyte varme dager til fulle. Balkongen måler ca. 8 kvm, med belysning og fint utsyn over alt det grønne. Her kan man tilbringe stille stunder så vel som lange, sosiale kvelder i godt lag.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Aurskog i Aurskog-Høland kommune. Nærområdet har vakker natur og en rekke merkede turstier og skiløyper. Legg gjerne turen til Mangenskogen, Tævsjøen eller populære Killingmo gård.

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

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

Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi, Rema 1000 og Coop XL, hvor førstnevnte ligger på Aurskog Senter. Senteret har et fint utvalg med blant annet café, bank, apotek og frisør. Det er eget helsesenter i andre etasje med lege, tannlege, fysioterapeut, massør og fotterapeut. Strømmen og Lillestrøm ligger også godt innen rekkevidde med buss eller bil, og byr på shoppingsenter og bymessige fasiliteter.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av leiligheter, villaer og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det ca. 3,5 km til Aursmoen 1-10 skole. Det finnes et godt utvalg av både private og kommunale barnehager i området. Nærmeste videregående skoler er Kjelle videregående skole og Bjørkelangen videregående skole.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Toverudovergangen som ligger ca. 350 m fra boligen. Med bil tar det ca. 10 min til Bjørkelangen, 20 min til Fetsund, 25 min til Lillestrøm, 30 min til Strømmen og 45 min til Oslo Lufthavn.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er fundamentert med ringmur og støpt betongdekke/-såle.

Vegger er oppført med isolert trebindingsverk og er kledd med utvendig liggende trebordkledning.

Takkonstruksjonen er en saltakskonstruksjon av tre med W-takstoler og kaldt loft/kryploft. Yttertaket er tekket med betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag er av metall.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, en entredør i formpresset hvitmalt utførelse, og en balkongdør i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt.

Leiligheten har en balkong i trekonstruksjon med spaltegulv og rekkverk av tre.

Til seksjonen hører en garasjeplass i en felles garasjerekke. Garasjebygningen er en uisolert konstruksjon fundamentert med betongdekke på mark. Veggene er oppført i trebindingsverk med utvendig liggende trekledning. Taket er en saltakskonstruksjon av tre, tekket med betongtakstein, og porten er en leddport i metallkonstruksjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Dører: Avvik: Balkongdøren har utvendig værslitasje i bunn av dørbladet.

- Utvendige bygningsdeler - fellesdeler: Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Overflater: Avvik: Det er stedvis slitasje, skader, hakk mv. i gulvbelegget.

- Etasjeskille/gulv i 2. etasje: Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble påvist gulvknikk ett sted på det største soverommet - dette skyldes for dårlig innfesting av undergulvet.

- Vannledninger: Avvik: Det mangler sprutdeksel i rørskapet. Dette kan føre til vannlekkasje fra skapdøren ved lekkasje på anlegget.

- Varmtvannstank: Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt). Iht. dagens forskrift skal det være lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem ved varmtvannstank når denne ikke er plassert i fuktsikkert rom med sluk, for å begrense skadene ved eventuell lekkasje.

- Våtrom > 2. etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon: Avvik: Våtrommet mangler

tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Avvik: Det er stedvis slitasjemerker på innredningen. Det er ujevn skjøt på benkeplaten.

Helse, miljø, sikkerhet:

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Lovlighet - leilighet: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Kommentar: Oppusset badrom i 2023 (tidligere eier) .

Samsvarserklæring datert 31.03.2023 i forbindelse med arbeid på det elektriske anlegget på badrommet foreligger. Det foreligger ingen øvrig dokumentasjon på arbeidet i forbindelse med oppussingen av badrommet.

Lovlighet - garasje: Iht. tilstandsrapporten foreligger det ikke tegninger.

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

Opplysninger fra el-verket og evt. brann- og redningsvesen:

Vi har rekvirert, men ikke mottatt opplysninger fra el-verket vedr. det elektriske anlegget, det er derfor ikke kjent om det foreligger pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja. Firmanavn: Faglært arbeid: Uvisst, 2023. Beskrivelse: Pusset opp badet.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei, ikke som jeg kjenner til.

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende? Ja.
Beskrivelse: Borettslaget bestemmer over utvendige ting.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja. Beskrivelse: Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Innhold

Kort fortalt

- Attraktiv 3-roms selveier i 2. etg.
- Gjennomgående, med mye lys.
- Disponibel garasje i felles rekke.
- Trivelig balkong på rundt 8 kvm.
- Gode solforhold på uteplassen.
- Felles grøntareal med lekeplass.
- Åpen, sosial stue-/kjøkkenløsning.
- Kjøkken med god oppbevaring.
- Komfyr og kjøleskap følger med.
- Romslig stue med fint lysinnslipp.
- Peisovn gir ekstra hygge i stuen.
- Stilrent bad pusset opp i 2023.
- Varmekabler og vegghengt wc.
- Sort regnfallsdusj i dusjhjørnet.
- Opplegg for vaskemaskin montert.
- To soverom, ett med garderobe.
- Bod benyttes som walk-in closet.
- Ekstra lagring på loft og i sportsbod.

Planløsning

2. etasje: Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, 2 soverom og bod.

Annet: Disponibel sportsbod på ca. 5 kvm ved inngangen og et kaldloft som har tilgang via takluke med nedfellbar stige.

Entré

Velkommen inn i en funksjonell leilighet med fin planløsning i 2. etasje. Leiligheten har en overbygd ytterdør, i en felles svalgang med belysning, ringeklokke og hendig sportsbod. Vel inne er det god plass til å sette fra seg skoene og henge fra seg yttertøyet i entreen. Entreen har gulvbelegg og vegger malt i en dus farge.

Stue

Entreen glir sømløst over i en romslig stue, som sammen med kjøkkenet utgjør et åpent, sosialt og innbydende allrom for hygge dagen lang. En rekke vinduer slipper inn rikelig med naturlig lys, inkludert en glassdør til den solrike balkongen.

Lune kvelder sikres av en peisovn, og gulvbelegg kombineres med vegger malt i mørkeblått og den samme fargetonen som entreen. Stuen er naturlig inndelt i ulike soner, og det passer utmerket å innrede med spisebord nærmest kjøkkenet.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger innerst i stuen, oppført i en funksjonell L-form med god arbeidsflyt og skaplass. Innredningen har hvite, profilerte fronter, dobbel oppvaskkum og benkeplate av laminat. Hvitevarene består av komfyr og kjøleskap, i tillegg til opplegg for oppvaskmaskin. Over kokesonen har kjøkkenet en ventilator med avtrekk.

Bad/wc/vaskerom

Dagen starter bra på et moderne bad, stilfullt pusset opp i 2023. Badet er av god størrelse, innredet med store, grå gulvfliser som står godt til lysegrå våtromsplater på veggene. Varme er lagt i gulvet, og badet har downlights og vegghengt toalett.

Et dusjhjørne er utstyrt med slukrenne, sort regnfallsdusj og innfellbare glassdører i sort innramming. Baderomsinnredningen består av en servant med skuffer og et tilhørende speilskap med belysning. Ved siden av servantskapet har badet et hvitt høyskap med nisje for vaskemaskin.

Soverom og garderobe

I leiligheten er det to pene soverom med laminat på gulvet. Hovedsoverommet innredes enkelt med dobbeltseng, og rommet får godt med naturlig lys. Skaplassen er meget god; i en stor skyvedørsdagardarobe og i en egen bod i bruk som walk-in closet. Den separate garderoben har skuffer, hyller og klesoppheng. Ekstra lagringsplass finnes på loftet og i sportsboden ved inngangsdøren.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Gulvbelegg, laminat og fliser.

Vegger: Malt strie, malte plater og baderomsplater.

Himling: Himlingsplater og malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeåret.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast fra byggeåret.

- Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og baderom.

Det er tilluft/naturlig ventilasjon med vindusspalter i øvrige rom.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, er fra byggeåret og er plassert i kjøkkenbenken.

Innbo og løsøre

Leiligheten har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra badet og kjøkkenet.

Varmtvannstanken rommer ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenbenken. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og det elektriske ble fornyet på badet i forbindelse med oppussingen i 2023..

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2023:

- Baderommet ble oppusset i 2023 iht. eier.
- Det er fremvist Samsvarserklæring fra 2023 (arbeid på elektrisk arbeid baderom).

Parkering

Leiligheten disponerer en garasje i felles rekke, som har et samlet areal på ca. 18 kvm. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Storebrand, polisenummer 6611923

Radonmåling

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

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er elektrisk, der stedvis panelovner suppleres av gulvvarme på baderommet. For vedfyring er det en peisovn i stuen.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 990 000

Omkostninger kjøper

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

76 140 (Omkostninger totalt)

88 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

90 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 066 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 078 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 080 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter i 2026

kr 13 740

Informasjon om kommunale avgifter

Beløpet for komm. avgifter er mottatt fra kommunen og gjelder for 2026. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt i 2026

kr 2 700

Informasjon om eiendomsskatt

Beløpet for eiendomsskatt er et foreløpig beløp - hentet fra tidligere oppdrag. Kommunen har ikke fastsatt beløpet for innværende år.

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

Informasjon om formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2024: kr. 736 050.

Formuesverdi sekundærbolig 2024: kr. 2 944 199.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner
70 % av overskytende beløp

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Drift/vedlikehold, fellesstrøm, fellesforsikring, forr.førsel, revisjon, mm.

Det opplyses fra forretningsfører og styreleder at det er vedtatt endring i fellesutgiftene til ca. kr. 1 450 pr. mnd. Beløpet vil fastsettes på årsmøtet i april 2026. For ytterligere opplysninger kontakt megler.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 950

Andel fellesformue

Kr 7 470

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Flatebyjordet

Organisasjonsnummer

990252785

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Flatebyjordet. Sameiet består av 52 seksjoner, av gårdsnummer 188 og bruksnummer 109, 111, 112, 122 mfl. i Aurskog- Høland kommune. Sameiets bygninger består av 13 firemannsboliger og 18 carportanlegg.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har pt. ingen felles lån.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Evt. dokumenter vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Evt. dokumenter følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt såfremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

Forretningsfører

Forretningsfører

B-S Regnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 188, bruksnummer 111, seksjonsnummer 6 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/188/111/6:

09.03.2004 - Dokumentnr: 2009 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

Gjelder seksjon 1, 3, 5, 7, 9, 11.

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder seksjon 2, 4, 6, 8, 10, 12.

Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.2004 - Dokumentnr: 5024 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

09.03.2004 - Dokumentnr: 2009 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 75/900

01.01.2020 - Dokumentnr: 566034 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:188 Bnr:111 Snr:6

01.01.2024 - Dokumentnr: 165356 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:188 Bnr:111 Snr:6

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for 3 stk. 4-mannsboliger, datert 23.12.03.

Dokumentet følger vedlagt salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Offentlig tilknytning via private stikkveier/sameiets tomt.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Iht. opplysninger mottatt fra kommunen ligger tomta innenfor hensynssone for støy i kommuneplanen.

Iht. informasjon mottatt fra kommunen planlegges det å etablere en avdeling drevet av Lierfoss ungdoms- og familiesenter på vegne av barne, ungdoms- og familieetaten (Bufetat) i tidligere Flatbyjordet barnehage i Maren Stagrims vei.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret. Seksjonseier må ha hatt boforhold i samet i minimum 12 måneder før utleie kan godkjennes. Ved utleie plikter eier å melde dette skriftlig til styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

bud inngis.

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 24 900,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 47 000,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til

kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Elene Moseby Torre

Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

elene.moseby@aktiv.no

Tlf: 922 61 669

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog, organisasjonsnummer 981 129 792

Aurskog senter, 1930 Aurskog

Salgsoppgavedato

04.02.2026



Aktiv Eiendom v/Elene M. Torre har gleden av å presentere Maren Stagrim's vei 6 C. Foto: Exponering v/Svein Michaelsen.



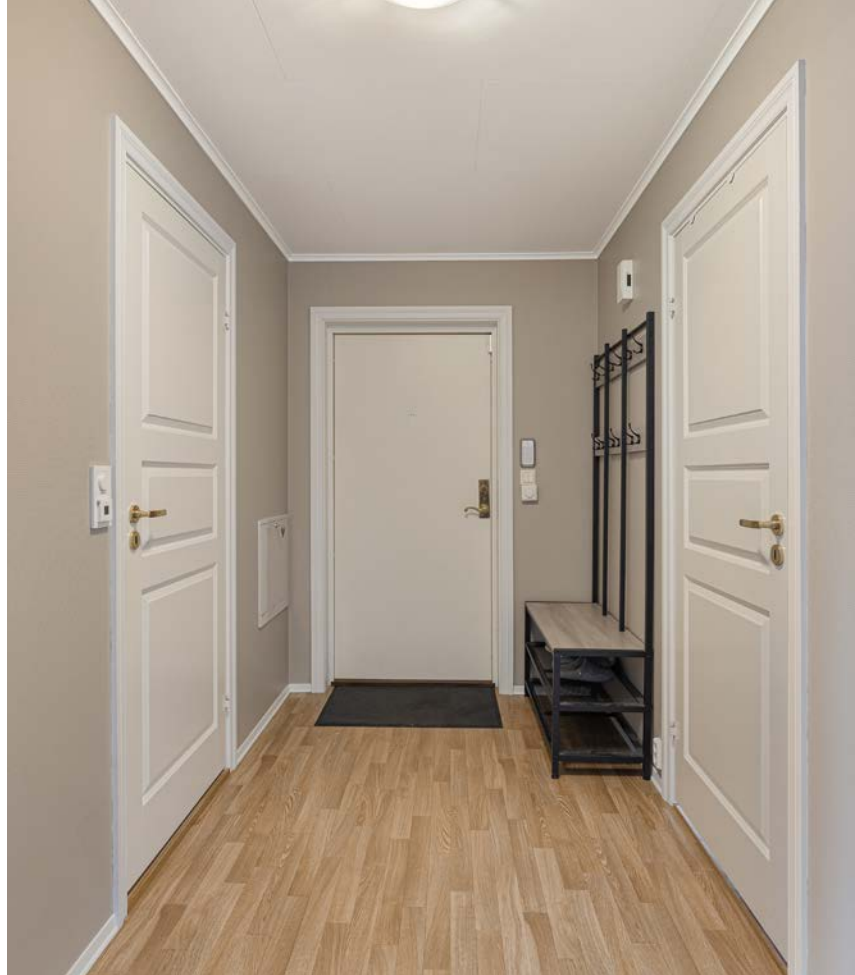
En pen og romslig 3-roms med gjennomgående planløsning - og balkong med gode solforhold.



Leiligheten ligger i 2. etasje og har overbygd inngangsparti. Tilliggende inngangspartiet ligger en praktisk sportsbod.

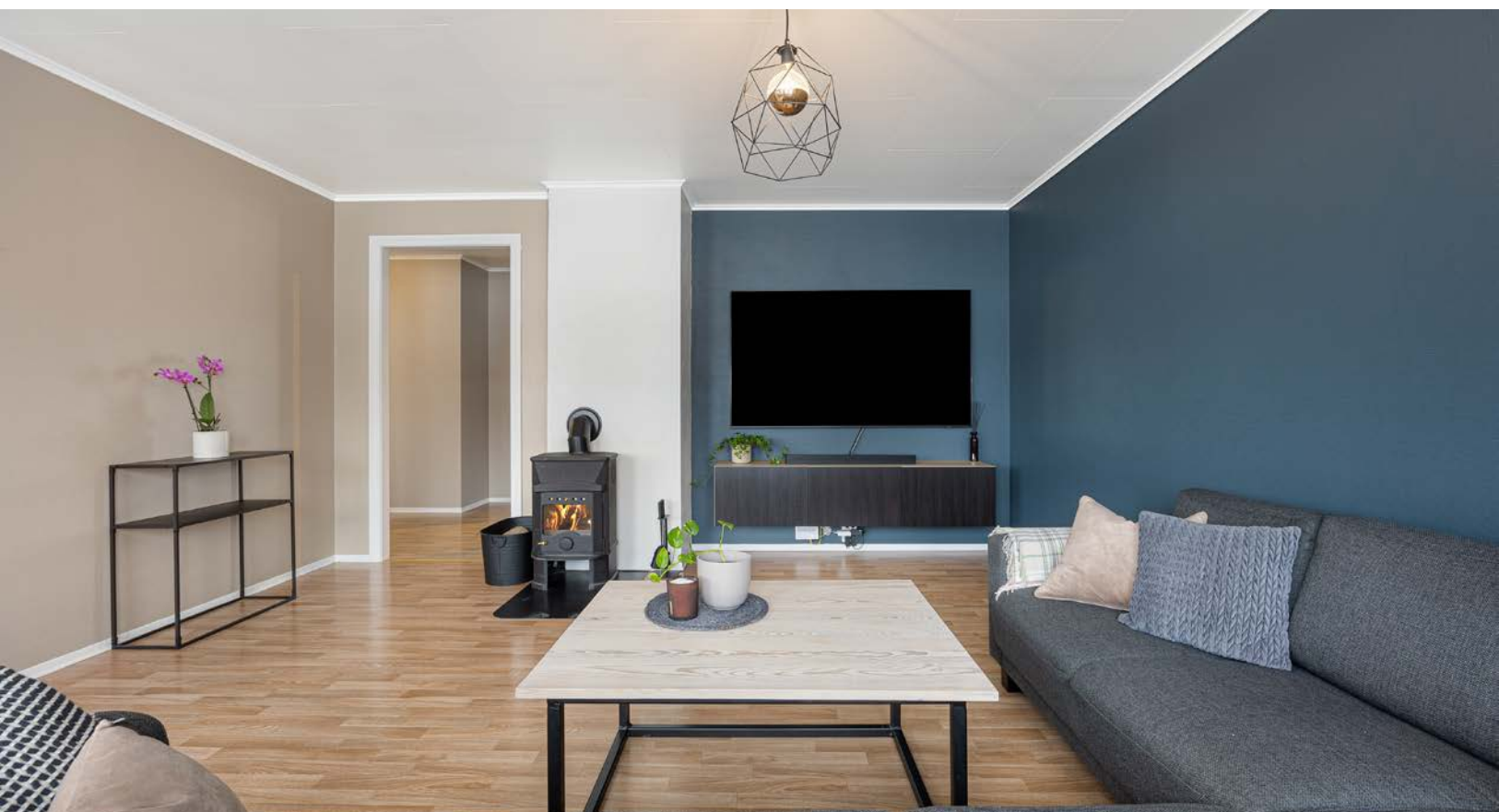
Entréen har en lys, behagelig fargepalett med gyllent laminatgulv og vegger i en varm nyanse.

Det er god plass til garderobeløsning og kommode.





Stue og kjøkken danner et åpent, sosialt og innbydende allrom.



Veggene er malt i mørkeblått og den samme fargetonen som i entréen - som står godt til det gyldne laminatgulvet.

Det er god plass til sofagruppe og tv/medialøsning.

I tillegg til elektrisk oppvarming sørger en peisovn for ekstra hygge og varme.





Kjøkkenet ligger noe skjermet og har en arbeidseffektiv vinkelform.



Innredningen har hvite, profilerte fronter og laminatbenkeplate med dobbel oppvaskkum.

Det er nisje for komfyr og kjøleskap, samt opplegg for oppvaskmaskin.

Ved kjøkkenvinduene er det fin plass til spisebordsmøblement.





Badet er stilfullt og moderne og ble pusset opp i 2023.



Badet har vegghengt toalett, dusjhjørne utstyrt med slukrenne, sort regnfallsdusj og innfellbare glassdører i sort innramming - samt varme i gulvet.



Innredningen består av servant over skuffeseksjon og et tilhørende speilskap med belysning. Ved siden av er et hvitt høyskap med nisje for vaskemaskin.



I leiligheten er det to pene soverom.



I en tilliggende bod er det et godt ustyrt walk-in closet - med hyller, skuffer og klesoppheng.



Hovedsoverommet er av god størrelse og har en stor skyvedørgarderobe.



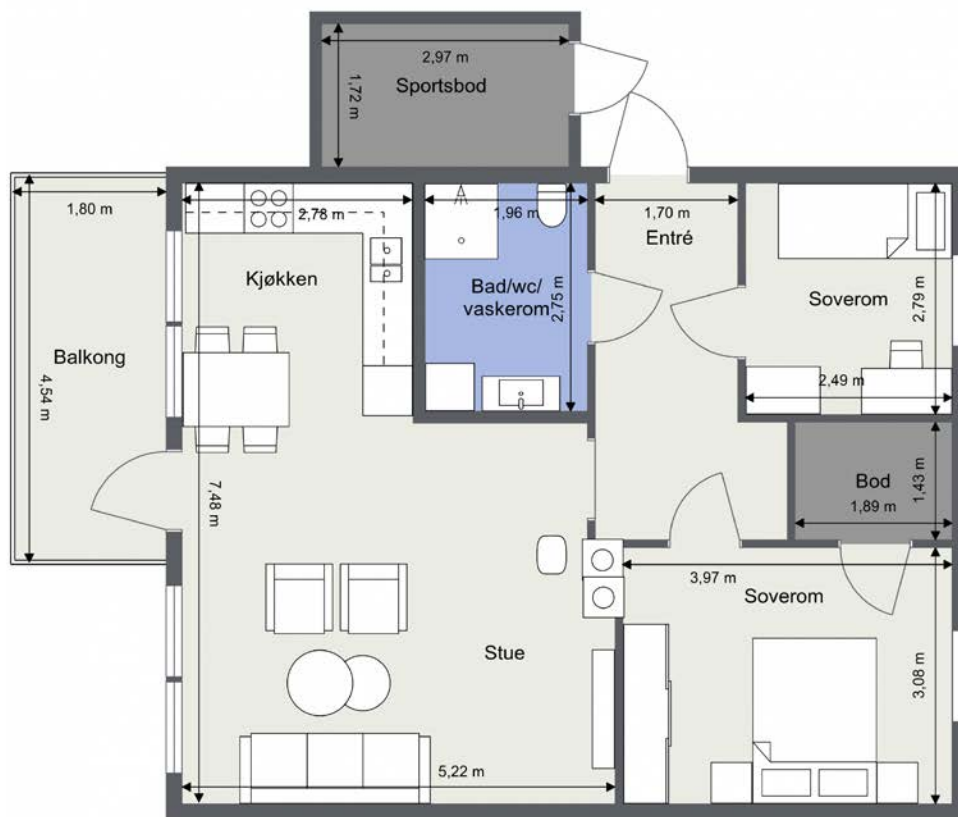
Soverom 2.



Også på soverom 2 er det god plass for ønskede oppbevaringsløsninger.

Maren Stagrims vei 6 C

2. etasje



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

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no
Allt av taksering i Oslo og Akershus

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde - med kort vei til Aursmoen sentrum og alle sentrumsfasiliteter. I tillegg har nærområdet en rekke merkede turmuligheter.



Fra stuesonen er det utgang til en solrik balkong på ca. 8 kvm.



Til leiligheten medfølger garasje i felles rekke - denne har et areal på ca. 18 kvm.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Maren Stagrims vei 6 C, 1930 AURSKOG



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 188, bnr. 111, snr. 6

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 26.01.2026

Rapportdato: 28.01.2026

Oppdragsnr.: 10816-26015

Referansenummer: MZ5779

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



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

Larsen Havnen AS

Takstingeniør

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er en eierseksjonsleilighet i Sameiet Flatebyjordet. Sameiet består av totalt 52 eierseksjoner som er fordelt på flere bruksnummer/sameier.

Seksjonseier disponerer 1 biloppstillingsplass i felles garasjerekke.

Leiligheten ligger i 2. etasje i boligbygning på 2 etasjer. Leiligheten har adkomst via utvendig felles trapp og svalgang.

Seksjonseier disponerer sportsbod ca. 5m², ved inngangspartiet rett utenfor leiligheten.

Fra stue er det direkte utgang til balkong ca. 8m² med gode lys og solforhold.

Leiligheten ble oppført i 2003.
Leilighetens standard er beskrevet i rapporten.

Leilighet - Byggeår: 2003

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er fundamentert med ringmur og støpt betongdekke/såle.
Vegger er oppført med isolert trebindingsverk, kledd med utvendig liggende treborkledning.
Saltakskonstruksjon av tre. Yttertak er teknet med betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Det er ikke satt tilstandsgrad på sameiets bygningsmasse og tilstand er ikke vurdert da dette ikke var mandat for oppdraget.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre/saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryp loft.
Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Fra byggeåret.

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse.
Balkongdør i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.
Dørene er fra byggeåret.

Balkong i trekonstruksjon.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Balkongen er fra byggeåret med normal slitasje og stedvis tørkesprekker.
Deler av balkongen var snødekket ved befaringen og besiktigelsen ble begrenset pga. dette.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Leilighet:
Gulv: Gulvbelegg, laminat og fliser.
Vegger: Malt strie, malte plater og baderomsplater.
Himling: Himlingsplater og malte plater.

Sportsbod:
Gulv: Sponplategulv.

Vegger: Gipsplater og trepanel.
Himling: Gipsplater.

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe. Tilkoblet peisovn i stue.

Innerdører: 3-speils formpressede hvite dører.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i stue.
Elektrisk gulvvarme på baderom.
Elektriske varmekilder for øvrig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Baderommet ble oppusset i 2023 iht. eier. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på oppussingen.
Vannrør og avløpsrør er fra byggeåret.

Bad/wc/vaskerom består av: Veggmont. wc. Dusjnise med dusjdører. Servantskap og speilskap. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Innredningen er fra byggeåret.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og baderom.
Det er tilluft/naturlig ventilasjon med vindusspalter i øvrige rom.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, er fra byggeåret og er plassert i kjøkkenbenken.

Elektrisk anlegg fra byggeåret.
Det er fremvist Samsvarserklæring på nyinstallasjonen datert 10.12.2003.
Det er fremvist Samsvarserklæring fra 2023 (arbeid på elektrisk arbeid baderom).

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	93 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	75 m ²
Totalpris	3 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 000 000
---------------------------------------	-----------

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

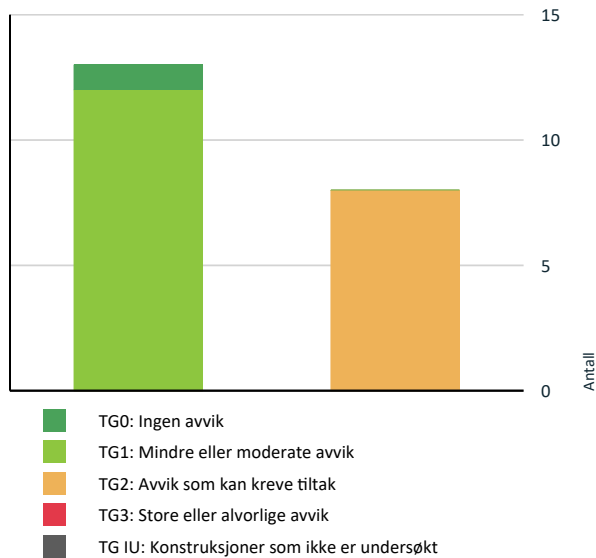
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasjeplass i felles garasjebygning

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige bygningsdeler - fellesdeler [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2003

Kommentar
Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

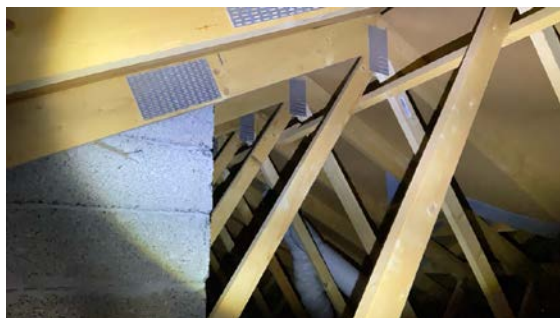
Anvendelse
Boligen er bebodd.

UTVENDIG

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre/saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Loftet har adgang via loftsluke med nedfellbar stige.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Fra byggeåret.

TG 2 Dører

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse.
Balkongdør i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Dørene er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdøren har utvendig værslitasje i bunn av dørbildet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres overflatebehandling av balkongdørens nedre del for å begrense videre værslitasje og forhindre ytterligere skadeutvikling på treverket. Manglende tiltak kan føre til redusert levetid og behov for mer omfattende reparasjoner.

TG 1 Balkong

Balkong i trekonstruksjon.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Konstruksjon fra byggeåret med normal slitasje og stedvis tørkesprekker. Deler av balkongen var snødekket ved befaringen og besiktigelsen ble begrenset pga. dette.



TG 2 Utvendige bygningsdeler - fellesdeler

Bygningen er fundamentert med ringmur og støpt betongdekke/-søle. Vegger er oppført med isolert trebindingsverk, kledd med utvendig liggende treborkledning. Saltakskonstruksjon av tre. Yttertak er dekket med betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Det er ikke satt tilstandsgrad på sameiets bygningsmasse og tilstand er ikke vurdert da dette ikke var mandat for oppdraget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Manglende planlegging og dokumentasjon kan føre til uforutsette vedlikeholdsbehov og økte felleskostnader, samt redusert oversikt over byggets tilstand og nødvendige tiltak.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Leilighet:

Gulv: Gulvbelegg, laminat og fliser.

Vegger: Malt strie, malte plater og baderomsplater.

Himling: Himlingsplater og malte plater.

Sportsbod:

Gulv: Sponplategulv.

Vegger: Gipsplater og trepanel.

Himling: Gipsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis slitasje, skader, hakk mv. i gulvbelegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Krav til ønsket standard vil være avgjørende for omfanget av tiltakene.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukskvalitet og estetisk verdi.

TG 2 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

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

Vurdering av avvik:

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

Det ble påvist gulvknirk ett sted på det største soverommet - dette skyldes for dårlig innfesting av undergulvet.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres lokale tiltak for å utbedre gulvknirk, for eksempel ved å etterfeste undergulvet der knirk oppstår.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan knirk vedvare og gi redusert bokomfort.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Tilkoblet peisovn i stue.

Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.

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



TG 1 Innvendige dører

3-speils formpressede hvite dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

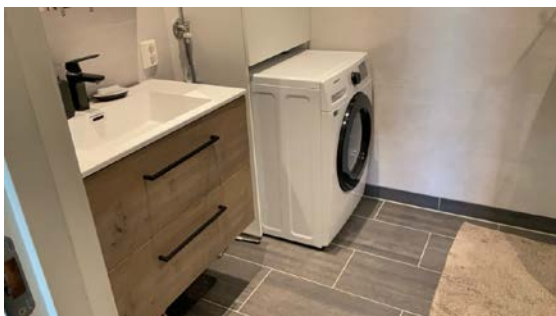
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Baderommet ble oppusset i 2023 iht. eier. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på oppussingen.

Vannrør og avløpsrør er fra byggeåret.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomslater. Taket er malt og har downlights.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt ca. til 35mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsone og banemembran med ukjent utførelse som er synlig under klemringen i sluket.
Fra 2023 iht. eier.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på oppussingen/baderommet.



2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc/vaskerom består av: Veggmont. wc. Dusjsnisje med dusjdører. Servantskap og speilskap. Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og fuktskader.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

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

Innredningen er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis slitasjemerker på innredningen.
Det er ujevn skjøt på benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring av slitasjemerker og ujevn skjøt på benkeplaten.
Krav til ønsket standard vil være avgjørende for omfanget av tiltakene.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje og redusert funksjon eller estetikk oppstå.



2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler sprutdeksel i rørskapet. Dette kan føre til vannlekkasje fra skapdøren ved lekkasje på anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprutdeksel bør monteres i rørskapet for å hindre at eventuelle lekkasjer fører til vannskader utenfor skapet.

Konsekvensen av manglende sprutdeksel er økt risiko for vannlekkasje ut av skapdøren og skade på omkringliggende konstruksjoner.



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og badrom.
Det er tilluft/naturlig ventilasjon med vindusspalter i øvrige rom.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, er fra byggeåret og er plassert i kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Iht. dagens forskrift skal det være lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem ved varmtvannstank når denne ikke er plassert i fuktsikkert rom med sluk, for å begrense skadene ved eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

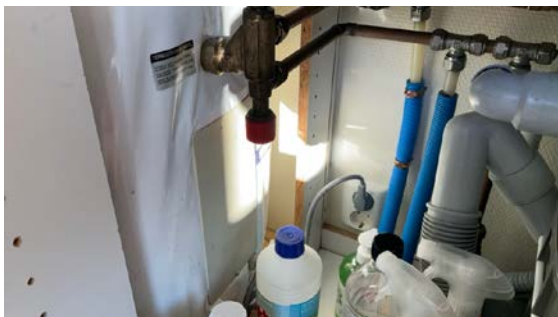
Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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

Det bør monteres lekkasjestopper eller lignende tiltak for å hindre vannskader ved eventuell lekkasje, da plassering i kjøkkenskap uten sluk medfører økt fare for skade på omkringliggende konstruksjoner.

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



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

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Det er fremvist Samsvarserklæring på nyinstallasjonen datert 10.12.2003.

Det er fremvist Samsvarserklæring fra 2023 (arbeid på elektrisk arbeid baderom).

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.
2003
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Tilstandsrapport



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyde er ca. 90cm. og tilfredsstilte byggeårets krav (dagens krav er 100cm).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverket bør vurderes forhøyet til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende radonsperre og målinger kan medføre helseisiko for brukere av bygget.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

75 m²/70 m²

Leilighet: Entré, 2 Soverom, 2 Bod, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue

Andre bygg: Garasjeplass i felles garasjebygning
Bruksareal andre bygg: 18 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 000 000

Tillegg for andel fellesformue + 7 470

Konklusjon markedsverdi

3 000 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Havreveien 12 ,1930 AURSKOG 61 m ² 2014 2 sov	03-11-2025	3 090 000	3 050 000		3 050 000	46 923
2 Maren Stagrims vei 6A ,1930 AURSKOG 66 m ² 2003 2 sov	23-10-2025	2 900 000	3 150 000	170	3 150 170	45 655
3 Havreveien 24 ,1930 AURSKOG 59 m ² 2014 2 sov	25-01-2026	2 950 000	2 850 000		2 850 000	45 238
4 Hans Fjelds vei 29 H ,1930 AURSKOG 69 m ² 2007 2 sov		3 150 000		531	531	43 757
5 Maren Stagrims vei 5C ,1930 AURSKOG 67 m ² 2006 2 sov	11-11-2025	2 900 000	3 000 000	170	3 000 170	42 860
6 Maren Stagrims vei 10D ,1930 AURSKOG 64 m ² 2004 2 sov	18-02-2024	2 690 000	2 650 000	73	2 650 073	41 407
7 Maren Stagrims vei 12C ,1930 AURSKOG 66 m ² 2005 2 sov	07-03-2024	2 850 000	2 850 000		2 850 000	41 304
8 Maren Stagrims vei 4B ,1930 AURSKOG 67 m ² 2003 2 sov	19-06-2024	2 750 000	2 760 000	1 388	2 761 388	39 448

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	11 400
Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	14 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	2 500
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	34 000

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 550 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	2 250 000

Garasjeplass i felles garasjebygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Garasjeplass i felles garasjebygning	Kr.	120 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 370 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 150 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

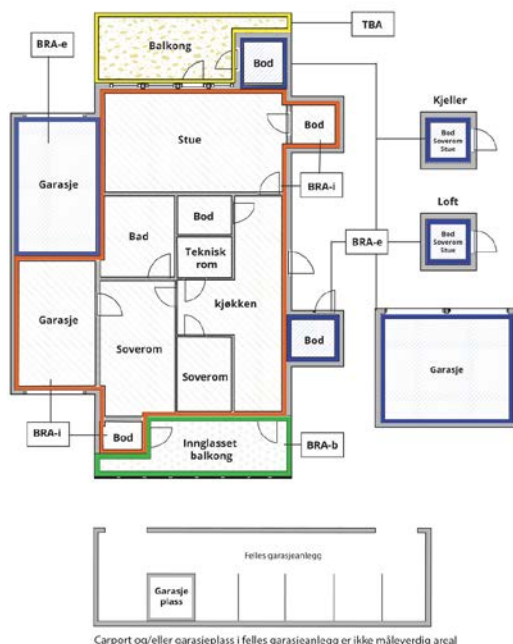
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	70	5		75	8
SUM	70	5			8
SUM BRA	75				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Oppusset badrom i 2023 (tidligere eier) .
Samsvarserklæring datert 31.03.2023 i forbindelse med arbeid på det elektriske anlegget på badrommet foreligger.
Det foreligger ingen øvrig dokumentasjon på arbeidet i forbindelse med oppussingen av badrommet.

Garasjeplass i felles garasjebygning

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Alf Johan Ruud Sandbakken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	188	111		6	2727.4 m ²	Matrikkelinformasjon/situasjonskart.	Eiet

Adresse

Maren Stagrims vei 6 C

Hjemmelshaver

Alf Johan Ruud Sandbakken

Kommentar

Oppgitt tomteareal er felles eiet tomt for hele sameiet med totalt 12 seksjoner.

Seksjonseier betaler månedlige fellesutgifter med kr. 950,- som inkluderer bygningsforsikring, vedlikehold bygning/uteareal, regnskap, revisjon og diverse sameieekostnader.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Flatebyjordet	75 / 900	B-S Regnskap AS	990252785
Felles formue			
Kr. 7 470 31.12.2025			

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde ca. 3km. utenfor Aursmoen/handelssentrum. Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig. Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog og mark.

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

Offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning via private stikkveier/sameiets tomt.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Sameiet har felles eiet tomt som er til felles benyttelse for seksjonseierne. Tomten består av asfaltert adkomst og parkeringsplasser, samt utearealer med plen og beplantning. Gode lys- og solforhold.

Forsikring

Selskap

Storebrand Forsikring

Avtalenr

6611923

Type**Forsikringssum****Årlig premie****Kommentar**

Felles bygningsforsikring for sameiet. Forsikringen betales av seksjonseier gjennom fellesutgiftene. Seksjonseier må selv tegne hjemforsikring for dekning på innbo og løsøre.

Bygninger på eiendommen

Garasjeplass i felles garasjebygning

**Anvendelse**

Biloppstilling-/lagringsplass.

Byggeår

2003

Kommentar

Byggeår iht. matrikelinformasjon.

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

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

Beskrivelse

Garasjeplass i felles garasjerekke.

Det er åpent i mellom 2 garasjeplasser. (1 plass tilhører denne seksjonen).

Bygningen er i uisolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.

Vegger er oppført med trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Leddport i metallkonstruksjon.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.01.2026		Gjennomgått	5	Nei
Eier	26.01.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	21.01.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	26.01.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	27.01.2026		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	28.02.2002		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Alf Johan Ruud Sandbakken

Boligen

Maren Stagrims Vei 6C
1930 Aurskog

3226-188/111/0/6

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Uvist

Beskrivelse av arbeidet: Pusset opp
badet

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Byttet dimmer bryter på soverommet. Ble gjort av en kamerat som er utdannet elektriker.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Stikkontakt under tv ble bytta til 6 stikk fra 2 stikk Stikkontakt i stue hjørnet ble flyttet litt lengre ned(fjernet den kontakta som var skjult, la på lokk og trakk kabel til veggmontert stikk). Ble gjort av en kamerat som er utdannet elektriker.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Ja**

Borettslaget bestemmer over utvendige ting

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Mye hunder og katter i nabolaget.
Hører veldig lite av disse.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Elektrisk garasje port virker ikke.
Må åpnes manuelt.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET FLATEBYJORDET

PR. 17.04.18

§1

Navn og formål

Sameiets navn er Sameiet Flatebyjordet.

Sameiet består av 52 seksjoner, av gnr.188 bnr. 109, 111, 112, 122 mfl. i Aurskog-Høland Kommune. Sameiets bygninger består av 13 firemannsboliger og 18 carportanlegg.

Sameiet har til formål å

- Ivareta driften av sameiets eiendom
- Administrere bruken og vedlikehold av fellesanleggene og fellesarealene
- Ivareta alle andre saker av felles interesse.

§2

Styre skal melde sameiet til foretaksregistret etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 19, 1.ledd.

§3

Årsmøtet

Sameiets øverste organ er årsmøtet. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av seksjonseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til seksjonseierne med et varsel på minst 8 dager, og høyst 20 dager.

Sammen med innkallingen, som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes sakliste.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes til styret innen en frist som styret redegjør for i orienteringsskriv om årsmøtet til alle seksjonseierne.

Årsmøtet skal:

- (1) Velge en referent samt to til å undertegne protokollen.
- (2) Behandle årsberetningen fra styret.
- (3) Behandle og godkjenne årsregnskapet.
- (4) Behandle og godkjenne budsjett.
- (5) Fastsette godtgjørelsen til styret.
- (6) Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.
- (7) Foreta valg av styremedlemmer og varamedlemmer, samt særskilt valg av styrets leder og revisor.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseierne kan stemme ved skriftlig og datert fullmakt som leveres møtelederen før åpningen av møtet. Ingen kan være fullmektig for mer enn 2 seksjonseiere. Ingen seksjonseier har mer enn to stemmer i årsmøtet.

Kommunale eller statlige eiere som eier flere enn to seksjoner vil maksimalt kunne stille med to stemmer i sameiermøte og en stemme i styre.

Seksjonseieren, dennes ektefelle, samboer eller annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Det samme har styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leietaker av

boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Seksjonseieren har rett til å møte med fullmektig, som må være myndig. Fullmektigen skal i så fall legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis denne ikke er til stede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.

Det skal under lederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen samt de som er valgt av årsmøtet til å underskrive protokollen, se 5.ledd pkt (1).

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer, som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige. Det kreves 2/3 av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går utover vanlig forvaltning.
5. Samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum.
6. Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.
7. Endring av vedtektene.

§4 Styret

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltningen av seksjonseierens felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet.

Styret velges av årsmøtet, og skal bestå av 4 medlemmer og 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Leder og et styremedlem velges for to år det ene året. To styremedlemmer velges for to år det påfølgende året. Varamedlem velges for ett år.

Alle styrets medlemmer kan gjenvelges. Alle styremedlemmer og varamedlemmer behøver ikke være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand. Dog skal minst 2 av styremedlemmene være seksjonseiere.

Styret inngår avtale om kjøp av eventuell forretningsførerjeneste, (og vaktmestertjenester) tilsettelse av eventuell vaktmester og fastsetter dennes godtgjørelse.

Vedtak i styret treffes med alminnelig flertall. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Styreleder har dobbeltstemme. I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

§5 Valgkomité

Valgkomité velges av årsmøtet, de velges for et år av gangen.

§6 Velferdskomite

Sameiet kan ha en velferdskomite. Denne vil da bestå av to medlemmer som velges av årsmøtet, de velges for et år av gangen.

§7 Eksklusive bruksretter

Til hver eierseksjon hører eksklusiv bruksrett til bolig. For alle eierseksjonene i 2. etasje hører også bruksrett til inngangsparti/tram, balkong, og loft. Dette er avmerket på plantegningene samt situasjonskart.

Leiligheter i 1. etasje har eksklusiv bruksrett til grunn/hageareal. Dette er avmerket på plantegningene samt situasjonskart.

Beskrevet her som følger:

Seksjon nr. 7, 9, 11: Fra husveggen på langsiden foran stueutgang, fram til ytterveggenes gavler i en bredde som går frem til skjæring ned mot carportanlegg til nabohus, samt tram og grunn foran denne, **Seksjon nr. 5:** Fra husveggen i hele gavlens bredde på stuesiden, samt fram til bod, fram til skjæring ned mot carportanlegg, til nabohus

Seksjon nr. 1, 13, 15, 19, 23, 27, 29, 31, 33, 35, 39, 43, 45, 47, 51: 2 meters bredde fra husveggen på langsiden foran stueutgang, fram til ytterveggenes gavler, samt tram og grunn foran denne.

Seksjon nr. 3, 17, 21, 25, 37, 41, 49: 2 m fra husveggen i hele gavlens bredde på stuesiden, samt fram til bod, tram og grunn foran denne.

Hver eierseksjon har eksklusiv rett til en carportplass, enten i doble carporter, eller i carportanlegg

§8 Disposisjons - og råderett

Ingen kan erverve mer enn 1 seksjon i sameiet. Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse. Utleie krever imidlertid styrets godkjenning. Seksjonseier må ha hatt boforhold i sameiet i minimum tolv måneder før utleie kan godkjennes.

Ved salg og utleie av seksjonen plikter seksjonseieren å melde dette skriftlig til styret for registrering. Seksjonseierne plikter ved utleie å gjøre leietaker oppmerksom på sameiets vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

Ved salg av en seksjon plikter selgeren/seksjonseieren å fremlegge nåværende vedtekter for kjøperen.

Seksjonseierne plikter å følge husordensregler og vedtekter. De er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseierens forpliktelse overfor sameiet.

Tap som er påført sameiet i forbindelse med mislighold kan kompenseres i salgssummen, ved omsetning av seksjonen.

Som vesentlig mislighold regnes blant annet at en seksjonseier ikke betaler sin andel av felleskostnadene etter skriftlig varsel med minst 14 dagers frist for betaling. Følgene av manglende betaling skal fremgå av varselet.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantkravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksrett svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Eier av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av felleskostnadene til sameiet og eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§9

Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel fra sameiet ved styret, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves utkastelse etter § 10. Som vesentlig mislighold regnes i alle tilfelle misligholdt betaling av felleskostnader til sameiet med et beløp tilsvarende 6 måneders felleskostnader.

Advarselen gis skriftlig og skal opplyse seksjonseieren om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve at seksjonseieren selger sin seksjon. Slikt pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan bli tvangssolgt av sameiet ved styret, hvis frivillig salg ikke er gjennomført innen seks måneder fra pålegget er mottatt av seksjonseieren.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan styret kreve seksjonen solgt gjennom namsmyndighetene.

§10

Utkastelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve at vedkommende seksjonseier kastes ut av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

Ovennevnte gjelder også i forhold til utkastelse av bruker eller beboer som ikke er seksjonseier.

§ 11

Bruk av fellesareal og fellesrom

Bruk og disponering av fellesanlegg og fellesrom er underlagt styrets nærmere bestemmelser.

§ 12

Vedlikehold

Det påhviler seksjonseieren det fulle innvendige vedlikeholdet av seksjonen samt andre rom som hører inn under seksjonen (tilleggsarealer).

Den enkelte seksjonseier svarer også for det utvendige vedlikeholdet av dørene og vinduene som tilhører seksjonen.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen samt vedlikehold av fellesrom og fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

Skader ved vannlekkasjer fra felles rør eller rør i vegg, er sameiets ansvar.

Ved manglende indre og/eller ytre vedlikehold hos en seksjonseier, kan styret etter 3 måneders varsel la dette utføre for seksjonseierens regning.

Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt for bruksenheten fremgår av esl. § 32. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealene m.m. fremgår av esl. § 33. Begge parter er erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold fremgår av esl. henholdsvis §§ 34 og 35.

§ 13
Drift og vedlikehold av fellesanlegg

Utgiftene til eiendommens drift og vedlikehold fordeles på seksjonene og betales hver måned. Det månedlige a-konto-beløpet fastsettes av årsmøtet. Styret kan, om nødvendig, kreve tilleggsinnbetalinger.

Sameiet kan avsette midler til et vedlikeholdsfond. Inntil vedlikeholdsfondet anses tilfredsstillende, innkreves etter styrets skjønn et tillegg stort inntil 10 % av årsbudsjettet. Felleskostnadene fordeles likt på alle seksjonene med 70/3640 deler.

§ 14
Seksjonseierens ansvar utad

For sameiets forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig i forhold til sin sameierbrøk (pro rata). Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorerne innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betale, kan de kreve seksjonseierne direkte.

§15
Skader / forsikring

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av alle seksjonseierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, svarer seksjonseierne egenandelen. Egenandel ved innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes likevel av sameiet.

Skader fremkommet ved uforstandig/uforsvarlig bruk/handling fra den enkelte seksjonseier, betales av seksjonseieren selv.

Den enkelte seksjonseier dekker forsikringen i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

§16
Bygningsmessige arbeider

Bygningsmessige endringer av eiendommen som påbygging, fasadeendringer, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan kun skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret og eventuelt årsmøtet.

Terrasser i første etasje kan bygges ut. Man kan bygge inntil to meter ut fra opprinnelig terrasse, altså ikke mer enn 390 cm ut fra veggen. Til sidene må man stoppe der eksklusiv bruksrett slutter. Man kan sette opp rekkverk så sant de er like som de i 2 etasje.

Det er ikke tillatt å montere varmepumpe i leilighetene, dette grunnet faren for fukt og støy.

Av hensyn til enhetlig fasade skal styret godkjenne eventuelle markiser og persiennner.

§ 17 Boder

Hver seksjon disponerer en bod. Bruksretten til boden overføres ved salg av seksjonen.

§ 18 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter esl. § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til

å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 19 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, jfr esl. § 64. Regnskapet for det foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha revisor, jfr esl. § 65. Revisor må være registrert eller statsautorisert. Sameiets revisor velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor velges.

§ 13 Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 (esl.) kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

Dato: _____

Seksjon nr: _____

Navn: _____



Aurskog-Høland kommune

Teknisk etat

Fenstad Bygg AS
Elektroveien 5

2050 JESSHEIM

Vår ref.: BEH/-013204/03

Arkivnr.: GA 188/109

Deres ref.:

Dato: 23.12.2003

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Rammetillatelse er gitt og igangsettingstillatelse er gitt.

Gjelder: 3 stk 4-mannsboliger.

Byggested: Flatebyjordet, 1930 Aurskog – gnr.188/bnr.109

Tiltakshaver: Fenstad Bygg AS

Nytt 188/111

Sakojen 1-12

Befaringsrapport fra bruksbefaring er mottatt her 12.12.03. Under forutsetning at arbeidene er utført i henhold til tillatelse og plan- og bygningsloven med underliggende regelverk gis det i henhold til plan- og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for ovennevnte arbeider.

Frist for utføring av gjenstående arbeider settes til 01.07.04. Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.

Med hilsen

Kjell Kristiansen
forvaltningsleder

Bjørn-Erik Hvidsten
avdelingsingeniør

Kopi:

Nes Rørservice as, Sentrumsgården, 2150 ÅRNES

Asbjørn Kristiansen Ingeniørtjenester, Eikstubben 1B, 1900 FETSUND

Bjørn Ludvigsen Gravemaskinservice as, Tulipanvn. 31, 2034 HOLTER

Knut og Lise Nessen Røed, Bogstadsvingen 23B, 1930 AURSKOG

Øvre Romerike Eiendom AS, Elektroveien 5, 2050 JESSHEIM

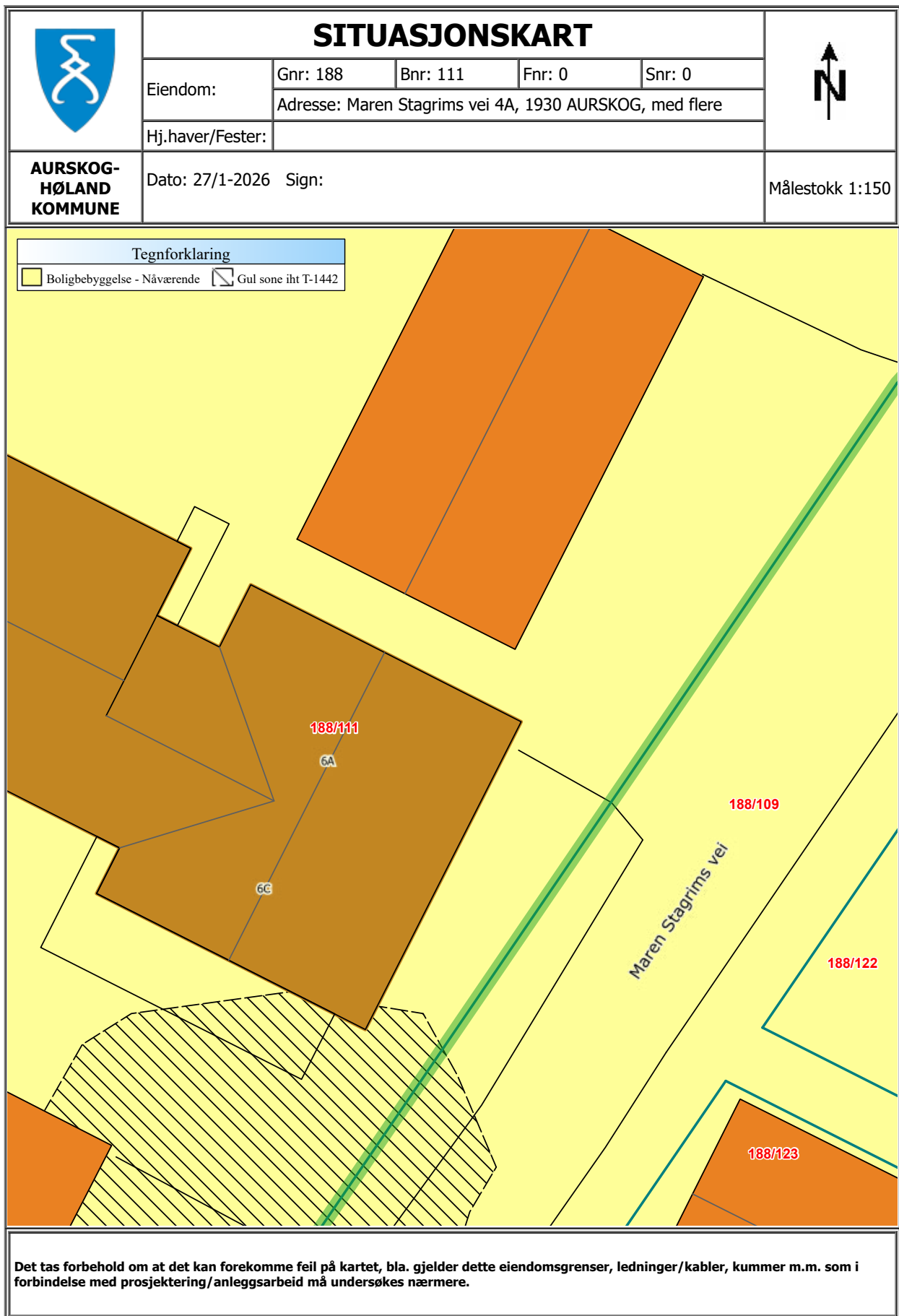
Adresse
Rådhusveien 3
1940 BJØRKELANGEN

Telefon
63 85 25 00

Telefax
63 85 27 02

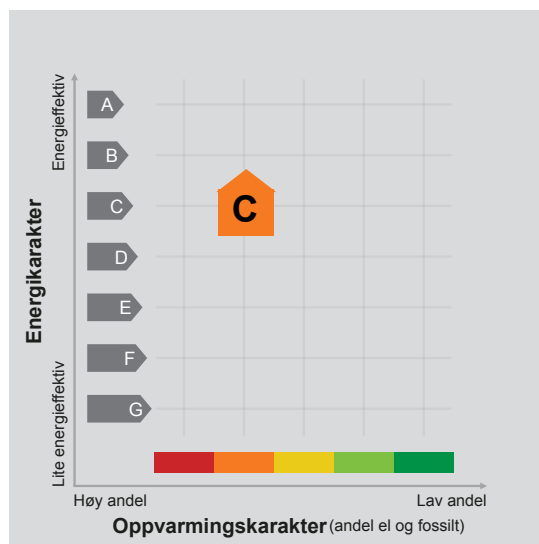
E-post
teknisk@aurskog-
holand.kommune.no

Foretaksnr
00948164256



ENERGIATTEST

Adresse	Maren Stagrims vei 6C
Postnummer	1930
Sted	AURSKOG
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	188
Bruksnummer	111
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23182629
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	93415a02-5f5b-4e21-817e-40d32fd9aac5
Dato	05.06.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Fagansvarlig/Eiendomsmegler MNEF

Elene Moseby Torre

Mobil: 92261669

E-post: elene@aktiv.no

Om Elene Moseby

Relevant utdanning:

BI Norwegian Business School:

Antall år i bransjen:

20

Områdeerfaring:

Aurskog-Høland, Sørum, Fet,
Lillestrøm og Oslo

Boligtyper:

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

Din megler

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



Best resultat for kunden – hver gang

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

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

aktiv.
Tar deg videre



Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK

Nabolagsprofil

Maren Stagrim's vei 6C - Nabolaget Bokstad - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Toverudovergangen Linje 470, 470E	5 min 0.5 km
Blaker stasjon Linje R14	16 min 15.9 km
Oslo Gardermoen	48 min

Skoler

Haneborg skole (1-7 kl.) 84 elever, 7 klasser	5 min 4.1 km
Aursmoen skole (1-10 kl.) 668 elever, 40 klasser	5 min 3.8 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	9 min 7.5 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	11 min 10.1 km

«Landlige omgivelser, ikke håpløst langt fra Oslo. God og frisk luft, kort vei til turterreng, kort vei til buss som godt kunne gått oftere og fremfor alt senere på kvelden»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

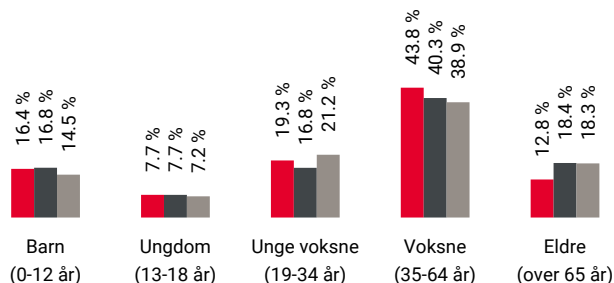
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bokstad	813	353
Aursmoen	3 766	1 679
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Flatebyjordet barnehage (1-5 år) 69 barn	3 min 0.3 km
Ole Brumm barnehage Aurskog (0-5 år) 57 barn	14 min 1.3 km
Trampen barnehage (1-5 år) 33 barn	20 min 1.8 km

Dagligvare

Kiwi Aurskog	5 min
Coop Extra Aurskog Post i butikk	5 min 3.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Trafikk

Lite trafikk 82/100

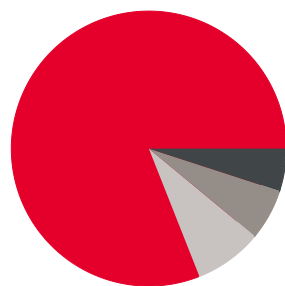
Sport

⚽ Haugerudfeltet - ballflate (MKN) 5 min 🚗
Ballspill 2.9 km

⚽ Aursmoen idrettsanlegg 5 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 3.7 km

🚴 Aura Trening og Helse 3 min 🚶

Boligmasse



81% enebolig
5% rekkehus
6% blokk
8% annet

Varer/Tjenester



Aurskog Senter

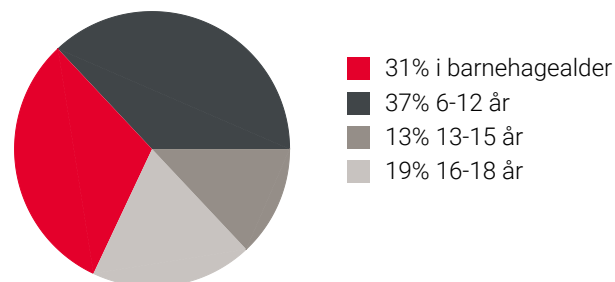
5 min 🚗



Aurskog apotek

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



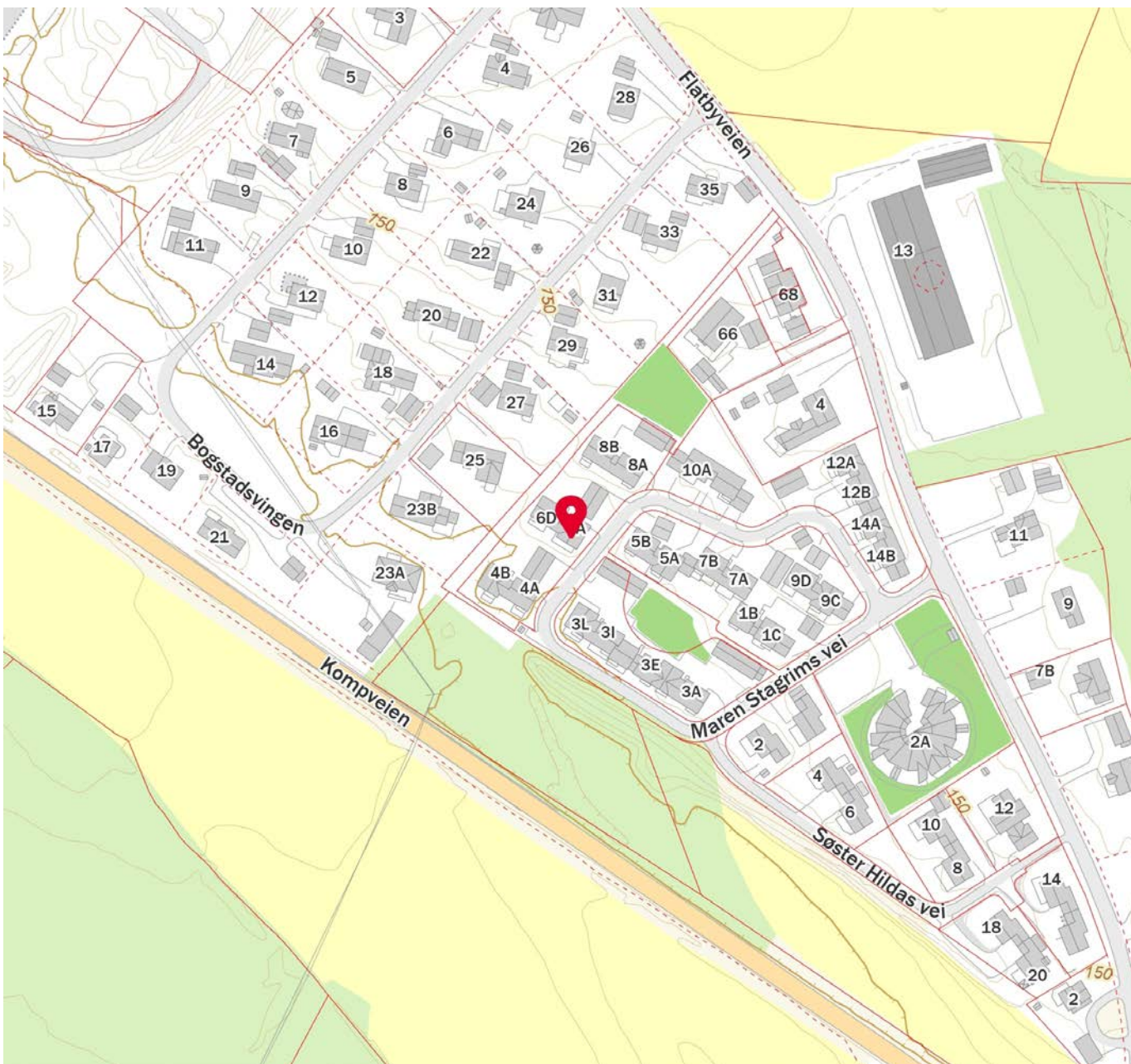
0%

43%

Bokstad
Aursmoen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Maren Stagrims vei 6C
1930 AURSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Elene Moseby Torre

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre