



aktiv.

Aurstubben 1, 1930 AURSKOG

**Stor og meget sentral
selveierleilighet med fleksibel
planløsning, vestvendt veranda,
heisadkomst og garasjeplass.**



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 3 150 000,-
Omkostn.: Kr 80 100,-
Total ink omk.: Kr 3 230 100,-
Felleskostn.: Kr 3 095,-
Selger: Knut Ove Laget Johansen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2003
BRA-i/BRA Total 93/114 kvm
Tomtstr.: 3765.6 m²
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 610
Snr. 8
Oppdragsnr.: 1105250104

Stor, tiltalende 2-roms

Velkommen til Aurstubben 1 – en stor og innbydende 2-roms selveierleilighet med sentral beliggenhet i sentrum. Her bor du med umiddelbar nærhet til ulike butikker, kafeer og andre, hverdagslige servicetilbud. Bussen stopper kun 160 meter unna. Videre kan det skiltes med garasjeplass i felles rekke, heisadkomst og en vestvendt, usjenert veranda hvor ettermiddagssolen kan nytes i fred.

Leiligheten utmerker seg med imponerende stor entré, todelt stue og et soverom i suiteløsning med badet. Planløsningen er fleksibel og gjør det enkelt å etablere et ekstra soverom ved behov. Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen og har tradisjonell innredning i hesteskoform. Videre har leiligheten vaskerom, flere garderober og en disponibel bod på ca. 6 kvm.

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



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Megler	21
Egenerklæring	66
Kart fra kommunen	71
Vedtekter	72
Våre samarbeidspartnere	80
Nabolagsprofil	82
Budskjema	90

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 93 m²

BRA - e: 21 m²

BRA totalt: 114 m²

TBA: 13 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-e: 6 m² bod

2. etasje:

BRA-i: 93 m² Entré, kjøkken/stue, bad, vaskerom, soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje:

13 m² Terrasse/balkongareal.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-e: 15 m² Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighet: Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. NS3940:2023. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Merk at BRA er blitt noe større enn ved tidligere målinger, årsaken til dette er at iht. gjeldene regler, skal utvendig bod medregnes i BRA og er lagt til som BRA-e.

Takhøyde: 2,22-2,43m.

Om areal er av stor betydning for kjøper, anbefales det å utføre en 3D-skanning av boligen for å oppnå størst nøyaktighet av arealet. Arealet av boligen er beregnet etter mål utført med laser.

Garasje: Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. NS3940:2023. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3765.6 m²

Tomtebeskrivelse

Leiligheten har utmerket beliggenhet, med alle hverdagslige servicetilbud rett utenfor døren. Sameiet har et velstelt inngangsparti, opparbeidet med plen, enkel beplantning og piknikbenk. Sommerdagene kan tilbringes på en egen, vestvendt veranda på ca. 13 kvm. Verandaen er omkranset av tett rekkverk og levegg, og fremstår som en usjenert sone for både avslapning og hyggelige stunder med venner. Belysning og markise er montert.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget sentralt til på Aursmoen i Aurskog-Høland kommune. Området har umiddelbar nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, daglige servicetilbud og gode rekreasjonsområder. Legg også gjerne turen til Tævsjøen, Mangenskogen eller populære Killingmo gård. Sistnevnte med kunstutstilling, olabilløp, ponnyridning og stabburscafe.

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

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

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Rema 1000 (i byggets første etasje) Coop eller Kiwi. Aurskog Senter har butikker, café, bank, apotek, frisør o.l. Det er eget helsesenter i 2. etasje med lege, tannlege, fysioterapeut, massør og fotterapeut.

Området har mulighet for kollektiv transport via buss, hvor nærmeste holdeplass er Aursmoen og ligger ca. 100 meter fra boligen. Med bil fra Aurskog tar det ca. 10 min til Bjørkelangen, 20 min til Fetsund, 25 min til Lillestrøm og 45 min til Oslo lufthavn.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av næringseiendommer, leiligheter, villaer og

småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen har kort gangavstand til Aursmoen barne- og ungdomsskole. Det finnes et godt utvalg av både private og kommunale barnehager i området. Nærmeste videregående skoler er Kjelle videregående skole og Bjørkelangen videregående skole.

Offentlig kommunikasjon

Området har mulighet for kollektiv transport via buss, hvor nærmeste holdeplass er Aursmoen og ligger ca. 100 meter fra boligen.

Bygningssakkyndig

Mathias Ottosson

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Selveierleilighet fra 2003 med tilhørende garasje i rekke. Etasjeskiller er av betongdekke. (Kan ikke konstateres)

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

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige tiltak:
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon: Det er mekanisk avtrekk og tilluft med spalte under dør.

Vurdering av avvik: Avtrekk fungerer ikke fra våtrom.

Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon: Det er mekanisk avtrekk og tilluft med spalte under dør.

Vurdering av avvik: Avtrekk fungerer ikke fra våtrom.

Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk: Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Løsningen er dog ukjent.

Vurdering av avvik: Avtrekk fungerer ikke.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er i tillegg påvist et vindu som tar i karm.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er påvist noe råte i rekkverk. Rekkverkshøyde er målt til 88,5cm. Krav på oppføringstidspunktet var 90cm.

Innvendig > Overflater - Parkett: Gulv består i hovedsak av parkett.

Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater. Parkett har en del slitasje.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke. (Kan ikke konstateres)

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 målt skjevheter i alle rom, men størst avvik målt i entre med 12mm på 2 meter.

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

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Innvendige vannledninger er hovedsakelig av plast (rør i rør) og noe kobber. Fordelerstokk plassert i himling på vaskerom.

Vurdering av avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Lufting er ikke ført over tak, men alternativ løsning med vakumventil er montert i kjøkkenbenk.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilator på kjøkken har som hensikt å ha konstant avtrekk for å skape sirkulasjon i leiligheten. Da denne avtrekks-enheten er defekt, påvirker dette også den tiltenkte ventilasjonen i leiligheten.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

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

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Sikringskap med automatsikringer plassert i entre. Boligen består i hovedsak av skjult elektrisk anlegg.

Oppvarming med panelovner og elektrisk varmekabler.

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. Byggeår.

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Ja. Samsvarserklæring fra byggeår er fremvist på befaring.

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? Ukjent-

Generelt om anlegget;

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

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

Inntak og sikringsskap:

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja. På bakgrunn av alder, anbefales det på generelt grunnlag å utføre en utvidet el-kontroll på anlegget.

Generell kommentar: Kostnadsestimat for el-kontroll.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv: Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm fra topp flis ved dør til topp sluk. Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist sprekker i fliser. Dusjsone er avgrenset med en tett list mot gulvet. Evt. lekaksjevann fra toalett og servant vil med det ikke ledes til sluk.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig. Slukmansjett er ikke synlig under hele klemringen.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Litt motfall på avløpsrør fra servant. Vurdert som mindre avvik.

Vurdering av avvik: Det er påvist skader på innredning. - Innredning har svelleskader. - Skjeve dusjdører, tetter ikke med magnetlist.

Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling: Våtrom har malt strietapet på vegger og malt slett himling.

Vurdering av avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner. Det er manglende membran bak utslagsvask.

Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Gulvet har belegg. Fall mot sluk er målt til 15mm fra topp belegg ved dør til topp sluk. Store deler av gulvet er flatt, med et lokalt fall rundt sluk på under 1:100.

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

Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og synlig belegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik: Det er avvik:- Utettheter på belegg/skjøt. - Manglende membran bak

servant.

Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt dobbel kjøkkenkum. Det er ikke integrerte hvitevarer, men opplegg for komfyr, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap. Kjøkken har komfyrvakt, men denne er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik: Det er påvist at overflater har noe skader. Det er påvist blant annet svelling og avskalning av maling på enkelte fronter. Men det poengteres at kjøkken er fra byggeår.

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

Ingen anmerkninger.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt:

Ingen anmerkninger.

Lovlighet - leilighet: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Plantegning datert 20.4.2001. Gjesterom er i dag åpnet opp og tilknyttet stue og opprinnelig garderobe er ikke bygget med tilknyttet entre/gang.

Krav for rom til varig opphold: Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja. Kommentar: Manglende dagslysflate på soverom. Samlet glassareal på vindu skal utgjøre 10% av gulvarealet for å tilfredsstille kravet til dagslysflate.

Lovlighet - garasje: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Kommentar: Tegninger datert: 21.05.2004.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 17.10.25 av Mathias Ottosson. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse:

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2011, uten 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

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

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser? Ja. Beskrivelse: utbygging av leiligheter i nærheten.

Innhold

Kort fortalt

- Stor og innbydende 2-roms.
- Selveierleilighet i 2. etasje.
- Mulig å lage et ekstra soverom.
- Garasjeplass på ca. 15 kvm.
- Usjenert veranda mot vest.
- Entré m/imponerende størrelse.
- Todelt stue og tradisjonelt kjøkken.
- Bad og vaskerom vegg-i-vegg.
- Stort soverom i suiteløsning.
- Flere garderober og disp. bod.

Planløsning

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

Annet: Disponibel bod.

Entré

Leiligheten ligger i bygningens andre etasje, med adkomst via både trapp og heis. Fra fellesgangen er det inngang til en svært romslig entré som gir en umiddelbar følelse av plass. Rommets størrelse er imponerende og sjelden å finne i en leilighet. Her er det garderober og fortsatt rikelig plass til ytterligere møblement. Gulvet er belagt med parkett og veggene er hvitmalt.

Todelt stue

Leiligheten har en stor og todelt stue som byr på fleksible bruksmuligheter. Den åpne utformingen gjør det enkelt å tilpasse rommet etter behov, og om ønskelig kan den minste delen omgjøres til et ekstra soverom ved å sette opp en lettvegg.

Hovedstuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og utgjør et sosialt allrom med naturlig sone for spisebord og sofagruppe. Gulvet har parkett, veggene er hvitmalt og i gavlveggen er det et stort vindu som slipper inn dagslyset. Det er også utgang til verandaen.

Kjøkken

Kjøkkenet er plassert bakerst i rommet og har hvit innredning i hestekoform. Innredningen har tradisjonell utførelse med profilerte fronter, laminatbenkeplater og

fliser på veggene. Kjøkkenet er utstyrt med dobbel oppvaskkum, ventilator over komfyrplassen, opplegg for oppvaskmaskin og avsatt plass til kjøleskap.

Bad/wc/vaskerom

Leiligheten har bad og vaskerom vegg-i-vegg, badet har gulvvarme og mekanisk avtrekk. Vaskerommet har belegg på gulvet, hvite vegger, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel i søyleløsning.

Badet har inngang fra både entreen og soverommet via skyvedører. Overflatene er flislagte, toalettet er gulvmontert og i det ene hjørnet er det dusj med fastfelt, samt skyvedører i glass. Baderomsinnredningen har servant, speil og flere skap som gir god oppbevaringsplass.

Soverom og garderobe

Leiligheten har et innbydende soverom i suiteløsning med badet. Soverommet kan skilte med fantastisk størrelse og to doble garderobeskap på hver side av sengeplassen. Ved behov, kan det enkelt etableres enda et soverom ved å sette opp lettvegg i stuen. Leiligheten har lagringsplass i en disponibel bod på ca. 6 kvm.

Innbo og løsøre

Varmtvann er fra en bereder på ca. 120 liter. Leiligheten har naturlig ventilasjon i kombinasjon med avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entreen.

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.

Parkering

Det medfølger garasje plass i felles rekke, og for øvrig er parkering etter områdets gjeldende bestemmelser. Garasjen måler ca. 15 kvm og har elektrisk port.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

2686071

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bq/m³. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming er med stedvise panelovner, samt med gulvvarme på bad og vaskerom.

Info strømforbruk

Fra 1. oktober trer Norgespris i kraft. Norgespris er en frivillig avtale om fastpris per kWh for strøm. Evt. inngått avtale følger eiendommen - gjelder til om med 31.12.2026 og overtas automatisk av ny eier ved eierskifte. Selger har ikke gitt megler beskjed om at slik avtale vil inngås/er inngått. Ta kontakt med megler ved eventuelle spørsmål.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 3 626

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

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

Info formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2024: kr.

Formuesverdi sekundærbolig 2024: kr.

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 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 pr. mnd

Kr 3 095

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Drift/vedlikehold, komm. avgifter, fellesforsikring, fellesstrøm, forr.førsel, mm.

Andel fellesformue

Kr 7 504

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Aurskog Sentrum Boligsameie

Organisasjonsnummer

990 175 063

Om sameiet

Sameiets navn er Aurskog Sentrum Sameie. Sameiet består av 11 seksjoner på gnr. 192 bnr. 610 i A-H. kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring, tinglyst 20.11.2003.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen felles lån pt.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i evt. regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene 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 evt. vedtekter og husordensregler. Evt. dokumenter følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for andre beboere..

Forretningsfører

Forretningsfører

Sigma Regnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 192, bruksnummer 610, seksjonsnummer 8 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/192/610/8:

07.04.2003 - Dokumentnr: 2961 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:192 Bnr:425

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3226 Gnr:192 Bnr:610

20.11.2003 - Dokumentnr: 10496 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 61/1000

01.01.2020 - Dokumentnr: 987918 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:192 Bnr:610

01.01.2024 - Dokumentnr: 181131 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:192 Bnr:610

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for bolig/forretningsbygg, datert 20.10.2003.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig- og næringsformål.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. sameiets vedtekter.

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

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

78 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

80 100 (Omkostninger totalt)

91 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

93 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 230 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 241 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 243 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,4% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 41 000,-. 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

Salgsoppgavedato 24.10.2025



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



Aktiv Eiendom v/Elene M. Torre har gleden av å presentere Aurstubben 1.



En romslig og meget sentral selveierleilighet med fleksibel planløsning og vestvendt veranda.



Leiligheten ligger midt i hjertet av Aursmoen sentrum og har rask adkomst til daglige servicetilbud.



Leiligheten har adkomst både via trapp og heis.



Fellesgangen.



Entréen er romslig og gir automatisk en følelse av god plass til garderobeløsning og kommoder.



Et garderobeskap sørger for praktisk oppbevaring av ytterklær og sko.



Videre inn ligger kjøkken og stue i en åpen løsning.



Det er nisje for komfyr, avsatt plass til kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin.



Kjøkkenet har en klassisk og tidløs innredning med hvite, profilerte fronter og laminatbenkeplate med dobbel oppvaskkum.

Ved kjøkkensonen er det naturlig plass til spisestuemøblement.

Velkommen til bords!





På gulvet er det parkett, mens veggene er hvitmalte.



De store vindusflatene sørger for rikelig med naturlig lysinnfall.



Det er god plass til flere sittegrupper.



Fra stuesonen er det utgang til den vestvendte verandaen.



Stuesonen er av god størrelse og har en todelt løsning.



Noe som gjør at den minste delen med enkle grep kan gjøres om til et ekstra soverom.



Todelt stue byr på fleksible bruksmuligheter.





Badet har flislagte overflater og fremstår lyst og romslig.



Innredningen har servant over skapmøblement, matchende høy- og veggskap, samt speil med belysning i overkant.



Videre er det gulvmontert toalett, dusjhjørne med skyvedører i glass og lun varme i gulvet.



Vegg-i-vegg ligger vaskerommet som har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i søyleløsning.



Leiligheten har et innbydende soverom som ligger i suiteløsning med badet.



Det er god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.



Det romslige soverommet gjør at det også er plass til doble garderober på hver siden av sengen.



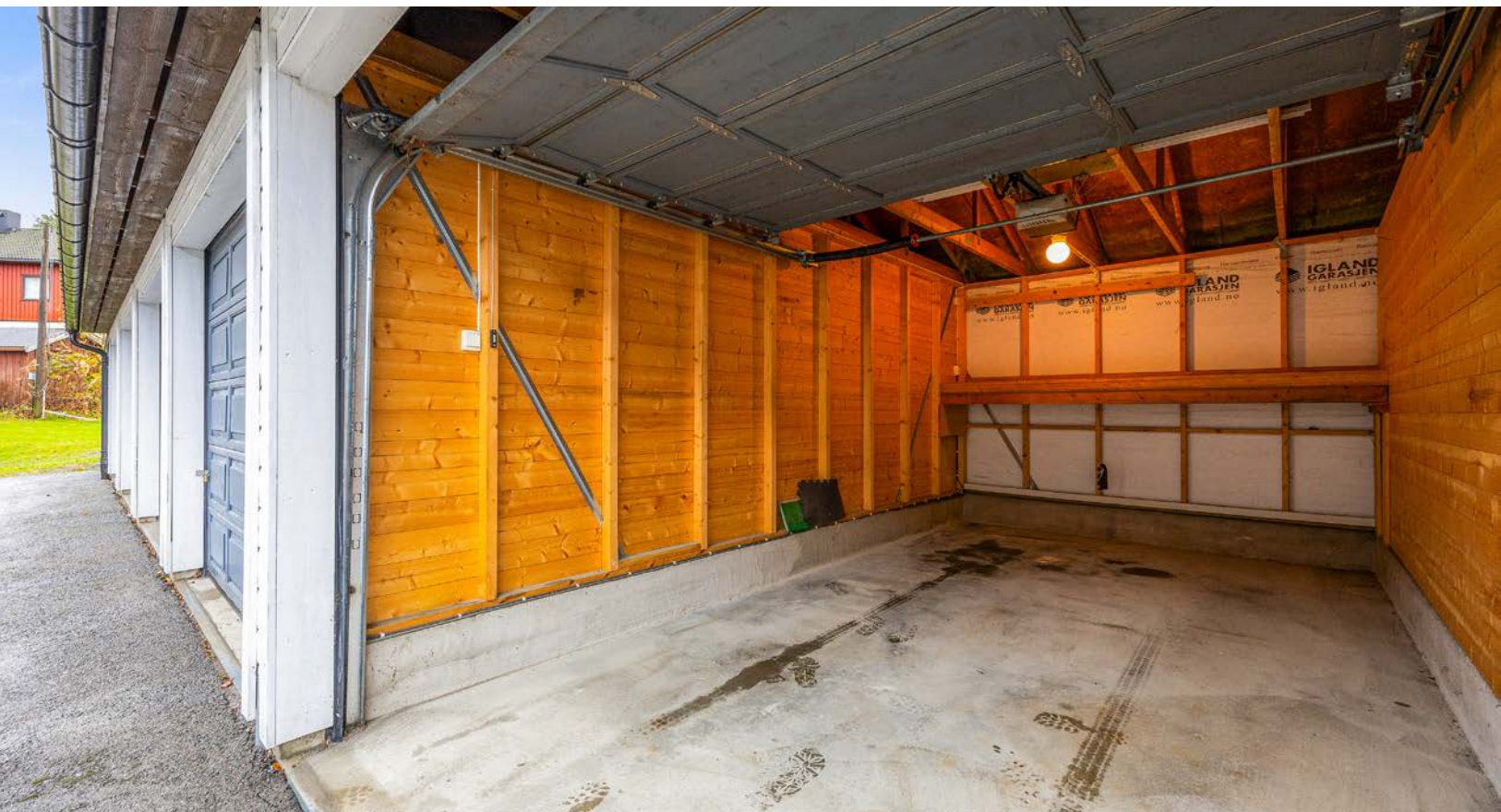
Ettermiddagssolen kan nytes på den vestvendte verandaen, som har god plass til flere utegrupper og grill.



Til leiligheten medfølger garasjeplass i felles rekke.

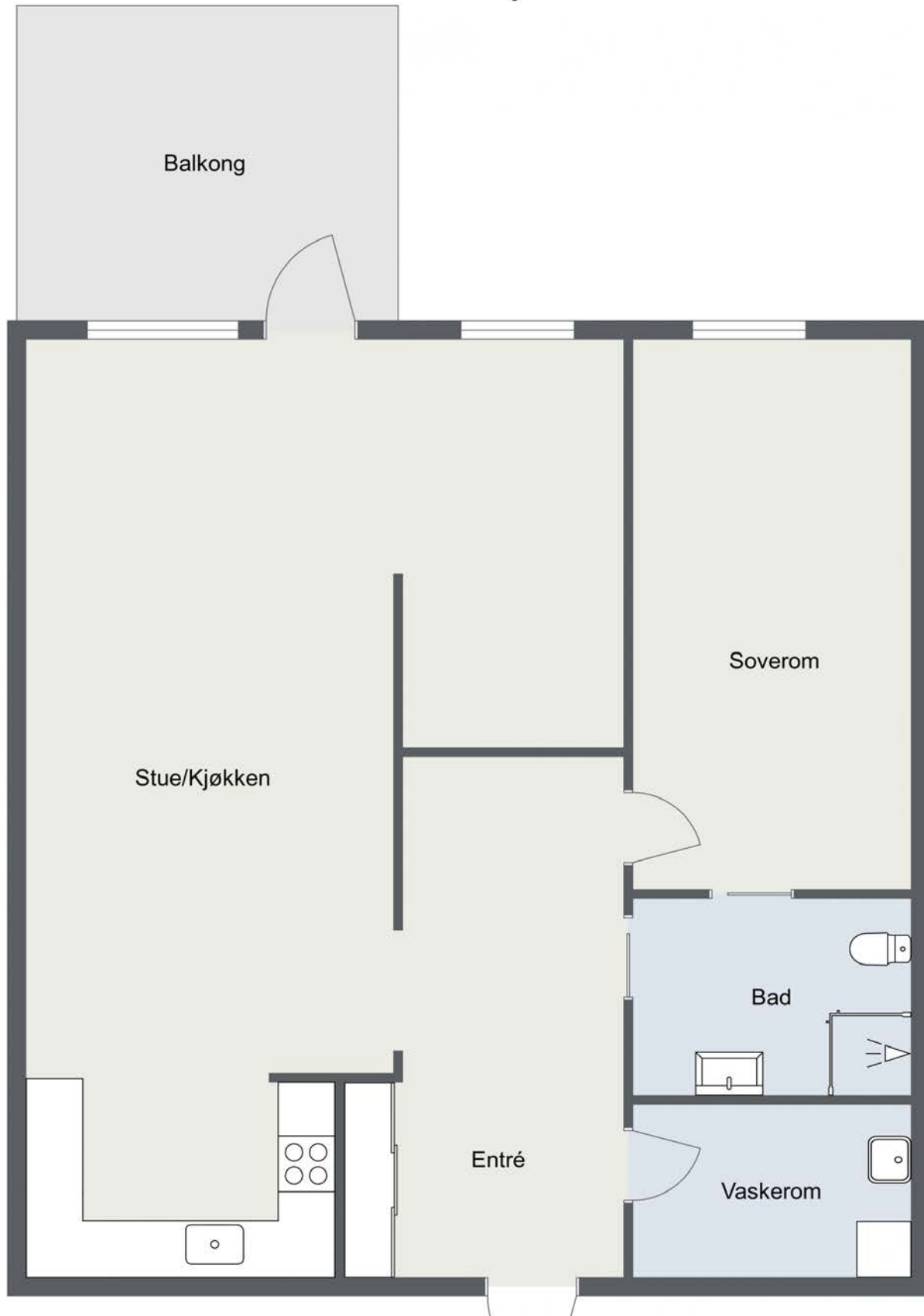


Garasjen har et areal på ca. 15 kvm og elektrisk port.



Aurstubben 1

2. Etasje



Vedlegg

Tilstandsrapport



Selveierleilighet



Aurstubben 1, 1930 AURSKOG



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 192, bnr. 610, snr. 8

Markedsverdi

3 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 17.10.2025

Rapportdato: 23.10.2025

Oppdragsnr.: 21555-1098

Referansenummer: FE6577

Autorisert foretak: Mathias Ottosson

Sertifisert Takstingeniør: Mathias Ottosson



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstingeniør Mathias Ottosson har ca. 12 års erfaring fra byggebransjen som tømrersvenn og mester, samt utdanning fra teknisk fagskole innen bygg. Ottosson er utdannet gjennom Norsk Takst og er sertifisert for tilstandsrapport for bolig og verditaksering av bolig.

Rapportansvarlig

Mathias Ottosson

Mathias Ottosson

Uavhengig Takstingeniør

ottosson-

snekkerservice@hotmail.com

472 31 036



Sertifiserer:
• Tilstandsrapport av bolig



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet fra 2003 med tilhørende garasje i rekke. Leiligheten har avvik på bland annet våtrom, med sprekker i skjøter på beleg, råte i rekkverk på balkong og defekt ventilasjon som påvirker ventilasjon fra kjøkken, bad, vaskerom og leiligheten for øvrig. Det anbefales også i rapporten en el-kontroll av det elektriske anlegget pga. alder. Viser til rapporten for nærmere beskrivelser og vurdering av tilstand.

Selveierleilighet - Byggeår: 2003

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Balkong i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv består i hovedsak av parkett.
Vegger består i hovedsak av malte plater.
Himling består i hovedsak av malt betong.
Etasjeskiller er av betongdekke. (Kan ikke konstateres)
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Våtrom har malt strietapet på vegger og malt slett himling.
Gulvet har beleg. Fall mot sluk er målt til 15mm fra topp beleg ved dør til topp sluk. Store deler av gulvet er flatt, med et lokalt fall rundt sluk på under 1:100.
Det er plastsluk og synlig beleg som tettesjikt.
Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk og tilluft med spalte under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom har fliser på vegger og malt slett himling.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm fra topp flis ved dør til topp sluk.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk og tilluft med spalte under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt dobbel kjøkkenkum. Det er ikke integrerte hvitevarer, men opplegg for komfyr, oppvaskmaskin og frittstående

kjøleskap.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Løsningen er dog ukjent.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er hovedsakelig av plast (rør i rør) og noe kobber. Fordelerstokk plassert i himling på vaskerom.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Sikringskap med automatsikringer plassert i entre. Boligen består i hovedsak av skjult elektrisk anlegg.
Leiligheten har tre røykvarslere i etasjen og brannslukningsapparat fra 2025.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	114 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	99 m ²
Totalpris	3 150 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveierleilighet

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

Plantegning datert 20.4.2001. Gjesterom er i dag åpnet opp og tilknyttet stue og opprinnelig garderobe er ikke bygget med tilknyttet entre/gang.

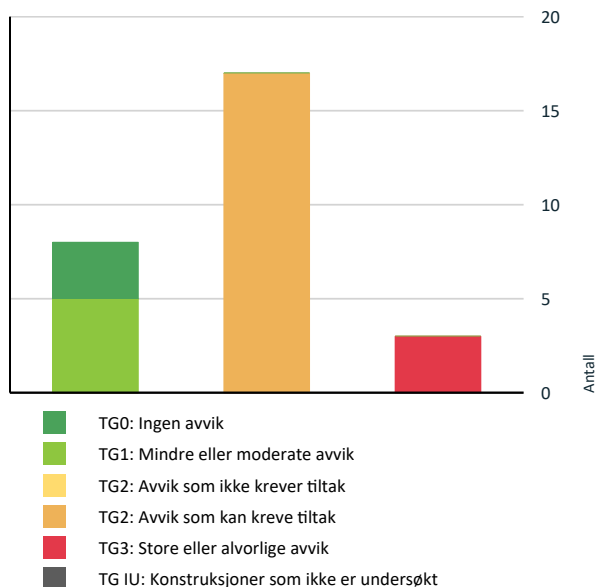
Garasje

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

Tegninger datert: 21.5.2004.

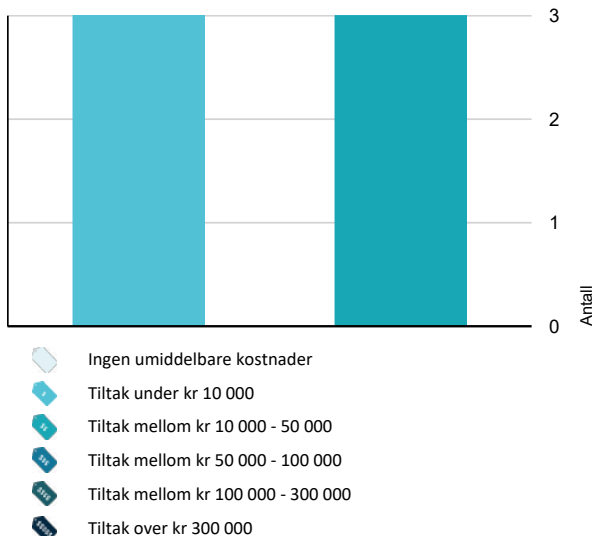
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport med teknisk verdi og markedsverdi.

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - Parkett [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

-  **Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2003

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er i tillegg påvist et vindu som tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er behov for noe overflatebehandling utvendig og justering av et vindu.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Dører er vurdert til å ha normal slitasje. Vurdert som mindre avvik.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er påvist noe råte i rekkverk.

Rekkverkshøyde er målt til 88,5cm. Krav på oppføringstidspunktet var 90cm.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Råteskadet kledning på rekkverk må byttes.

Tilstandsrapport



Råte i kledning på rekkeverk.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Vegger består i hovedsak av malte plater.
Himling består i hovedsak av malt betong.

Vegger har mindre sprekker og slitasje, og noe ufagmessig sparkling. Forholdet er vurdert som mindre avvik og normalt, alder tatt i betraktning.

TG 2 Overflater - Parkett

Gulv består i hovedsak av parkett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Parkett har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater handler i stor grad om estetikk og tiltak må vurderes av den enkelte.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. (Kan ikke konstateres)

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 målt skjevheter i alle rom, men størst avvik målt i entre med 12mm på 2 meter.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tilstandsrapport

Dører er vurdert til å ha normal slitasje. Dør til vaskerom subber litt i karm, men dette er vurdert som mindre avvik.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderom har fliser på vegger og malt slett himling.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm fra topp flis ved dør til topp sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Dusjsone er avgrenset med en tett list mot gulvet. Evt. lekkasjevann fra toalett og servant vil med det ikke ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
 - Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det må etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.



Sprukket flis.



Tett list som stenger lekkasjevann fra å renne til sluk.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Slukmansjett er ikke synlig under hele klemringen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ved ufagmessig utførelse av membran øker risikoen for lekkasje over tid. Membran har oversteget mer enn halvparten av forventet brukstid og utskifting av tetteskjikt i nær fremtid kan derfor ikke utelukkes.

Det påpekes at det ikke ble påvist fukt i tilliggende konstruksjoner ved hulltaking.



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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

Litt motfall på avløpsrør fra servant. Vurdert som mindre avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

- Innredning har svelleskader.

- Skjeve dusjdører, tetter ikke med magnetlist.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Svelleskader på innredning må vurderes av den enkelte. Ikke behov for strakstiltak.

Dusjdører bør justeres.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk og tilluft med spalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Avtrekk fungerer ikke fra våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør etterses av fagperson.

Se tiltak på "avtrekk" på kjøkken da disse avvikene henger sammen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom.

Hulltaking er foretatt på vaskerom, da dette var det mest hensiktsmessige stedet å foreta undersøkelse for begge rom.

Tilstandsrapport



Ved vektprosent under 7,8 vises ikke verdi i displayet.

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtrom har malt strietapet på vegger og malt slett himling.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er manglende membran bak utslagsvask.

Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har belegg. Fall mot sluk er målt til 15mm fra topp belegg ved dør til topp sluk. Store deler av gulvet er flatt, med et lokalt fall rundt sluk på under 1:100.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.
 - Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Sprekker i skjøter på belegget må utbedres for at våtrom skal være tilfredsstillende tett. På bakgrunn av alder på belegget og manglende fall på gulv, bør det vurderes å legge nytt belegget og i den forbindelse utbedre fall.

Ved renovering av våtrom, må fallforhold utbedres iht. gjeldene forskrift.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Sprekker i skjøter på belegg.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig belegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Utettheter på belegg/skjøt.
- Manglende membran bak servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utettheter på belegg må utbedres og tilfredsstillende tettesjikt bak utslagsvask må etableres.

Kostnadsestimat for lokal utbedring med ny sveiset skjøt og etablering av membran bak utslagsvask.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sluk med klemring og synlig tettesjikt.



Sprekker i skjøt på flere steder.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk og tilluft med spalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Avtrekk fungerer ikke fra våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør etteres av fagperson.

Se tiltak på "avtrekk" på kjøkken da disse avvikene henger sammen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

2.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom.

Hulltaking er foretatt på vaskerom, da dette var det mest hensiktsmessige stedet å foreta undersøkelse for begge rom.



Ved vektprosent under 7,8 vises ikke verdi i displayet.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt dobbel kjøkkenkum. Det er ikke integrerte hvitevarer, men opplegg for komfyr, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Kjøkken har komfyrvakt, men denne er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Det er påvist blant annet svelling og avskalning av maling på enkelte fronter. Men det poengteres at kjøkken er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slitasje handler i stor grad om estetikk og må vurderes av den enkelte. Det er ikke behov for strakstiltak.



Eksempel på skader.

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Løsningen er dog ukjent.

Vurdering av avvik:

- Avtrekk fungerer ikke.

Tilstandsrapport

Defekt avtrekk fra kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Det er grunn til å tro at leiligheten har en felles avtrekks-enhet på loft, som går til våtrom og kjøkken., men forholdet må undersøkes ytterligere og utbedres som strakstiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er hovedsakelig av plast (rør i rør) og noe kobber. Fordelerstokk plassert i himling på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Lufting er ikke ført over tak, men alternativ løsning med vakumventil er montert i kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Ventilator på kjøkken har som hensikt å ha konstant avtrekk for å skape sirkulasjon i leiligheten. Da denne avtrekks-enheten er defekt, påvirker dette også den tiltenkte ventilasjonen i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Se tiltak under "avtrekk" på kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre. Boligen består i hovedsak av skjult elektrisk anlegg.

Oppvarming med panelovner og elektrisk varmekabler.

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 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja I eiers eie.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring fra byggeår er fremvist på befaringsnotat.
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?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Kostnadsestimat for el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har tre røykvarslere i etasjen og brannslukningsapparat fra 2025.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2005

Kommentar

Kilde: Godkjente byggetegninger.

Standard

Garasje i rekke, oppført i trekonstruksjoner med liggende kledning og saltak teknet med takstein. Garasje har leddport med elektrisk portåpner.

Bygget er ikke tilstandsvurtert, men kun enkelt beskrevet i denne rapporten.

Vedlikehold

Fremstår som normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

99 m²/93 m²

Selveierleilighet : Bad, Vaskerom, Entré, Soverom,
Stue/kjøkken, Stue, Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 15 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 150 000

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 3 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 150 000

Konklusjon markedsverdi

3 150 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene, samt vurderinger av avvik i forbindelse med tilstandsrapport.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Aurstubben 1 ,1930 AURSKOG 54 m ² 2003 1 sov	02-02-2023	2 490 000	2 750 000	2 143	2 752 143	50 966
2 Linåkerveien 2 ,1930 AURSKOG 52 m ² 2002 1 sov	09-06-2025	2 490 000	2 440 000	14 405	2 454 405	43 829
3 Aurstubben 1 ,1930 AURSKOG 70 m ² 2003 2 sov	04-02-2024	2 750 000	2 550 000	2 717	2 552 717	36 467
4 Aurstubben 1 ,1930 AURSKOG 71 m ² 2004 2 sov	25-10-2024	2 690 000	2 550 000		2 550 000	34 459
5 Aurstubben 1 ,1930 AURSKOG 92 m ² 2003 2 sov	22-10-2017	2 690 000	2 650 000		2 650 000	28 804

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

Eiendomsskatt.	Kr.	3 600
Felleskostnader.	Kr.	33 756
I tillegg må det påregnes kostnader til egne forsikringer, strøm, vedlikehold m.m.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	37 500

Teknisk verdi bygninger

Selveierleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 350 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 630 000
Sum teknisk verdi - Selveierleilighet	Kr.	2 700 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	120 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 820 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

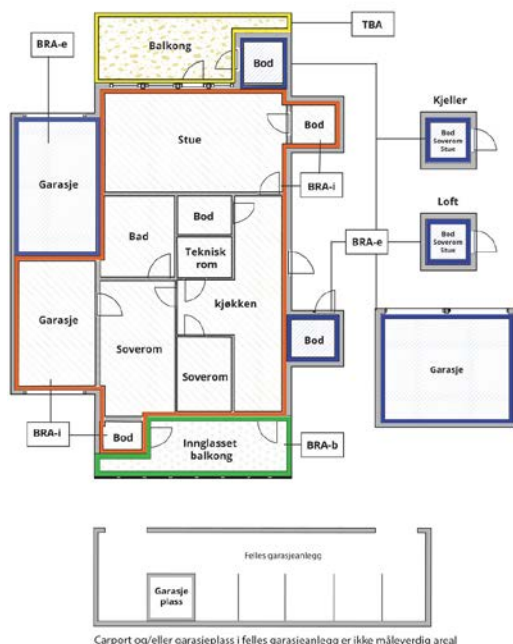
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller 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 boden

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	93			93	13
1.Etasje		6		6	
SUM	93	6			13
SUM BRA	99				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Bad, vaskerom, entré, soverom, stue/kjøkken, stue		
1.Etasje		Bod	

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. NS3940:2023. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Merk at BRA er blitt noe større en ved tidligere målinger, årsaken til dette er at iht. gjeldene regler, skal utvendig bod medregnes i BRA og er lagt til som BRA-e.

Takhøyde: 2,22-2,43m

Om areal er av stor betydning for kjøper, anbefales det å utføre en 3D-skanning av boligen for å oppnå størst nøyaktighet av arealet. Arealet av boligen er beregnet etter mål utført med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegning datert 20.4.2001. Gjesterom er i dag åpnet opp og tilknyttet stue og opprinnelig garderobe er ikke bygget med tilknyttet entre/gang.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Manglende dagslysflate på soverom. Samlet glassareal på vindu skal utgjøre 10% av gulvarealet for å tilfredsstille kravet til dagslysflate.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. NS3940:2023. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger datert: 21.5.2004.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	93	6
Garasje	0	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2025	Mathias Ottosson	Takstingenør
	Knut Ove Laget Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	610		8	3766 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet
Adresse							
Aurstubben 1							
Hjemmelshaver							
Johansen Knut Ove Laget							
Kommentar							
Felleseie tomt.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Aurstubben 1 ligger på Aurskog i Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan - Aursmoen sentrum.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren er ikke kjent om det foreligger tinglyste forhold på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.10.2025		Innhentet		Nei
Ordrebekreftelse	09.10.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	20.10.2003		Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no	17.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	17.10.2025	Tilstede på deler av befaringen.	Gjennomgått		Nei
Meglerpakke	22.10.2025	Kommunale opplysninger. (7 vedlegg)	Innhentet		Nei
Plantegninger leilighet	20.04.2001		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.10.2025	
2	28.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FE6577>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Aurskog	
Oppdragsnr.	
1105250104	

Selger 1 navn
Knut Ove Laget Johansen

Gateadresse	
Aurstubben 1	

Poststed	Postnr
AURSKOG	1930

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1105250104

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1105250104

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

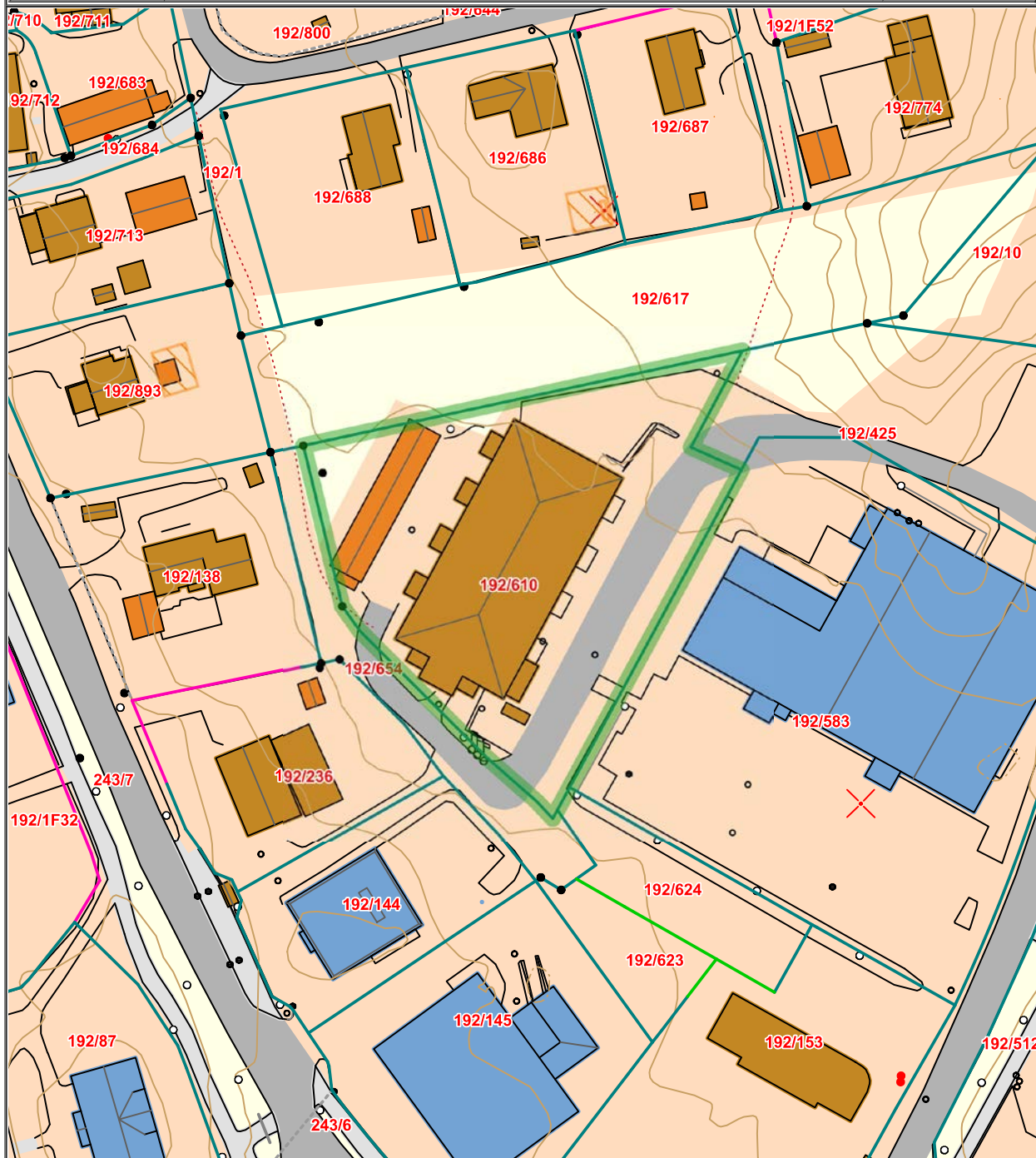
Document reference: 1105250104

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
knut ove laget johansen	6bcb3fc672728823596e7 c98367a2f8facde0823	18.10.2025 20:49:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1105250104

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

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 192	Bnr: 610	Fnr: 0		Snr: 8
	Adresse: Aurstubben 1, 1930 AURSKOG					
Hj.haver/Fester:	AURSKOG SENTRUM SAMEIE, Aurstubben 1, 1930 AURSKOG, med flere					
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE	Dato: 21/10-2025 Sign:				Målestokk 1:1000	



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

fra 15/11-21

VEDTEKTER

FOR

AURSKOG SENTRUM SAMEIE

(fastsatt i forbindelse med opprettelse av sameiet – endret 17.06.20)

1. Navn og opprettelse

- 1.1 Sameiets navn er Aurskog Sentrum Sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 20.11.03 november 2003.

2. Eiendommen

- 2.1 Bebyggelsen og tomten gnr. 192, bnr. 610 i Aurskog-Høland kommune ligger i sameie mellom de elve(11) eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hverseksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. (bilag 4)
- 2.2 Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stanledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov. Bilag 1 viser kart over eiendommen og eksklusiv bruksrett for boligseksjonene og næringsseksjonene. Bilag 2 viser seksjon 11-næringsdel og tilleggsdel bolig for boligseksjonene samt fellesareal boligdelen.

3. Rettslig rådighet over seksjonen

- 3.1 Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

4. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

- 4.1 Den enkelte sameier har enerett til bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter. Fellesarealene tilknyttet boligseksjonen disponeres av boligseksjonen alene.
- 4.2 Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.
- 4.3 Næringsdelen skal ikke ha åpningstid for kundebesøk utover kl 0700-2300 på hverdager og 0700-2300 på lørdager med unntak av ekstraordinære søndager ifbm jul. Næringsdelen skal kunne benytte fasaden på 1. etasjen til profilering, men slik at profileringen ikke skal være til unødvendig sjenanse for boligdelen.
- 4.4 Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem.
- 4.5 På boligdelens fellesareal er det avsatt 10 parkeringsplasser som styret skal fordele med en fast plass pr. seksjon.

4.6 Carportutførelse av parkeringsplasser utredes av styret og fremmes for vedtak på sameiermøte. Ladekontakt til EL-bil må hver enkelt beboer montere og bekostes selv. Plasseringen av ladekontakt må avklares med styret før montering.

4.7 En enkelt eller flere av sameierne sammen kan ved bestemmelse i vedtektene gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Vilåårene for rettigheten fastsettes i vedtektene. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperioden utløper. Hvis det ikke er fastsatt når eneretten til bruk skal opphøre, opphører den når det vedtas som vedtektsendring med tre firedels flertall i sameiermøte. Enerettsbestemmelser er fastsatt i pkt. 14 nedenfor.

4.8 Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til en hver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

5. Vedlikehold og påkostninger

5.1 Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke. Sameieren har også vedlikeholdsansvar for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet til stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

5.2 Næringsseksjonen har eneansvar for vedlikehold av følgende:

- Parkeringsarealer og grøntareal som næringsseksjonen har enerett til bruk av.
- Utvendig fasade på næringsdelen (1. etasje eks. boligdelens innganger og boder).
- Tekniske anlegg som utelukkende betjener næringsdelen

Boligseksjonene har eneansvar for vedlikehold av følgende:

- Parkeringsarealer og grøntareal som boligseksjonene har enerett til bruk av.
- Utvendig fasade på boligdelen (fasader i 2. etasje og boligdelens innganger og boder).
- Innvendig fellesarealer i boligdelen.
- Tekniske anlegg som utelukkende betjener boligdelen.
-

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg som ikke er nevnt ovenfor påhviler sameierne i fellesskap. Kostnadene fordeles etter oppgitt fordelingsbrøk i pkt. 8.5.

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

6. Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

6.1 Der hvoren eksklusiv kostnad kan henføres til boligenhetene eller næringsdelen skal disse belastes direkte.

6.2 Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de å kontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

- 6.3 Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene (iflg. Pkt 8.5.). Sameiermøtet kan med tre firedels flertall, jfr pkt. 8.5, bokstav h, endre fordelingen ut fra det prinsipp at felleskostnader skal fordeles mellom sameierne hensyn tatt til hvem som pådrar fellesskapet kostnader og hvem som har nytte av det enkelte kostnadselement. Som bilag 4 til disse vedtekter er innatt oversikt over fordelingsbrøk for fordeling av felleskostnader.
- 6.4 For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.
- 7. Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett**
- 7.1 De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.
- 8. Sameiermøter**
- 8.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.
- 8.2 Berammelse og innkalling
Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmelding regnskap og revisjonsberetning skal tilstiles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst 20 dagers varsel.
Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.
- Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst tre firedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.
- 8.3 Deltakere
Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.
- En sameier kan møte med fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.
- Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.4 Ledelse og protokoll

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

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede.

Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstiles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

8.5 Stemmeberegning og flertallskrav

Stemmerett

Seksjon 1:	1 stemme	(boligseksjon)
Seksjon 2:	1 stemme	(boligseksjon)
Seksjon 3:	1 stemme	(boligseksjon)
Seksjon 4:	1 stemme	(boligseksjon)
Seksjon 5:	1 stemme	(boligseksjon)
Seksjon 6:	1 stemme	(boligseksjon)
Seksjon 7:	1 stemme	(boligseksjon)
Seksjon 8:	1 stemme	(boligseksjon)
Seksjon 9:	1 stemme	(boligseksjon)
Seksjon 10:	1 stemme	(boligseksjon)
<u>Seksjon 11:</u>	<u>10 stemmer</u>	<u>(næringsseksjon)</u>
<u>Sum</u>	<u>20 stemmer</u>	

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst tre firedeler av de avgitte stemmer. Likeledes kreves det minst tre firedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 15 prosent av de årlige felleskostnadene,
- endring av fordeling av felleskostnader

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlig endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

8.6 Ugildhet i sameiermøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller om sitt nærståendes ansvar.

8.7 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

- 1) behandle styres årsmelding/årsberetning,
- 2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- 3) fastsette budsjett for kommende år,
- 4) velge styreleder når lederen er på valg,
- 5) velge styremedlemmer som er på valg,
- 6) velge revisor hvis man skal ha det
- 7) behandle forslag fra styret og
- 8) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9. Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang et hvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, man også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 4 medlemmer hvorav 2 skal velges av næringsdelen og 2 av boligdelen. Styrets leder velges særskilt. Styrets leder skal første gang velges fra boligseksjonene og kan deretter vekselvis velges av næringsseksjonen og boligseksjonen.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Eier av næringsseksjonen kan ikke ha eierinteresse i noen boligseksjon.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år.

Styremedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styres leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styre skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var tilstede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

9.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjoner, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret etter vedtak i styret.

10. Mindretallsvern

- 10.1 Sameiermøtet, styret eller andre som etter esi. § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. Forretningsfører og funksjoner

- 11.1 Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjoner, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12. Regnskap og revisjon

- 12.1 Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram til det ordinære sameiermøtet.
- 12.2 Sameiet kan selv velg om de ønsker å ha revisor. Dette fordi det kun er sameier med 21 eller flere seksjoner som har denne oppgaveplikten. Velger sameiet allikevel å ha en revisor, kan denne velges av sameiermøte.

13. Mislighold

- 13.1 Pålegg om salg
- Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse

om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til brukersom ikke er sameier (leier eller annen bruker).

Aurskog Sentrum sameie

Vedlegg til sameievedtekter:

Bilag 4

Fordelingsbrøk

Seksjon 1:	3,8% = 38	(boligseksjon)
Seksjon 2:	4,9% = 49	(boligseksjon)
Seksjon 3:	4,9% = 49	(boligseksjon)
Seksjon 4:	4,9% = 49	(boligseksjon)
Seksjon 5:	3,8% = 38	(boligseksjon)
Seksjon 6:	4,7% = 47	(boligseksjon)
Seksjon 7:	6,1% = 61	(boligseksjon)
Seksjon 8:	6,1% = 61	(boligseksjon)
Seksjon 9:	6,1% = 61	(boligseksjon)
Seksjon 10:	4,7% = 47	(boligseksjon)
Seksjon 11:	50% = $\frac{500}{1000}$	(boligseksjon)



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

Aurstubben 1 - Nabolaget Aursmoen - vurdert av 102 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Aursmoen Linje 470, 470E, 477	2 min 0.2 km
Blaker stasjon Linje R14	14 min 14.3 km
Oslo Gardermoen	46 min

Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.) 668 elever, 40 klasser	7 min 0.6 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	11 min 10 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	13 min 12.5 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Coop Extra Aurskog	3 min
-----------------------------	-------

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Naboskapet

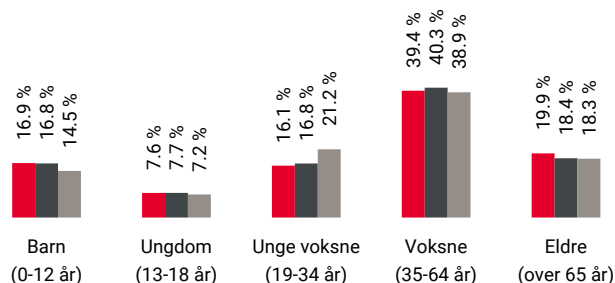
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Epletunet barnehage (1-5 år) 53 barn	5 min 0.5 km
Aursmoen barnehage (1-5 år) 66 barn	7 min 0.6 km
Trampen barnehage (1-5 år) 33 barn	22 min 2 km

Dagligvare

Kiwi Aurskog	3 min
Coop Extra Aurskog Post i butikk	3 min 0.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering

Lett 93/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100

Sport

	Aursmoen idrettsanlegg	3 min	
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	0.3 km	
	Aurskoghallen - Aursmoen idrettshall	6 min	
	Aktivitetshall	0.5 km	
	Aura Trening og Helse	5 min	
	MOVA Bjørkelangen	10 min	

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Aurskog Senter

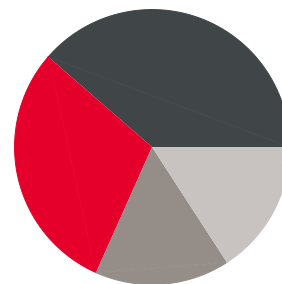
5 min



Aurskog apotek

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



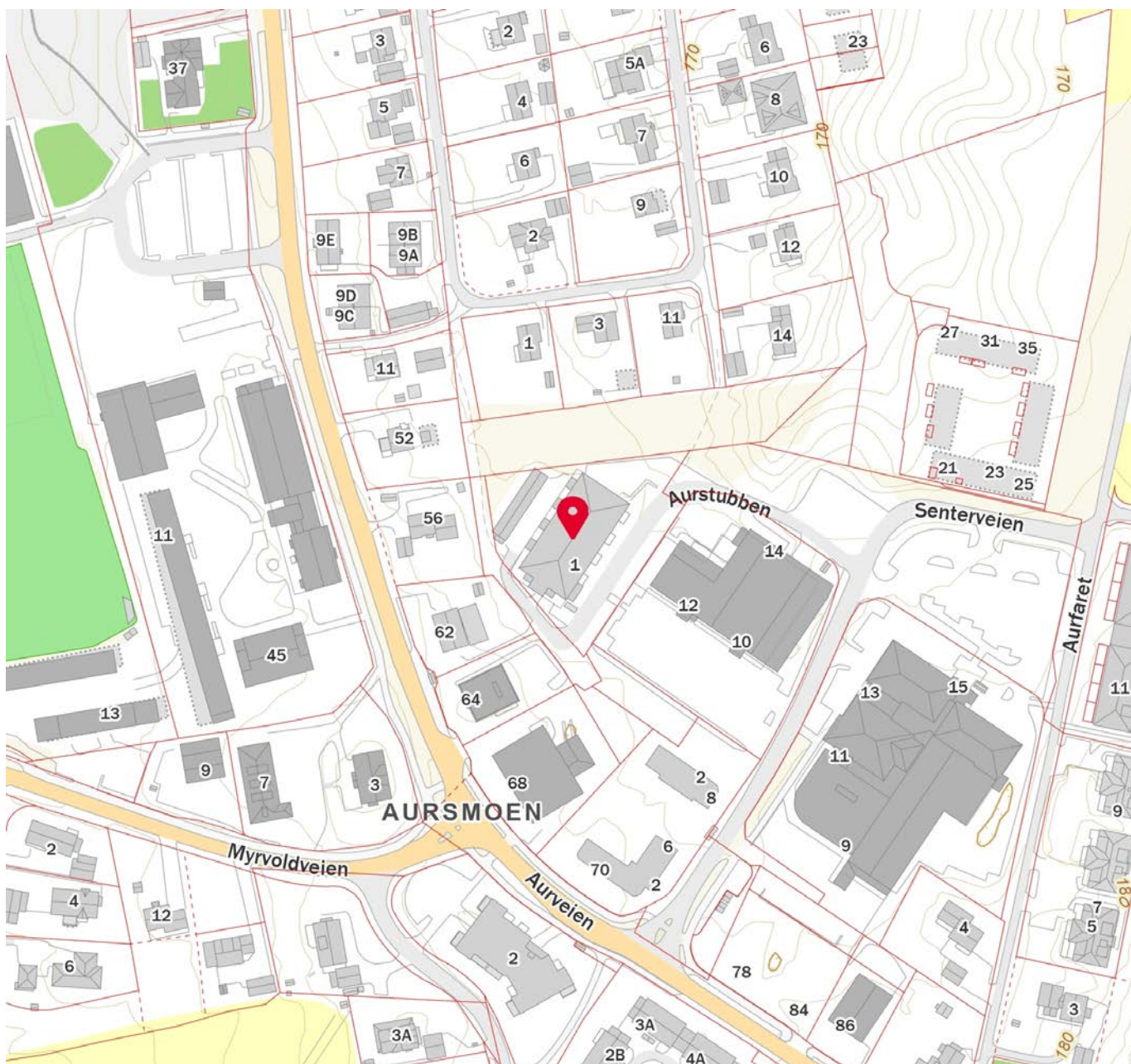
0%

43%

Aursmoen
 Aursmoen
 Norge

Sivilstand

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





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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Aurstubben 1
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