



aktiv.

Maren Stagrims vei 10C, 1930 AURSKOG

**Velholdt og tiltalende 3-roms
selveier - Solrik balkong - God
lagringsplass - Garasje -
Barnevennlig og rolig boområde**



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen. TLF. 63 85 40 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 76 140,-
Total ink omk.: Kr 3 066 140,-
Felleskostn.: Kr 950,-
Selger: Silje Iren Bjerke

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2004
BRA-i/BRA Total 70/92 kvm
Tomtstr.: 2969.5 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 188, bnr. 112
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1107260045

Ditt nye hjem!

Velkommen til Maren Stagrim's vei 10 C, en gjennomgående, pen og velholdt 3-roms selveierleilighet. Beliggenheten er barnevennlig og attraktiv, med nærhet til barnehage, treningssenter og busstopp, samt kort vei til skoler, idrettsanlegg, butikker og turområder.

Videre kan eiendommen skilte med grønne, velstelte fellesområder, p-plass i ½-part av en dobbelgarasje og en sydvestvendt balkong på ca. 7 kvm med gode solforhold.

Leiligheten fremstår med stilrene farge- og materialvalg og praktisk planløsning. Stuen og kjøkkenet danner et innbydende allrom med møbleringsfrihet, og det klassiske kjøkkenet har god skap- og benkeplass. Videre er det et romslig bad/wc/vaskerom, en pen entré og to gode soverom.

Oppbevaring- og lagringsplass finnes i en innebod og i en utebod ved inngangen.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegning	5
Om eiendommen	21
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	60
Energiattest	65
Kart	66
Midlertidig brukstillatelse	68
Vedtekter	69
Nabolagsprofil	75
Budskjema	87

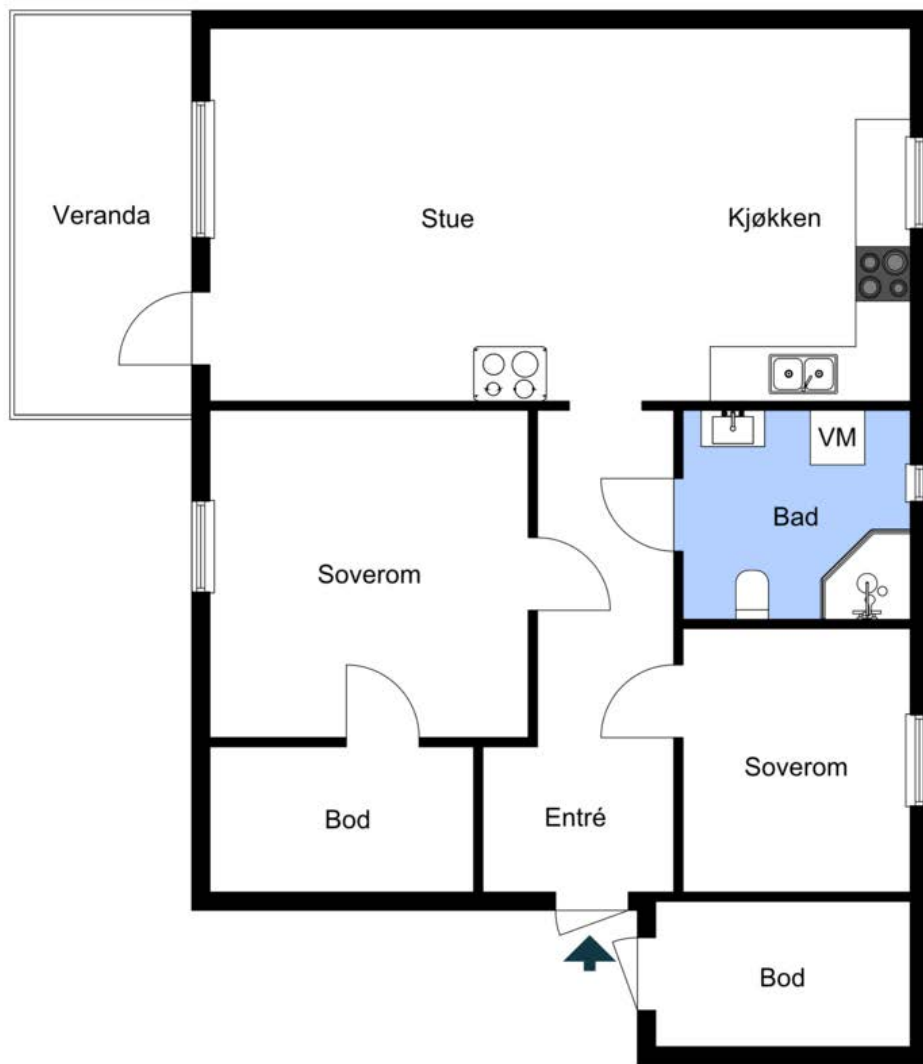
Leiligheten ligger i 2. etasje, med adkomst
via en utvendig trapp.

Trappen tar deg opp til en overbygd inngang
med belysning, ringeklokke og tilgang
til en praktisk sportsbod.

Velkommen inn!

Foto: Svein Michaelsen





Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

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

Leiligheten har en fin entré med grønnmalte vegger og belegg i parkettimitasjon på gulvet.

Her er det plass til både kommode, skohyller og knaggrekker.





Kjøkkenet har et klassisk og pent design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har hvite, profilerte fronter og gylden laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål.



Veggene over benken er kledd med sandfargede fliser, og under overskapene er det montert god arbeidsbelysning. Videre er kjøkkenet utstyrt med ventilator, benkestikk og opplegg for oppvaskmaskin.



Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et gjennomgående og innbydende allrom med lun atmosfære.



Det er installert peisovn i stuen for vedfyring, men eier benytter ikke ildstedet og har fritak for feie- og tilsynsgebyr.



Veggene er malt opp i en stilren gråtone som kan passe de fleste, og allrommet har belegg i parkettimitasjon på gulvet.



Dagslyset strømmer inn via store vinduer i hver ende av rommet, og ved stuesonen er det utgang til en sydvestvendt balkong på ca. 7 kvm.



Baderomsinnredningen har sorte fronter og består av en heldekkende dobbelservant på en skuffeseksjon og et dobbelt speilskap med god belysning.



Videre har badet et toalett, et dusjkabinett og opplegg for vaskesøyle. Badet fremstår som velholdt og pent, med lyse våtromsplater på veggene og grå fliser på gulv med gulvvarme.



Det er to gode soverom i leiligheten, og begge er malt opp i dype, delikate fargetoner som står godt til laminatgulvene.



Hovedsoverommet ligger i tilknytning til en romslig innebod, og leiligheten har for øvrig lagringsplass i en utebod på ca. 5 kvm ved inngangspartiet.

Store vinduer på soverommene sørger for rikt, naturlig lysinnslipp, og begge rommene har panelovn montert under vinduet.





Leiligheten har utgang fra stuen til en sydvestvendt balkong på ca. 7 kvm.



Balkongen har dekke og rekkverk i tre, og det er montert markise, utestikk og stemningsfull utebelysning på husveggen.



Her er solforholdene gode, og det er plass til en hyggelig sittegruppe.



Leiligheten ligger i en hyggelig løkkevei i et rolig og etablert boligområde.

Det medfølger en p-plass i halvparten
av en dobbelgarasje.

Gårdsplassen foran garasjen er asfaltert.





Eiendommen ligger landlig og barnevennlig til, med nærhet til treningssenter og busstopp, samt kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg, butikker og populære turområder.



Fellesområdet er opparbeidet med grøntarealer, parkeringsplasser og asfalterte internveier. Til glede for de minste er det også en lekeplass på feltet.



Aurskog er et levende og attraktivt tettsted, omgitt av vakker natur og med et sterkt lokalt fellesskap. Et årlig høydepunkt er Aurskogmart'n, en populær folkefest som samler store og små til handel, kultur og hygge.



Aurskog har et hyggelig sentrum som stadig er i utvikling med nyetableringer handelstilbud.



Aurskog Senter har butikker, café, bank, apotek, frisør o.l.
Det er eget helsesenter i 2. etasje med lege, tannlege, fysioterapeut, massør og foterapeut.



På Aursmoen er det nylig bygget en helt ny 1-10 skole, flerbrukshall, svømmebasseng og barnehage. Byggene ble tatt i bruk til skolestart høsten 2025.



Ved skolen er det idrettshall med to baneanlegg, skøytebane og start på lysløype. Idrettslaget er veldrevet og har et godt tilbud til alle aldersgrupper.



Midt i sentrum, i en grønn lunge, ligger Aur Prestegård – en møteplass for kultur, tradisjon og opplevelser. Aur Prestegård byr på husflidsaktiviteter, loppemarked, kunstutstillinger, seniortreff, 17. maifeiring, julemarked med mer.



Aurskog har også et flott 18 hulls golfanlegg med flere baner, driving range og treningsområder. På området ligger også restauranten Fjøset som er åpen hele året.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 kvm

BRA - e: 22 kvm

BRA totalt: 92 kvm

TBA: 7 kvm

Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

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

BRA-e: 5 kvm Utvendig bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

7 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 kvm Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2969.5 kvm. Oppgitt areal er felles for hele sameiet.

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger landlig og barnevennlig til, med nærhet til treningssenter og busstopp, samt kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg, butikker og populære turområder. Leiligheten ligger i en hyggelig løkkevei, der fellesarealet i sameiet er opparbeidet med grøntarealer, sittegrupper, asfalterte internveier og diverse beplantning. Til glede for de minste er det også en lekeplass på feltet. Leiligheten har utgang fra stuen til en sydvestvendt balkong på ca. 7 kvm. Her er solforholdene gode, og det er plass til en hyggelig sittegruppe. Balkongen har dekke og rekkverk i tre, og det er montert markise, utestikk og stemningsfull utebelysning på husveggen.

Beliggenhet

Maren Stagrim's vei 10C ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Aurskog i Aurskog-Høland kommune.

Aurskog, et trygt og trivelig sted å bo

Aurskog er et levende og attraktivt tettsted nordvest i Aurskog-Høland kommune, omgitt av vakker natur og med et sterkt lokalt fellesskap. Her bor du landlig og rolig, samtidig som du har kort vei til daglige servicetilbud, skoler, barnehager og fritidsaktiviteter. Her bor det ca 3.800 innbyggere, og tettstedet består blant annet av Aurskog, Aursmoen, Finstadbru og Lierfoss, hvor Aursmoen fungerer som et naturlig sentrum for handel og aktivitet.

På Aurskog Senter finnes bl.a. bank, dagligvare, helsetjenester, apotek, interiør og livsstil. I Finstadhagen Næringspark er det bedrifter innen elektrisk installasjon, motorisert verktøy og bilverksted. På Finstadbru ligger Hageland med et stort utvalg av planter og hagemøbler. Tettstedet kan også by på hyggelige kafeer og gode spisesteder – gode møteplasser for store og små.

Kulturtilbud

Midt i sentrum, i en grønn lunge, ligger Aur Prestegård – en møteplass for kultur, tradisjon og opplevelser. Aur Prestegård byr på husflidsaktiviteter, loppemarked, kunstutstillinger, seniortreff, 17. maifeiring, julemarked med mer. Killingmo Alpakka Gård arrangerer blant annet alpakkavandring og Inn på tunet – grønn omsorg. Det tilbys også overnatting i igloer.

Et godt sted å vokse opp

Aurskog er et populært valg for barnefamilier, med et oversiktlig og trygt nærmiljø. Området har flere private barnehager samt nye Aursmoen barnehage som ble tatt i bruk høsten 2025. På samme tidspunkt ble nye Aursmoen skole tatt i bruk. Skolen er en 1-10 skole med SFO-tilbud. Her er det også flerbrukshall og svømmebasseng. Skolens visjon er «Rom for alle og blick for den enkelte» som betyr at skolen jobber for inkludering og tilpasset opplæring.

Aktiv fritid for hele familien

Det finnes et bredt tilbud av fritids- og idrettsaktiviteter i Aurskog. Aurskog-Finstadbru Sportsklubb tilbyr blant annet fotball, ski, håndball og andre aktiviteter for barn og unge. Aursmoen Idrettspark driftes av Aurskog-Finstadsbru Sportsklubb og består av flerbrukshall, treningsrom, utendørs baneanlegg, skaterampe, tuftepark og lekeplass. Vinterstid er det skiløyper i nærområdet og ved Romerike Golfklubb. Romerike Golfklubb har et 18 hulls golfbane og en 9 hulls treningsbane. I tillegg finnes det gode turmuligheter året rundt, både sommer og vinter, med skogsstier, lysløyper og nærliggende vann – perfekt for både mosjon og rekreasjon.

På Bjørkelangen ligger Bjørkebadet er et nyere svømmeanlegg med 25-meters basseng, terapi- og plaske, boblebad, kaldkulp og to badstuer. På Mangeskogen har Mangenfjellet Turlag et godt utbygd løypenett på vinterstid, og med to betjente serveringshytter på søndagene i vinterhalvåret. Om sommeren er området et eldorado for den tur- og sykkelinteresserte.

Lokalt engasjement og levende sentrum

Aurskog kjennetegnes av et aktivt nærmiljø og et engasjert lokalt næringsliv, koordinert gjennom Aurskog Næringsforening. Her arrangeres ulike aktiviteter og møteplasser som bidrar til trivsel og samhold. Et årlig høydepunkt er Aurskogmart'n, en populær folkefest som samler store og små til handel, kultur og hygge.

Nær naturen – nær hverdagen

Med skogen rett utenfor døra og kort vei til både servicetilbud og arbeidsplasser, kombinerer Aurskog det beste fra to verdener. Her får du et trygt oppvekstmiljø, aktive fritidstilbud og en hyggelig småstedstemning – et sted hvor det er lett å føle seg hjemme.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av leiligheter, villaer og småhusbebyggelse.

Avstander

Barnehager

Aursmoen barnehage, ca 3,7 km

Epletunet barnehage, ca 3,7 km

Ekeberg barnehage, ca 7,1 km

Trampen barnehage, ca 1,8 km

Ole Brumm barnehage, ca 1,3 km

Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.), ca 3,7 km

Bjørkelangen videregående skole, ca 7,5 km

Kjelle videregående skole, ca 10,1 km

Sport og trening

Aursmoen idrettsanlegg, ca 3,7 km

Aura Trening og Helse, ca 240 m

Dagligvare

Kiwi, CoopXtra og Rema, ca 3,3 km

Ladestasjon

Recharge ladestasjon, ca 3, 3km

Offentlig kommunikasjon

Det er offentlig kommunikasjon med buss og nærmeste bussholdeplass er Toverudovergangen, ca 5 minutters gange unna leiligheten. Det er gode rutetilbud for pendlere. Det er togforbindelse fra Blaker, Fetsund og Lillestrøm.

Bygningssakkyndig

Daniel Østbye

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Selveierleilighet fra 2004 i et boligbygg med flere boenheter. Leiligheten ligger i andre etasje med adkomst via en utvendig trapp. Bygningen har en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med en fasade av liggende bordkledning. Taket er konstruert som en enkel sadelform med et kaldt loft. Takstolene er prefabrikkerte og laget av treverk. Etagenskillene er av trebjelkelag. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Inngangsdøren er en profilert og malt dør i treverk, mens verandadøren er av treverk med 2-lags glassfelt. Fra stuen er det utgang til en syd/vest-vendt veranda belagt med spaltegulv og med et rekkverk av treverk. Den utvendige trappen og tilhørende rekkverk er av treverk, med trappetrinn i strekkmetall.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er avvik: Det er påvist ekskrementer etter mus på loftet.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker. Oppkanten til døren er for liten. Det er påvist påbegynnende råteskader på rekkverk.

Utvendig - Andre utvendige forhold

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Det er avvik: Våtromsplater er ikke montert i henhold til monteringsanvisningen. Det mangler bunnskiner som skal beskytte endeveden under platene.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Sluket har passert 50% av anbefalt brukstid. Det er manglende tetting ved rørgjennomføring i vegg under servant.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

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

Garasje

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

Opplysninger fra el-verk og brann- og redningsvesen:

Følgende er opplyst fra el-verket: Det foreligger ingen påbud om utbedring i denne adressen. Følgende er opplyst fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Eier av boligen har fritak for feie- og tilsynsavgift. Ny eier må gi beskjed til brannvesenet når ildsted(ene) igjen skal benyttes/installeres. Dette skal gjøres til: post@nrbr.no. Siste tilsyn 20.02.2023 – uten avvik – har ikke ildsted. Dette gir likevel ingen garantier for at anleggene er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

NRBR opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men dette har ikke blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2014. Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.

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

Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2019. Firmanavn: Aarstad & sønner.

Beskrivelse av arbeidet: Montering av baderomsinnredning med røroblinger vask, toalett, og vaskemaskin. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? Ja. Mindre rift i markise. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Innhold

Kort fortalt

- Velholdt og tiltalende 3-roms selveier
- Leilighet fra 2004 i byggets 2. etasje
- Barnevennlig og attraktiv beliggenhet
- P-plass i ½-part av dobbelgarasje
- Sydvestvendt balkong på ca. 7 kvm
- Romslig entré med garderobeplass
- Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning
- Klassisk kjøkken med god skaplass
- Velholdt og pent bad/wc/vaskerom
- 2 soverom, ett med tilliggende bod
- Varmtvannsbereder på ca. 120 liter
- Sikringsskap med automatsikringer

Planløsning

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

Annet: Disponibel utebod på ca. 5 kvm.

Entré

Velkommen inn i en pen og romslig leilighet, utmerket for både ny- og veletablerte. Leiligheten ligger i 2. etasje, med adkomst via en utvendig trapp. Trappen tar deg opp til en overbygd inngang med belysning, ringeklokke og tilgang til en praktisk utebod. Vel inne er det en fin entré med grønnmalte vegger og belegg i parkettimitasjon på gulvet. Her er det plass til både kommode, skohyller og knaggrekker.

Kjøkken

Kjøkkenet har et klassisk og pent design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har hvite, profilerte fronter og gyllen laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Veggene over benken er kledd med sandfargede fliser, og under overskapene er det montert god arbeidsbelysning. Videre er kjøkkenet utstyrt med ventilator, benkestikk og opplegg for oppvaskmaskin.

Stue

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et gjennomgående og innbydende allrom med lun atmosfære. Veggene er malt opp i en stilren gråtone som kan passe de fleste, og allrommet har belegget i parkettimitasjon på gulvet. Dagslyset strømmer inn via store vinduer i hver ende av rommet, og ved stuesonen er det utgang til en sydvestvendt balkong på ca. 7 kvm.

Bad/wc/vaskerom

Badet fremstår som velholdt og pent, med lyse våtromsplater på veggene og grå fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har sorte fronter og består av en heldekkende dobbelservant på en skuffeseksjon og et dobbelt speilskap med god belysning. Videre har badet et toalett, et dusjkabinett og opplegg for vaskesøyle.

Soverom og garderobe

Det er to gode soverom i leiligheten, og begge er malt opp i dype, delikate fargetoner som står godt til laminatgulvene. Store vinduer sørger for rikt, naturlig lysinnslipp, og begge rommene har panelovn montert under vinduet. Hovedsoverommet ligger i tilknytning til en romslig innebod, og leiligheten har for øvrig lagringsplass i en utebod på ca. 5 kvm ved inngangspartiet.

Standard

Innvendige overflater

Gulv: Linoleumsbelegg og laminat.

Vegger: Malt glassfiberstrie.

Himling: Tak-essplater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). På badet er det også utenpåliggende kobberør.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Ventilasjonssystemet har en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Tilluften kommer inn gjennom spalter i vinduene eller ventiler i ytterveggene, mens det er mekanisk avtrekk fra badet og kjøkkenet.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i et benkeskap på kjøkkenet.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert i boden. Det elektriske anlegget fra byggeår har i hovedsak skjulte føringsveier, med en hovedbryter på 32 Amp og et 230 V anlegg.
- Branntekniske forhold: Boligen har røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2019:

- Det er gjort en del oppgraderinger av overflater og interiør på badet i 2019.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2024:

- Reparasjon og vedlikehold bygninger (materialer, maling, malerarbeid mv)
- Reparasjon og vedlikehold utstyr (rengj. søppeldunker, utekran mv)
- Reparasjon og vedlikehold uteareal (brøyting, strøing, gressklipp mv)
- Reparasjon og div. kostnader etter brann i garasjeanlegg

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper må selv tegne ønsket abonnement. Det er ingen felles avtale i sameiet.

Parkering

Det medfølger en p-plass i halvparten av en dobbelgarasje på eiendommen. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Storebrand, polisenummer 6611923

Radonmåling

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i

eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

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

Energi

Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på badet og med panelovner i enkelte rom. Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Leilighetens varmtvannsbereder rommer ca. 120 liter.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 990 000

Omkostninger kjøper

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

76 140 (Omkostninger totalt)
88 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
90 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 066 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 078 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 080 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 13 113 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer 95% renovasjonsgebyr fellesbeholdere, abonnementsgebyr vann og avløp, forbruksgebyr vann og avløp.

Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 4 009 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Det må påregnes økning i eiendomsskatt som følge av kommunale vedtak. Se kommunens nettsider for gebyrregulativer. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 736 050 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 944 199 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens kalkulator på nett. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen

beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no. Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

75/900

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader dekker: Vedlikehold bygg, utstyr, uteareal, regnskap, revisjon, felles bygningsforsikring. Felleskostnader utgjør ved opprettelse av salgsoppgaven kr. 950,- pr måned. I følge opplysninger fra forretningsfører er det planlagt økning av felleskostnader til ca kr 1.400,- pr mnd fra og med april. Endring i felleskostnader besluttet på sameiets årsmøte som avholdes på vårparten.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 950

Andel fellesformue

Kr 7 470

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Flatebyjordet

Organisasjonsnummer

990252785

Om sameiet

Sameiet Flatebyjordet ligger i Aurskog-Høland kommune og består av 52 seksjoner. Selskapets organisasjonsnummer er 990 252 785. Sameiets bygninger består av 13 firemannsboliger og 18 carportanlegg. Hver seksjon disponerer en bod.

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Årsmøtet for sameiet er ikke avholdt pr 19.03.2026. Det tas forbehold om endringer som vedtas her vedrørende felles drift og økonomi. Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter. Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet. Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

B-S Regnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 188, bruksnummer 112, seksjonsnummer 2 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/188/112/2:

30.05.2005 - Dokumentnr: 4381 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

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

Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.2005 - Dokumentnr: 4381 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

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

Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.2005 - Dokumentnr: 7412 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i sameiet og grendelag.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Rettighetshaver: Aurskog-Høland kommune

Med flere bestemmelser

30.05.2005 - Dokumentnr: 4381 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 75/900

01.01.2020 - Dokumentnr: 570277 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:188 Bnr:112 Snr:2

01.01.2024 - Dokumentnr: 165025 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:188 Bnr:112 Snr:2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "Hus B2.4 på delfelt 2, Flatebyjordet, 1930 Aurskog", datert 21.12.2004.

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.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Konsentrert småhusbebyggelse. Følger reguleringsplan for FLATBY (del av gnr./bnr. 188/11 & 188/33). Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Eiendommen berøres av frisiktsone ved vei. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-ogplaner/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

Bygningen som ligger i nærområdet og som ble brukt til barnehage er leid ut til Lierfoss ungdoms- og familiesenter.

Adgang til utleie

Leiligheten kan fritt leies ut, men seksjonseier må ha hatt boforhold i sameiet i minimum 12 måneder før utleie kan godkjennes. Utleie krever styrets godkjenning.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 27.900,- og visninger kr 3.000,- pr stk med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 17.045,-. Utleggene omfatter urådighet, foto, kommunale opplysninger, forretningsfører og eierskiftegebyr. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kenneth Sverre
Eiendomsmegler MNEF
kenneth.sverre@aktiv.no
Tlf: 930 29 613

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen, organisasjonsnummer 981 129 792
Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen

Salgsoppgavedato

23.03.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Maren Stagrims vei 10C , 1930 AURSKOG

📖 AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 188, bnr. 112, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 11.03.2026

Rapportdato: 17.03.2026

Oppdragsnr.: 21410-1410

Eiendomsverdi ref nr: OH1087

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel Østbye



RAMBOLL

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

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggttermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Daniel Østbye

Uavhengig Takstingeniør

daniel.ostbye@ramboll.no

924 29 101



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet fra 2004 i boligbygg med flere boenheter. Leiligheten ligger i 2. etasje med adkomst via utvendig trapp. Leiligheten fremstår som i normal stand sett i forhold til alder og bruk. Overflater og innredning bærer preg av vanlig slitasje over tid.

Ved inngangspartiet er det en utvendig bod som gir gode muligheter for praktisk oppbevaring. Det medfølger også biloppstillingsplass i garasje.

Rapporten omfatter kun selve boenheten og inkluderer ikke bygningens klimaskjerm eller felles innvendige og utvendige arealer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra et soverom via en loftsluke. Takstolene er prefabrikkerte og laget av treverk, og gir strukturell styrke til taket.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Inngangsdøren er en profilert og malt dør i treverk. Verandadøren er av treverk med 2-lags glassfelt.

Utgang fra stuen til en syd/vest vendt veranda på omtrent 7 kvadratmeter. Verandaen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 81 centimeter. Verandaen er utstyrt med utebelysning, stikkontakt og en markise for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater av: Linoleumsbelegg.
Veggoverflater av: Malt glassfiberstrie.
Himlingsoverflater av: Tak-essplater.
Det er malte profilerte innvendige dører.

Etasjeskille av: Trebjelkelag.
Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue/gang 10 mm / 12 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 241 cm.

Oppvarming: Elektrisk.
Boligen har elementpipe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har flislagt gulv med varme, våtromsplater på vegger, og en himling tak-essplater og belysning. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende dobbelt servant og ett-greps armaturer. Et dobbelt vegghengt speilskap med lys og et høyskap er også en del av interiøret. Dusjkabinettet er plassert i hjørne, det har vegger og dører av glass. Toalettet er gulvmontert. Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Avtreksksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen. Vannrørene er av typen rør-i-rør system og utenpåliggende kobberør, mens avløpsrørene er laget av plast. Det er gjort en del oppgraderinger av overflater og interiør på badet i 2019.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spise plass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap i tillegg til ett høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med oppvaskbeslag og ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Det er nisje for oppvaskmaskin og komfyr i benk. Ventilatoren er plassert i et overskap og bidrar til god ventilasjon under matlaging. Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjonsystemet i boligen bruker en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Tilluften strømmes inn i boligen gjennom spalter i vinduene eller ventiler i ytterveggene. Dette gir en naturlig forsyning av frisk luft. Samtidig benyttes mekanisk avtrekk fra badet og kjøkkenet. Dette betyr at avtrekksluften fra disse områdene blir aktivt trukket ut ved hjelp av mekaniske vifter.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Den er plassert i et benkeskap på kjøkkenet. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i boden. Det elektriske anlegget er i hovedsak basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Hovedbryter på 32 Amp, 230 V. Anlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

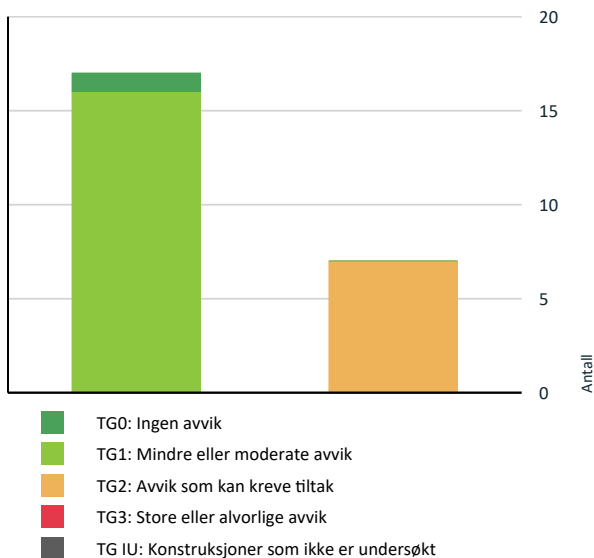
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.

Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befæringsdatoen.

Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befæringsdatoen.

Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er avvik:

Det er påvist ekskrementer etter mus på loftet.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Oppkanten til døren er for liten.

Det er påvist påbegynnende råteskader på rekkverk.



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Våtromsplater er ikke montert i henhold til monteringsanvisningen. Det mangler bunnskinner som skal beskytte endeveden under platene.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Sluket har passert 50 % av anbefalt brukstid. Det er manglende tetting ved rørgjennomføring i vegg under servant.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



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



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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2004

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning.
Det gjøres oppmerksom på at kun fasaden som er direkte tilknyttet enheten er kontrollert, der dette lot seg gjøre.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra et soverom via en loftsluke.
Takstolene er prefabrickerte og laget av treverk, og gir strukturell styrke til taket.

Loftet er kun kontrollert fra området rundt luken, da det ikke var etablert gangbart gulv.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

Det er påvist ekskrementer etter mus på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å fjerne ekskrementer etter mus og forhindre videre tilkomst for skadedyr.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå luktproblemer, helseisiklo og skade på bygningskonstruksjonen.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdøren er en profilert og malt dør i treverk. Verandadøren er av treverk med 2-lags glassfelt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stuen til en syd/vest vendt veranda på omtrent 7 kvadratmeter. Verandaen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk.
Rekkverkshøyden er målt til 81 centimeter. Verandaen er utstyrt med utebelysning, stikkontakt og en markise for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.
- Oppkanten til døren er for liten.

Det er påvist påbegynnende råteskader på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Råteskadet rekkverk bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for personskaade eller ytterligere skader på konstruksjonen.

1 TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp og rekkverk er av treverk. Trappetrinnene er i strekkmetall.

1 TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

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

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater av: Linoleumsbelegg.
Veggoverflater av: Malt glassfiberstrie.
Himlingsoverflater av: Tak-essplater.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av: Trebjelkelag.
Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue/gang 10 mm / 12 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 241 cm.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte profilerte innvendige dører.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming: Elektrisk.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varme, våtromsplater på vegger, og en himling tak-essplater og belysning. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende dobbelt servant og ett-greps armaturer. Et dobbelt vegghengt speilskap med lys og et høyskap er også en del av interiøret.

Dusjkabinettet er plassert i hjørne, det har vegger og dører av glass.

Toalettet er gulvmontert.

Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Avtreksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen.

Vannrørene er av typen rør-i-rør system og utenpåliggende kobberør, mens avløpsrørene er laget av plast.

Det er gjort en del oppgraderinger av overflater og interiør på badet i 2019.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtromsplater er ikke montert i henhold til monteringsanvisningen. Det mangler bunnskinner som skal beskytte endeveden under platene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtromsplater bør monteres i henhold til monteringsanvisningen, og det må ettermonteres bunnskinner for å beskytte endeveden under platene.

Manglende bunnskinner medfører økt risiko for fuktopptak i endeveden, noe som kan føre til råteskader og redusert levetid på konstruksjonen.



Mangelfull bunnskinne under platene.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Sluket har passert 50 % av anbefalt brukstid.

Det er manglende tetting ved rørgjennomføring i vegg under servant.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utette rørgjennomføringer i vegg må tettes for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.

Sluket og membran/tettesjikt bør følges opp jevnlig, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader.



Kontroll av sluk.



Utett rørgjennomføring i vegg under servant

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra soverom mot dusjsone, 31% ved 19 grader.

Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var under målbare verdier.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet er tilfredsstillende.

Tilstandsrapport



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom soverom og dusjsone.



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom soverom og dusjsone.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spise plass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap i tillegg til ett høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med oppvaskbeslag og ett-greps kran for enkel betjening.

Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.

Det er nisje for oppvaskmaskin og komfyr i benk. Ventilatoren er plassert i et overskap og bidrar til god ventilasjon under matlaging.

Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast.

Kjøkkenet er fra byggeåret og det er kosmetiske skader i overflatene, men ikke mer en hva man kan forvente ut i fra alderen.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å overvåke vannledningene jevnlig da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av eldre vannledninger er økt risiko for lekkasjer.

Tilstandsrapport



Kontroll av fordelerskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonssystemet i boligen bruker en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Tilluften strømmes inn i boligen gjennom spalter i vinduene eller ventiler i ytterveggene. Dette gir en naturlig forsyning av frisk luft.

Samtidig benyttes mekanisk avtrekk fra badet og kjøkkenet. Dette betyr at avtrekksluften fra disse områdene blir aktivt trukket ut ved hjelp av mekaniske vifter.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Den er plassert i et benkeskap på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.

Alder på tanken medfører økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje, noe som kan føre til omfattende skader på omkringliggende konstruksjoner.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i boden. Det elektriske anlegget er i hovedsak basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Hovedbryter på 32 Amp, 230 V. Anlegg.

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)?

Tilstandsrapport

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.

2004

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja På bakgrunn av alder, anbefales det å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget.



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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

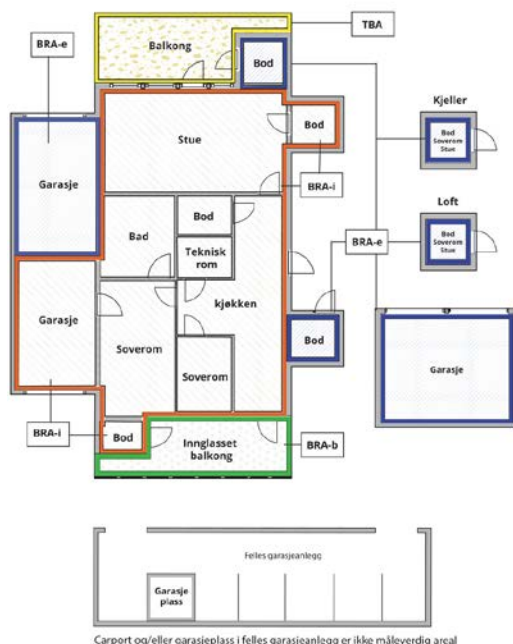
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	70	5		75	7
SUM	70	5			7
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, soverom, soverom 2, bod, bad, stue/kjøkken	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Daniel Østbye	Takstingeniør
	Raymond Bakken	Stedfortreder

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	188	112		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Maren Stagrims vei 10C							
Hjemmelshaver Bjerke Silje Iren							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Bokstad i Aurskog-Høland kommune, Akershus fylke

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2004

Kommentar

Standard

Halvpart av dobbelgarasje oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledningsbord. Gulv av støpt plate på mark. Takkonstruksjon av sadlet form tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp av metall. Garasjeport i metall med elektrisk motor.

Vedlikehold

Det må påregnes noe vedlikehold. Det er groper i betonggulvet, og fuktskade i to gipsplater innvendig.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	12.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	12.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema var ikke utfylt eller tilgjengelig på tidspunktet for utarbeidelse av denne rapporten.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Silje Iren Bjerke

Boligen

Maren Stagrims Vei 10C
1930 Aurskog

3226-188/112/0/2

- ♦ Boligen ble kjøpt 2014
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Aarstad & sønner

Beskrivelse av arbeidet: Montering av baderomsinnredning med røroblinger vask, toalett, og vaskemaskin.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Mindre rift i markise.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Maren Stagrim's vei 10C, 1930 AURSKOG

Dato for energimerking

19.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-272810

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

23183595

Gårdsnummer

188

Bruksnummer

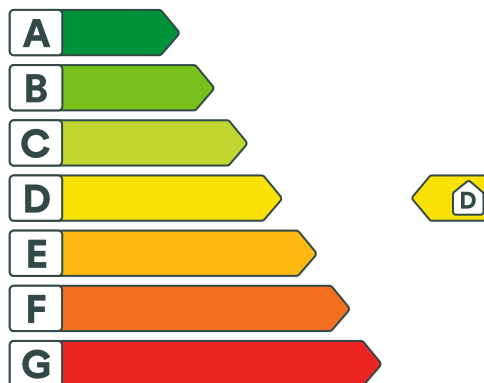
112

Seksjonsnummer

2

Bruksenhetsnummer

H0201



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2004

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

75,0 m²

Oppvarmet bruksareal

75,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

181,63 kWh/m²

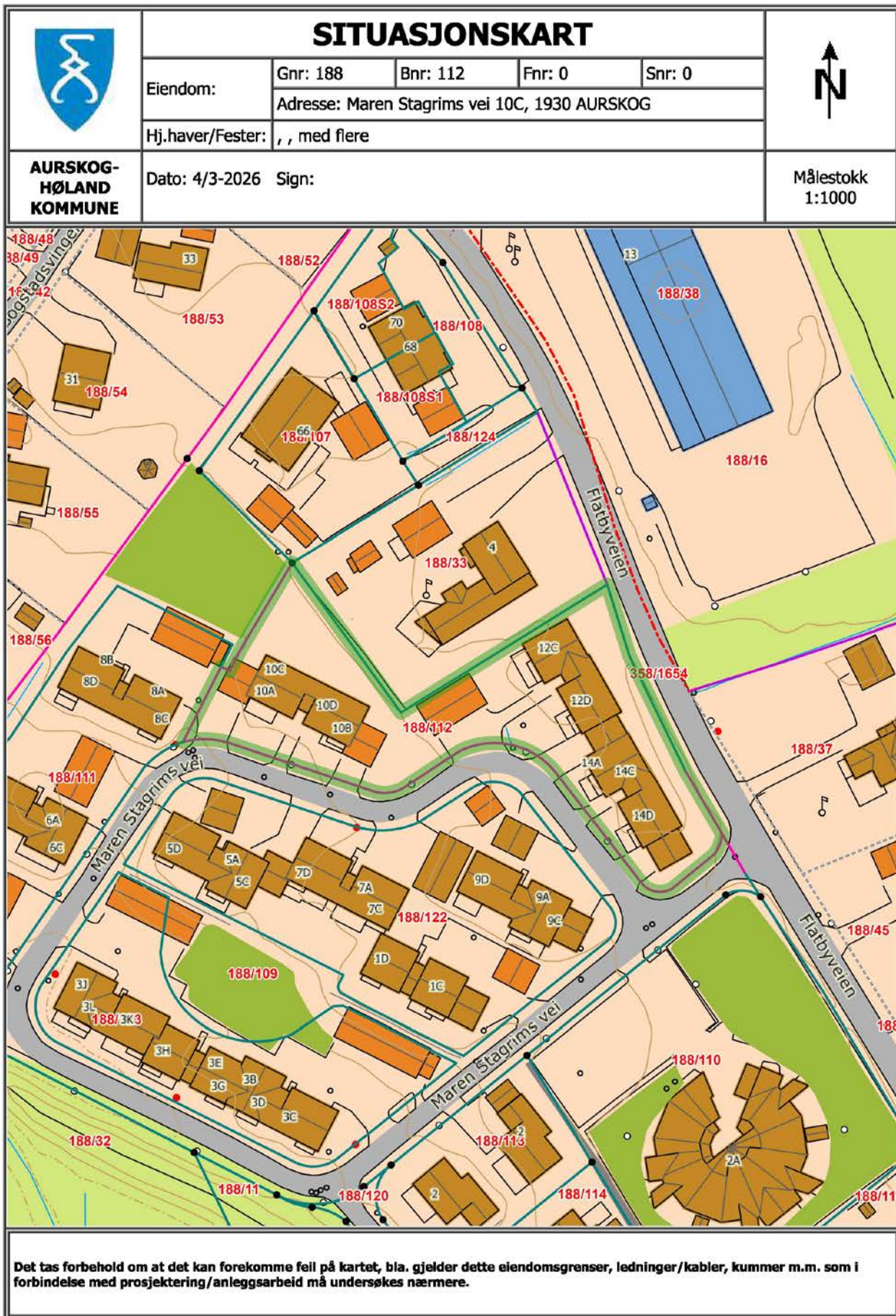
Beregnet levert energi i lokalt klima

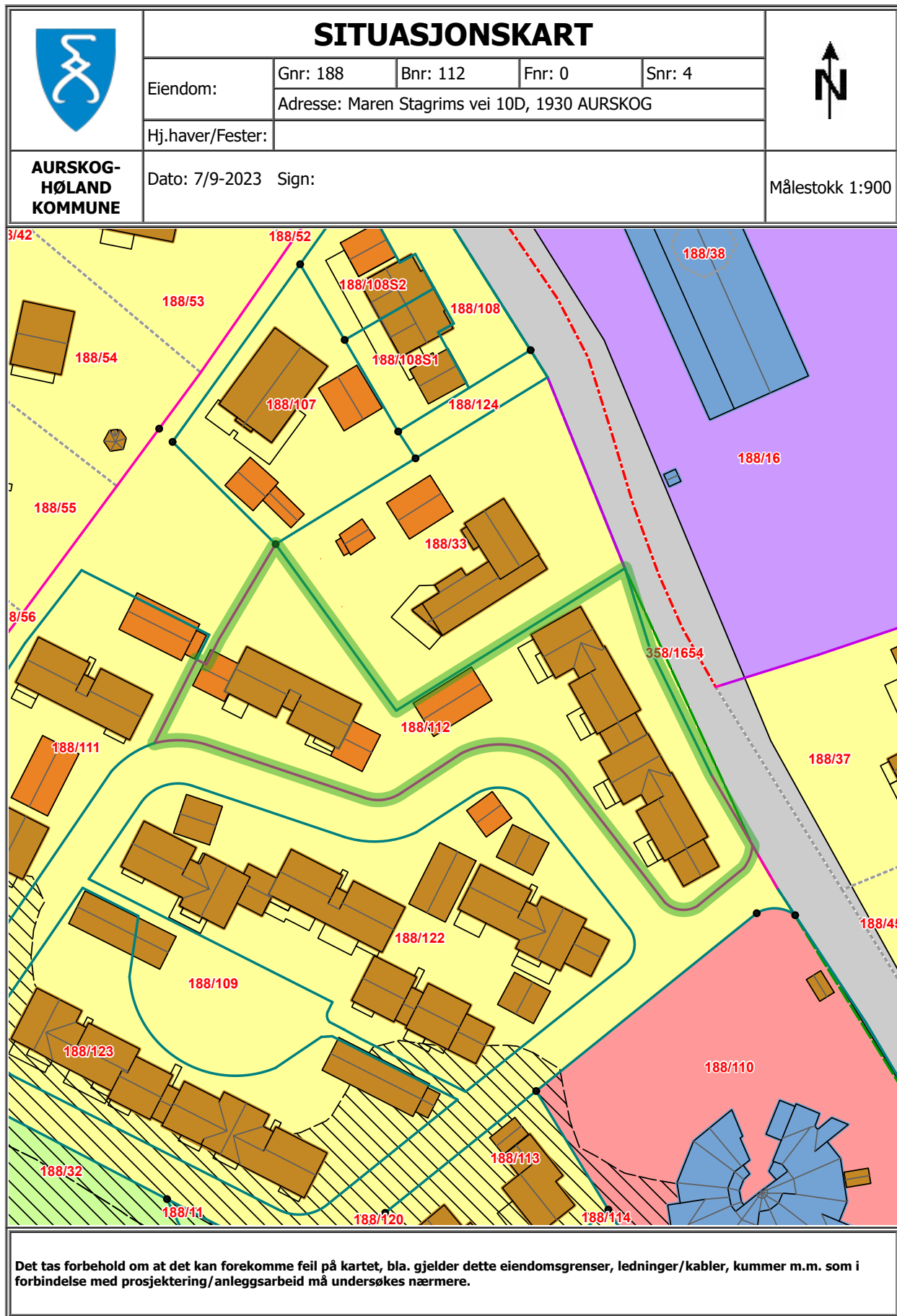
Pr. KVM pr. år

205,79 kWh/m²

Totalt levert pr. år

15 434 kWh





Org. sendt



Aurskog-Høland kommune

Teknisk Drift

Fenstad Bygg AS
v/Håvard Westby
Elektrovn. 5

2050 JESSHEIM

Vår ref.: BEH/-011743/04

Arkivnr.: GA 188/109

Deres ref.:

Dato: 21.12.2004

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til tiltak er gitt 30.06.2004

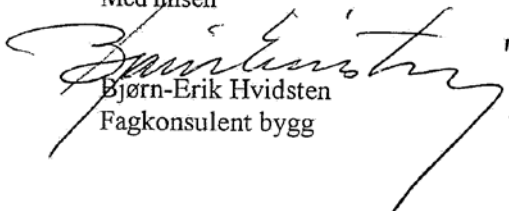
Gjelder: Hus B2.4 på delfelt 2
Byggested: Flatebyjordet, 1930 Aurskog,
Tiltakshaver: Øvre Romerike Eiendom AS

Seksjon 1-4

Befaringsrapport fra bruksbefaring er mottatt her 14.12.2004. Under forutsetning at arbeidene er utført i henhold til tillatelse og plan- og bygningsloven med underliggende regelverk gis det i henhold til plan- og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for ovennevnte arbeider.

Frist for utføring av gjenstående arbeider settes til 15.08.2005. Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.

Med hilsen



Bjørn-Erik Hvidsten
Fagkonsulent bygg

Kopi:

Asbjørn Kristiansen Ing.tjenester, Eikstubben 1B, 1900 FETSUND
Gravemaskinservice AS, v/Bjørn Ludvigsen, 2034 HOLTER
Nes Rørservice AS, Sentrumsgården, 2150 ÅRNES
Øvre Romerike Eiendom AS, v/Håvard Westby, 2050 JESSHEIM

Adresse
Rådhusveien 3
1940 BJØRKELANGEN

Telefon 63 85 25 00
Telefax 63 85 25 12

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

Foretaksnr
00948164256

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET FLATEBYJORDET

PR. 17.04.18

§1

Navn og formål

Sameiets navn er Sameiet Flatebyjordet.

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

Sameiet har til formål å

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

§2

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

§3

Årsmøtet

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

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

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

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

Årsmøtet skal:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§4 Styret

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

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

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

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

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

§5 Valgkomité

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

§6 Velferdskomite

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

§7 Eksklusive bruksretter

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

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

Beskrevet her som følger:

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

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

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

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

§8 Disposisjons - og råderett

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

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

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

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

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

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

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

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

§9 **Pålegg om salg**

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

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

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

§10 **Utkastelse**

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

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

§ 11 **Bruk av fellesareal og fellesrom**

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

§ 12 **Vedlikehold**

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

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

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

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

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

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

§ 13
Drift og vedlikehold av fellesanlegg

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

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

§ 14
Seksjonseierens ansvar utad

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

§15
Skader / forsikring

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

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

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

§16
Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

§ 17 Boder

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

§ 18 Mindretallsvern

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

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

§ 19 Regnskap og revisjon

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

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

§ 13 Forholdet til eierseksjonsloven

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

Dato: _____

Seksjon nr: _____

Navn: _____

Nabolagsprofil

Maren Stagrim's vei 10C - Nabolaget Bokstad - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Toverudovergangen Linje 470, 470E	5 min 0.4 km
Blaker stasjon Linje R14	16 min 15.8 km
Oslo Gardermoen	47 min

Skoler

Haneborg skole (1-7 kl.) 73 elever, 7 klasser	5 min 4.1 km
Aursmoen skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	5 min 3.7 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	9 min 7.5 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	11 min 10.1 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

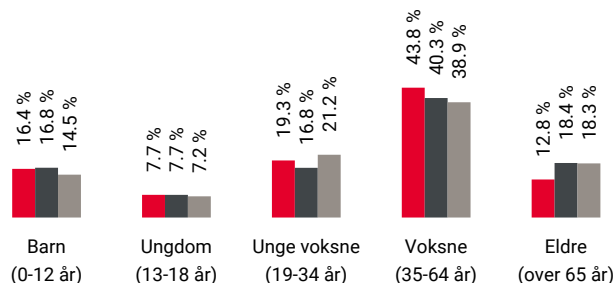
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Flatebyjordet barnehage (0-5 år) 65 barn	4 min 0.3 km
Ole Brumm barnehage Aurskog (0-5 år) 63 barn	14 min 1.3 km
Trampen barnehage (1-5 år) 33 barn	20 min 1.8 km

Dagligvare

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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Trafikk

Lite trafikk 82/100

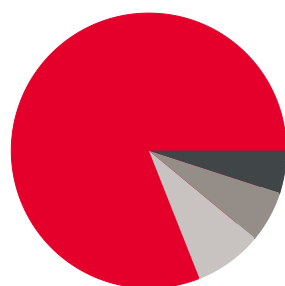
Sport

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

⚽ Aursmoen idrettsanlegg 5 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 3.6 km

🚴 Aura Trening og Helse 3 min 🚶

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Aurskog Senter

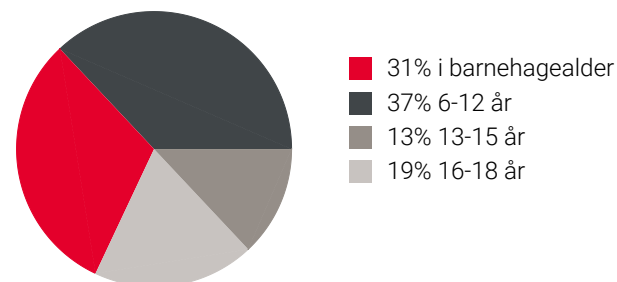
5 min 🚗



Aurskog apotek

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

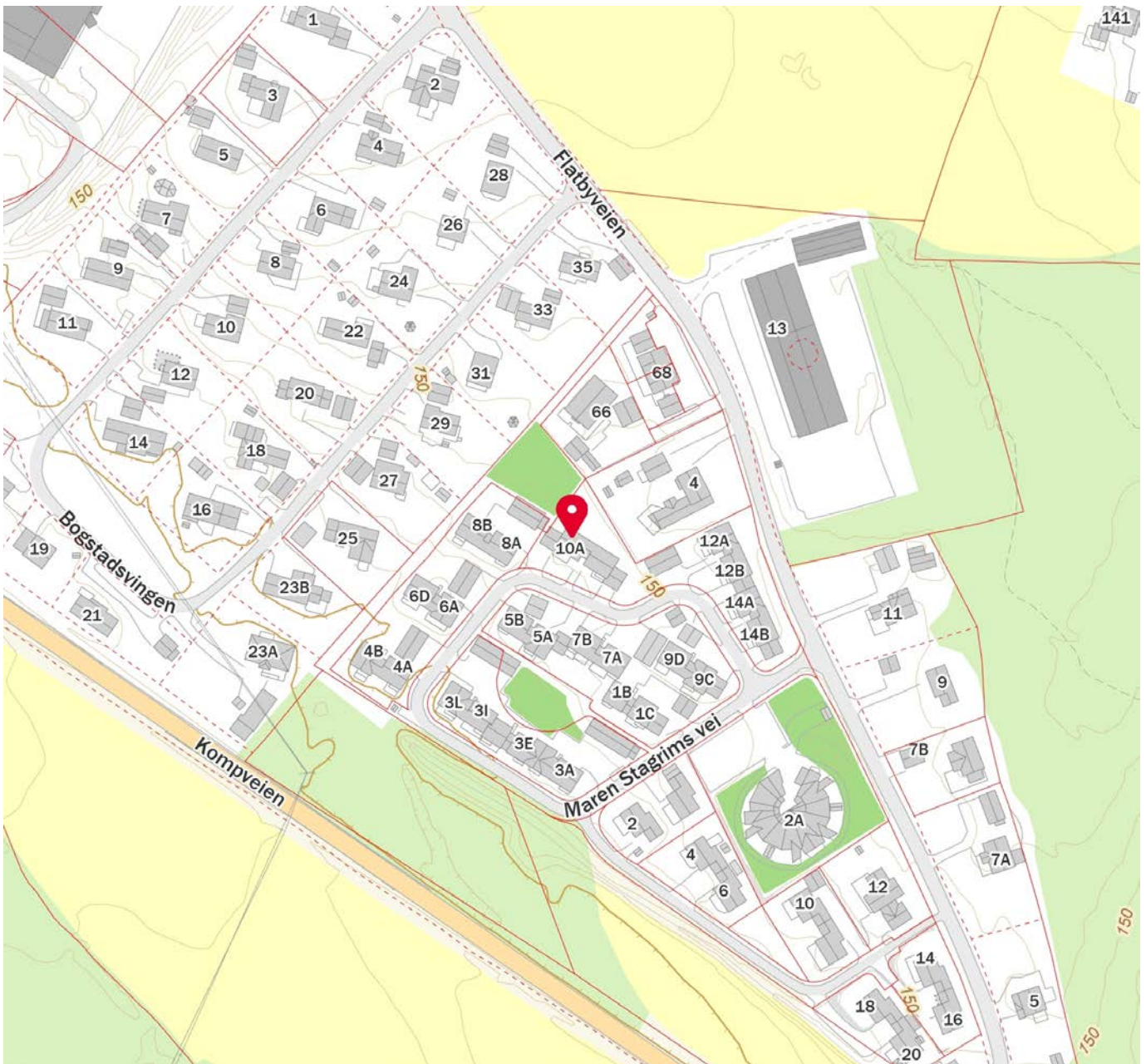


0% 43%

■ Bokstad
■ Aursmoen
■ Norge

Sivilstand

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





Aurskog

SPAREBANK



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

**Hos Trond, Trine, Lise, Geir og Lina
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.**

Vi samarbeider med Aktiv Bjørkelangen og sammen gjør vi
boligprosessen trygg og enkel for deg. Ta kontakt med oss for
en hyggelig prat i Gågata på Bjørkelangen.

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

La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd.



Dersom du planlegger salg, vurderer å flytte eller bare vil vite hva din eiendom er verdt så kan jeg hjelpe deg.

Jeg har unik lokalkunnskap, god kompetanse og et stadig voksende kontaktnett etter over 20 år i bransje og marked.

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

Kontakt meg gjerne for en uforpliktende samtale for kjøp eller salg av eiendom!



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no



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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Maren Stagrims vei 10C
1930 AURSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Telefon: 930 29 613
E-post: kenneth.sverre@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