

A modern kitchen and dining area with dark wood cabinetry, a central island, and a dining table. The ceiling is white with horizontal slats. The floor is light wood. The kitchen has a sink, stove, and oven. The dining table is set with plates, glasses, and a vase of flowers. The overall style is contemporary and minimalist.

aktiv.

Stadionveien 3A, 1930 AURSKOG

**Innbydende enebolig i kjede, med
garasje, stor terrasse og nyere
kjøkken. Solrikt, landlig og
usjenert – med fri utsikt!**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Elene Moseby Torre

Mobil 922 61 669

E-post elene.moseby@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aurskog

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 450 000,-
Omkostn.: Kr 112 640,-
Total ink omk.: Kr 4 562 640,-
Selger: Thomas Hansen
Anniken Holtet Frilseth

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 124/148 kvm
Tomtstr.: 2736 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 669
Gnr. 192, bnr. 88
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1105260011

Din nye bolig!

Velkommen til Stadionveien 3 A, en kjedet, velholdt og innbydende enebolig over to etasjer. Omgivelsene er landlige og usjenerte, i kort gangavstand til buss, barnehager og helårs turmuligheter. Plassert tett på store åkre får boligen fri utsikt over landskapet, og gode solforhold nytes til fulle på en stor terrasse i forlengelse av stuen. Hagen innbyr til lek for de minste, og ved inngangen parkeres bilen i eller utenfor en garasje. Det er lader til elbil rett utenfor garasjen.

Stuen er åpen og romslig med peisovn og varmepumpe, der ulike soner inkluderer et flott kjøkken fra 2023. Kjøkkenet har smart barløsning, mye oppbevaring og alle hvitevarer integrert. Det er toalett i begge etasjer; på et separat vaskerom og et flislagt bad med varmekabler. Entreen er utstyrt med gulvvarme, og boligen har tre soverom – ett med stor garderobe.

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



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Planskisser	39
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	71
Energiattest	77
Kart fra kommunen	78
Megler	79
Våre samarbeidspartnere	80
Nabolagsprofil	82
Budskjema	90

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 124 kvm

BRA - e: 24 kvm

BRA totalt: 148 kvm

TBA: 50 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-i: 78 kvm Entré/gang/trapperom, kott, bad/wc, kjøkken, stue og soverom

BRA-e: 24 kvm Garasje

2. etasje:

BRA-i: 46 kvm Trapperom, gangrom, vaskerom/wc og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

50 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig i kjede med garasje: 2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2736 kvm

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er stille og rolig, i landlige omgivelser med flotte turmuligheter året rundt. Samtidig som området oppleves tilbaketrukket, er det kort vei til skoler, butikker og idrettsanlegg. Eiendommen grenser til store åkre, og plasseringen gir fri utsikt over den landlige idyllen.

Selve tomten er solrik og tilnærmet flat, opparbeidet med gressplen, hekk mot naboen, diverse beplantning og en dukkestue til glede for de minste. I hagen er det plass til trampoline, ballspill og andre aktiviteter. På inngangssiden har tomten en gruslagt gårdsplass med mulighet for parkering.

I 2024 ble det av fagfolk utført arbeider på vindskier, dekkbord, beslag og garasje. Stuen forlenges av en flott terrasse på rundt 50 kvm. Utsikten er langstrakt, og terrassen har levegg, belysning og markise for ekstra komfort. Størrelsen gir flere soner til ulikt bruk, og uterommet innbyr til stille stund.

Det er felles eiet tomt for totalt 6 boligseksjoner. Det er ikke oppmålt tomteareal for hver enkelt boenhet, men hver enkelt seksjon har eksklusiv bruksrett på uteareal frem til tomtegrense. (iht seksjoneringsdokumenter)

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og etablert boligområde på Aurskog i Aurskog-Høland kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, daglige servicetilbud og gode rekreasjonsområder. Legg gjerne turen til Tevsjøen, Mangenskogen eller populære Killingmo gård. Sistnevnte med kunstutstilling, olabilløp, ponnyridning og stabburscafe.

Nye Aursmoen Skole ble tatt i bruk til skolestart i 2025. 1-10 skolen har bl.a. flerbrukshall og svømmebasseng. På dagtid vil svømmebassenget, flerbrukshallen og barnehage- og skolebygget bli brukt til undervisning, og på ettermiddagene, kveldene og i helgene kommer det til å være ulike aktiviteter og tilgjengelighet for innbyggerne på Aurskog. Her er det nye, gode møteplasser, sentralt plassert på Aursmoen med god tilknytning til idrettsanlegget og til sentrum med butikker og servicetilbud.

Ved skolen er det idrettshall med to baneanlegg, skøytebane og start på lysløype. I tillegg har Aursmoen samfunnshus og fritidsklubb. Aurskog/Finstadbru Sportsklubb er et allianseidrettslag som tilbyr en rekke aktiviteter og idretter.

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

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000, Kiwi og Coop Extra. Ønsker du ytterligere tilbud har Aurskog Senter et fint utvalg butikker, café, bank, apotek, frisør for å nevne noe. Det er eget helsesenter i andre etasje med lege, tannlege, fysioterapeut, massør og foterapeut. Strømmen og Lillestrøm ligger også godt innen rekkevidde med buss eller bil, og byr på shoppingsenter og de fleste bymessige fasiliteter.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Aursmoen skole ligger i sentrum av Aursmoen og er en nybygd 1-10 skole med sfo-tilbud. Det finnes et godt utvalg av både private og kommunale barnehager i området. Nærmeste videregående skoler er Kjelle videregående skole og Bjørkelangen videregående skole.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Aurskog stasjon, som ligger ca. 4 min unna. Med bil tar det ca. 15 min til Bjørkelangen, 20 min til Fetsund, 25 min til Lillestrøm, 30 min til Strømmen og 45 min til Oslo Lufthavn.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er en enebolig i kjede med garasje, oppført i 2006. Bygningen har grunnmur av isolerte elementer og betongdekke. Byggegrunnen er ukjent.

Dreneringen er fra byggeåret, men utførelse og tilstand er ikke kjent da bygningen ikke har kjeller.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret, med utvendig liggende treborkledning.

Takkonstruksjonen er utført med A-takstoler i tre, som gir en innredet loftsetasje. Det er kaldloft/kneloft på begge sider med adkomst via luker. Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret. Takrenner, nedløp og beslag er av metall. Det er montert snøfangere på begge sider av taket.

Etasjeskillerne i boligen er konstruert av trebjelkelag. Gulvet i første etasje består av et betongdekke mot grunn.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Entredøren er en formpresset, hvitmalt dør med glassfelt, og terrassedøren er en hvitmalt trekonstruksjon med 2-lags glass. Både vinduer og dører er fra byggeåret.

Eiendommen har en terrasse i trekonstruksjon på mark/punktfundamentering med spaltegulv av tre.

Garasjen er bygget inntil boligen og har en uisolert konstruksjon. Gulvet er av betong. Veggene består av trebindsverk kledd med liggende treborkledning. Taket er en saltakskonstruksjon av tre, tekket med betongtakstein. Garasjen har en manuell leddport i metall og en gangdør i trekonstruksjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Undertaket er misfarget. Det er stedvis misfarging i undertaket med svertesopp. Det ble gjort fuktmålinger i treverk på loftet (stikkprøvekontroll ved misfarging). Det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier/målingene viste ingen tegn til lekkasjer.

Utvendig - Dører

Avvik: Det er avvik: Entredøren har utvendig slitasje og svelleskader.

Utvendig - Garasje

Avvik: Det er avvik: Betongdekket har slitasje som følge av bruk. Det er fuktmerker i undertaket, synlig på loftet i overgangen mellom tak og vegg mot boligen. Det er beslag på vegg i dette området, men fuktskjoldene indikerer lekkasje ved spesielle værforhold. Det ble ikke registrert fukt i undertaket på befaringsdagen.

Innvendig - Overflater

Avvik: Det er avvik: Det er gliper i laminatgulv ved entre på grunn av dårlig håndverksmessig utførelse (gulvet er avsluttet for langt mot vegg).

Innvendig - Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje

Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble stedvis målt planavvik med ca. 10-12mm på 2 meters lengde.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

Våtrom - 1. etasje > Bad/wc - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet har kun totalt ca. 15mm. fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Våtrom - 1. etasje > Bad/wc - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke synlig slukmansjett under klemringen i sluket. Utett løsning som kan føre til at betonggulvet belastes med vann/fuktighet som igjen kan føre til skader.

Våtrom - 1. etasje > Bad/wc - Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er for liten spalte under døren.

Våtrom - 2. etasje > Vaskerom/wc - Sluk, membran og tettesjikt

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

Våtrom - 2. etasje > Vaskerom/wc - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist skader på innredning. Det er slitasje og svelleskader på servantskapet på grunn av fuktpåkjenning ved bruk.

Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken - Avtrekk

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Utvendig - Terrasse

Avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Lokalt fall på terrenget fra grunnmuren var ikke mulig å måle på befaringsdagen på grunn av snø og dette er da ikke nærmere vurdert.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger delvis innenfor hensynssone for flom i kommuneplanen

Lovlighet: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Endret rominndelingen i 1. etasje (åpnet opp mellom kjøkkenet og stuen).

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja.

2024: Jøraas Drift AS arbeid på vindskier, dekkbord, beslag, garasje.

2023: Innvendig oppussing i 1. etasje med kjøkken, gulv og overflater av Gerhardsen Bygg og Vedlikehold. Solid Rør AS. Linje Elektroservice AS. LH Elektro AS.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2018.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Beskrivelse: Stod oppført i takstrapport når vi kjøpte boligen i 2018 at det manglet slukmansjett. Vi har brukt dusjkabinett siden 2018, og ikke merket noe til dette.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Firmanavn: Jøraas Drift AS, 2024. Beskrivelse: Bytte vindskier og dekkbord, samt satt på blekkbeslag.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Ja.

Firmanavn: Jøraas Drift AS, 2024. Beskrivelse: Laget loft med fast fast trapp i garasje.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? Ja.

Beskrivelse: Har tatt mus i garasjen.

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

Firmanavn: Solid Rør AS, 2023 Beskrivelse: Når kjøkken ble pusset opp ble vasken flyttet til motsatt side, det ble pigget opp gulv til avløp til nytt punkt. Lagt lekkasjesesikrer med sensor til utekran og sensor under oppvaskmaskin. Samt byttet blandeventil på WV bereder med sensor og automatisk stenging.

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

Firmanavn: LH Elektro AS, 2024/Linje Elektro Service AS, 2023. Beskrivelse: Montert Elbillader med ny kurs og overspenningsvern/Lagt opp strøm til nytt kjøkken samt montert downlights på kjøkken og gang.

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

Beskrivelse: Huseierforeningen har besluttet legge ny asfalt på hele Trampen. For og kunne betale dette så tar de sikte på at den årlige summen skal økes fra kr. 3000 til kr. 5000 pr. år.

37. 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

Innhold

Kort fortalt

- Kjedet enebolig over to etasjer.
- Innbydende, med fine fargevalg.
- Landlig idyll; solrikt og usjenert.
- En garasje bygd inntil boligen.
- Elbillader på vegg v/garasjen.
- Gjennomgang til stor terrasse.
- Uteplassen måler ca. 50 kvm.
- Fritt utsyn over landlig landskap.
- Hyggelig hage med dukkestue.
- Entré utstyrt med varme i gulvet.
- Stor garderobe med skyvedører.
- 1-stavs laminatgulv lagt i 2023.
- Åpen, sosial stue-/kjøkkenløsning.
- Samme type gulv som entreen.
- Moderne kjøkken levert i 2023.
- Barløsning og mye skaplass.
- Alle hvitevarene er integrert.
- Frysenskap og mikrobølgeovn.
- Romslig stue m/godt lysinnslipp.
- Både peisovn og varmepumpe.
- Varmepumpen installert i 2019.
- Flislagt bad med varme i gulvet.
- Dusjkabinett med regnfallsdusj.
- Et eget vaskerom med toalett.
- Tre soverom, ett med stort skap.
- Ekstra lagring i kott og kneloft.

Planløsning

1. etasje: Entré, kott, bad/wc, stue/kjøkken og soverom.

2. etasje: Gang, vaskerom/wc og 2 soverom.

Annet: Kneloft på begge sider, med adkomst via luker.

Entré

Velkommen inn i et hyggelig familiehjem med moderne fargevalg og god atmosfære. Inngangen er overbygd og trappefri, utstyrt med belysning og ringeklokke. Ytterdøren har glassfelt, og vel inne møtes man av en bred entré med downlights, varmekabler og 1-stavs laminatgulv.

Veggene er malt i mørkegrått, og yttertøyet ryddes enkelt bort i en stor skyvedørgarderobe med speilfronter. Under trappen finner man et lite kott, og gangen

i 2. etasje har plass til en hendig kontorkrok.

Stue

Entreen glir sømløst over i stuen, med samme type laminatgulv fra 2023. Sammen med kjøkkenet utgjør stuen et åpent, sosialt og innbydende allrom, der vinduer i tre retninger sørger for strålende utsikt og rikelig med naturlig lys. Vinduene inkluderer en glassdør til terrassen, og sommerstid får man et stort ekstra areal i forlengelse av stuen.

For et helhetlig uttrykk er veggene holdt i den samme gråtonen som entreen. Stuen er naturlig inndelt i ulike soner, og det passer utmerket å innrede med spisebord nærmest kjøkkenet. Atmosfæren i stuen er lun og god, med både peisovn og nyere varmepumpe. Ildstedet er plassert slik at stemningen nytes fra både sofakroken og spiseplassen.

Kjøkken

Kjøkkenet er stilrent og moderne, i en luftig utforming med mye oppbevaring, fine arbeidsflater og smart barløsning mot stuen. Baren har flotte vitrineskap, og en integrert platetopp legger til rette for sosial matlaging. Innredningen ble satt inn i 2023, med sorte, glatte fronter, grå benkeplate av laminat og stor oppvaskkum i komposittmateriale.

Belysning er montert over benken, og ved kokesonen har kjøkkenet en integrert benkeventilator. Downlights i taket tilfører ekstra lys til matlagingen. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av stekeovn, induksjonstopp, kjøleskap, eget fryseskap, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Ovnene er praktisk plassert i et hendig høyskap.

Bad/wc/vaskerom

Planløsningen er praktisk, med toalett i begge etasjer. Badet ligger i 1. etasje, og øverst har boligen et eget vaskerom med wc. Hvite veggfliser kombineres med grå gulvfliser, og badet har toalett, varmekabler og stort dusjkabinett med regnfallsdusj. Baderomsinnredningen består av servant med hvite underskap, to veggskap i samme stil og et speil med belysning.

Vaskerom

Vaskerommet er innredet med vinylbelegg på gulvet og våtromstapet på veggene. I rommet er det toalett og panelovn, i tillegg til et speil med belysning og et hvitt servantskap med tilhørende overskap. Langs den ene veggen er det etablert en praktisk arbeidsbenk, og under benken er det kurvhyller, opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Soverom og garderobe

I boligen er det tre soverom, fordelt med ett i 1. etasje og to i 2. etasje. Nede har

hovedsoverommet mørkeblå vegger for en lun og avslappende atmosfære. Det er plass til dobbeltseng, og rommet har mye oppbevaring i en stor skyvedørsgarderobe med mørke fronter. Også entreen er innredet med en stor garderobe, og ekstra lagringsplass finnes i to kneloft og i kottet under trappen.

Standard

Tekniske installasjoner:

- Ventilasjonen er naturlig, kombinert med avtrekk fra badet og vaskerommet.
- Kjøkkenet har kullfilterventilator fra 2023, og det er etablert komfyrvakt, lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem.
- Varmtvannstanken rommer ca. 200 liter og er plassert i kottet under trappen. Her er det installert en lekkasjevarsler tilkoblet vannstoppesystemet.
- Sikringsskapet har automatsikringer, og el-anlegget ble noe oppgradert i 2018 og 2023.
- Drenering: Dreneringen er fra 2006. Utførelse og tilstand på drenering er ikke kjent, da bygningen ikke har kjeller.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra byggeåret 2006. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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:

2024: Jøraas Drift AS arbeid på vindskier, dekkbord, beslag, garasje.

2023: Innvendig oppussing i 1. etasje med kjøkken, gulv og overflater av Gerhardsen Bygg og Vedlikehold. Solid Rør AS. Linje Elektroservice AS. LH Elektro AS.

2019: Det er installert luft til luft varmepumpe. Varmepumpen har produksjonsår 2018

(ble installert i 2019) iht. eier.

Parkering

Parkering gjøres i garasjen på ca. 24 kvm, eller på den gruslagte gårdsplassen. Fasaden har belysning, og i garasjen er det gjennomgang til terrassen på baksiden av boligen. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

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

Diverse

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

El-verket opplyser at siste tilsyn ble avholdt i 2011, uten pålegg om utbedringer av det elektriske anlegget.

Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

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

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

Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og en varmepumpe i stuen, supplert av gulvvarme på badet og i entreen. Varmepumpen har produksjonsår 2018, men ble installert i 2019. For vedfyring er det en peisovn i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 450 000

Omkostninger kjøper

4 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

111 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

112 640 (Omkostninger totalt)

129 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

132 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 562 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 579 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 582 340 (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 19 420 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 4 041 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

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

Informasjon om formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2025: kr. 1 125 949.

Formuesverdi sekundærbolig 2025: kr. 4 503 796.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Vanlig årskontigent er foreslått til kr 5000 fra 2027 - dette skal endelig fastsettes på årsmøtet i april 2026. Årskontigent for 2026 er fastsatt til kr 9 000 - dette for å imøtekomme kostnadene til planlagt veiutbedring internt på feltet inneværende år.

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Trampen Huseierforening

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 192, bruksnummer 669, seksjonsnummer 1 i Aurskog-Høland kommune. Gårdsnummer 192, bruksnummer 88 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/192/669/1:

08.11.2006 - Dokumentnr: 545015 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:669

Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.2006 - Dokumentnr: 563205 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 1/6

01.01.2020 - Dokumentnr: 83758 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:192 Bnr:669 Snr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 182836 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:192 Bnr:669 Snr:1

08.11.2006 - Dokumentnr: 545015 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:669

Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.2006 - Dokumentnr: 563205 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 1/6

01.01.2020 - Dokumentnr: 83758 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:192 Bnr:669 Snr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 182836 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:192 Bnr:669 Snr:1

3226/192/88:

08.11.2006 - Dokumentnr: 545015 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:669
Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.2006 - Dokumentnr: 563205 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 1/6

01.01.2020 - Dokumentnr: 83758 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:192 Bnr:669 Snr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 182836 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:192 Bnr:669 Snr:1

08.11.2006 - Dokumentnr: 545015 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:669
Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.2006 - Dokumentnr: 563205 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 1/6

01.01.2020 - Dokumentnr: 83758 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:192 Bnr:669 Snr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 182836 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:192 Bnr:669 Snr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for 2 kjedede eneboliger med garasjer, datert 20.02.08.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Privat veitilknytning. Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm. Eiendommene på boligfeltet har eierandel av veier og fellesarealer.

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

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Iht. kart og opplysninger fra kommunen ligger en liten del av tomta innenfor hensynssone for flom i kommuneplanen.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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 rettshjelpsforsikring 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.

Meglens vederlag

Det er avtalt fastpris pålydende kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 18 500,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede (2 inkl. fra megler). Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 43 200,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Elene Moseby Torre
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig
elene.moseby@aktiv.no
Tlf: 922 61 669

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog, organisasjonsnummer 981 129 792
Aurskog senter, 1930 Aurskog

Salgsoppgavedato

03.03.2026



Aktiv Eiendom v/Elene M. Torre har gleden av å presentere Stadionveien 3A!



En velholdt og innbydende enebolig - i naturskjønne og barnevennlige omgivelser.



Eiendommen grenser til vakkert åkerlandskap og har utsikt til skogkledde åser.



Boligen er over to etasjer og er kjedet via garasjen.

Velkommen inn!

Vel inne møtes man av en romslig entré med stor, praktisk skyvedørsgarderobe med speilfronter - denne sørger for praktisk oppbevaring av ytterklær og sko.





Fra entrésonen er det en sømløs overgang til det sosiale allrommet.



Boligen fremstår som et hyggelig familiehjem med moderne fargevalg og god atmosfære.



Det er god plass til flere møbelgrupper og tv/medialøsning.



De store vinduene ivaretar den naturskjønne utsikten på en god måte.



Nærmest kjøkkensonen er det naturlig og god plass for større spisebordsmøblement.



Sentralt i rommet er en moderne peisovn som bidrar til ekstra hygge og varme. I tillegg har boligen en nyere varmepumpe, så her er du sikret en jevn, behagelig temperatur året rundt.



Kjøkkenet er stilrent og moderne og har god oppbevaringsplass og fine arbeidsflater.



Alle hvitevarene - bestående av stekeovn, induksjonstopp, kjøleskap, eget frysenskap, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn, er integrerte.

Innredningen var ny i 2023 og har sorte, glatte fronter og grå laminatbenkeplate med stor oppvaskkum i kompositt.





Det helflisede badet fremstår delikat og romslig - og har lun varme i gulvet.



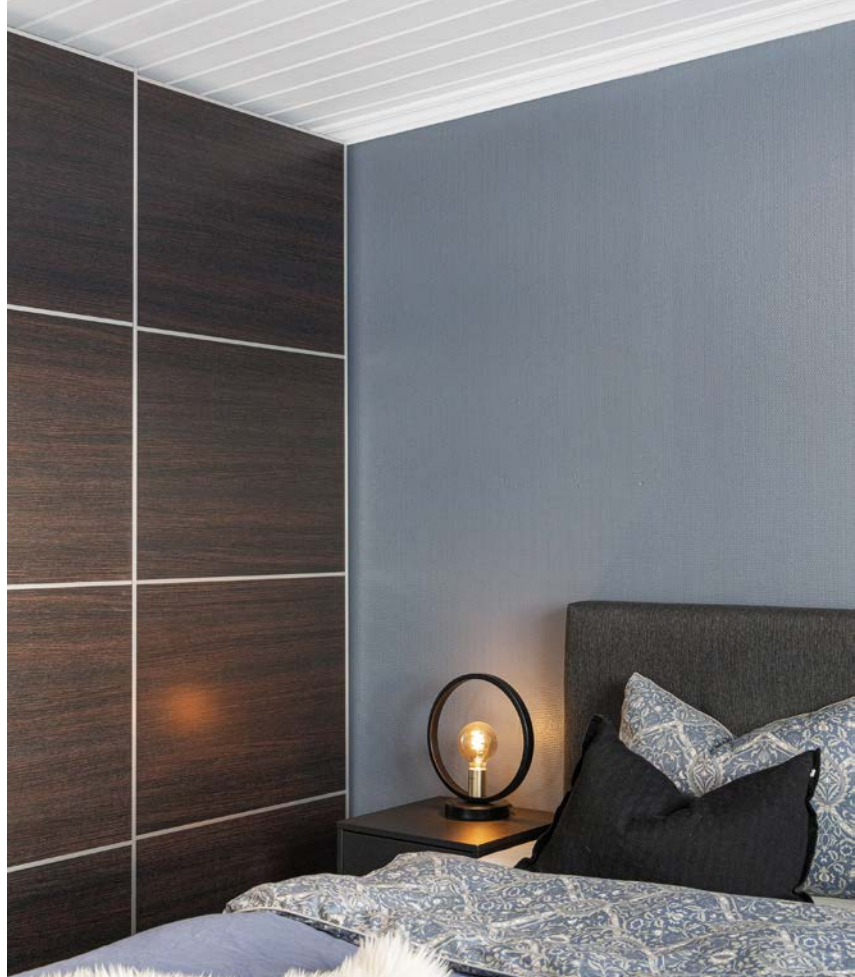
Toalettet er gulvmontert og det store dusjkabinettet har regnfallsdusj.



Innredningen har servant med hvite underskap, matchende veggskap og speil med belysning.

Boligen har tre gode soverom -
hvorav hovedsoverommet ligger i første
etasje.

Rommet har mye oppbevaringsplass i en
stor skyvedørsgarderobe med mørke fronter.



I andre etasje har boligen denne romslige gangen med plass til sittegruppe og tv/medialøsning. I tillegg er det vaskerom/wc, 2 gode soverom og knekott.





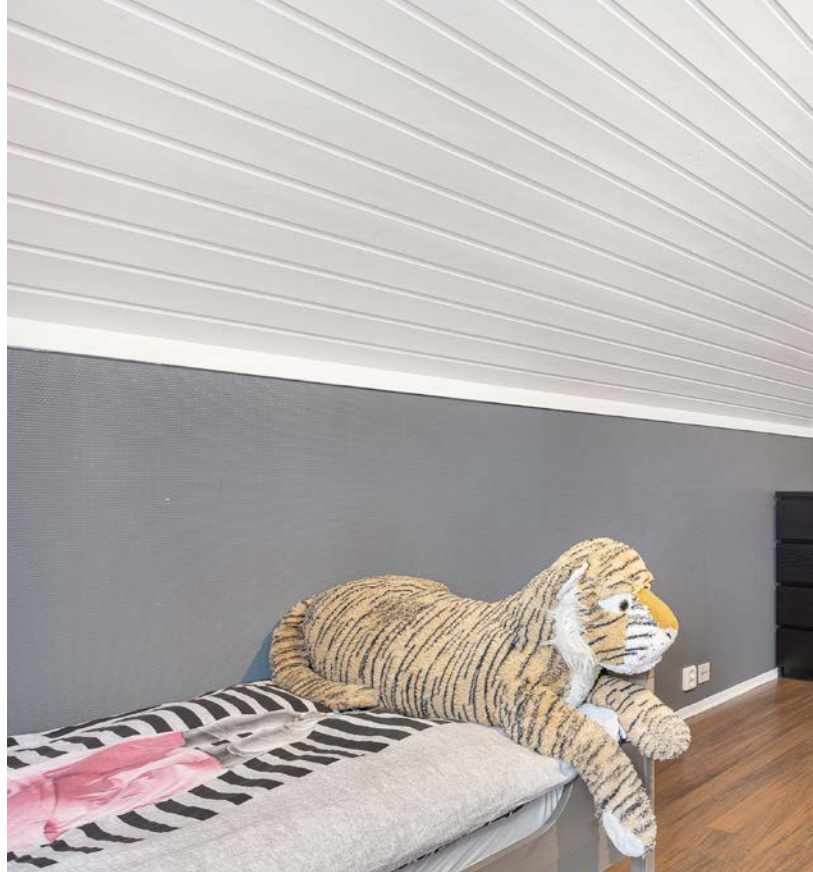
Vaskerommet er praktisk organisert med en god arbeidsbenk med kurvhyller under, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



På vaskerommet er det også gulvmontert toalett, og servant med under- og overskap, samt speil.



Soverommene oppe er av god størrelse med plass til seng og tilhørende møblement.



Det er rikelig med naturlig lysinnfall fra vindusflatene.

Lun kveldsstemning.





Lun kveldsstemning.



Lun kveldsstemning.

Stadionveien 3A



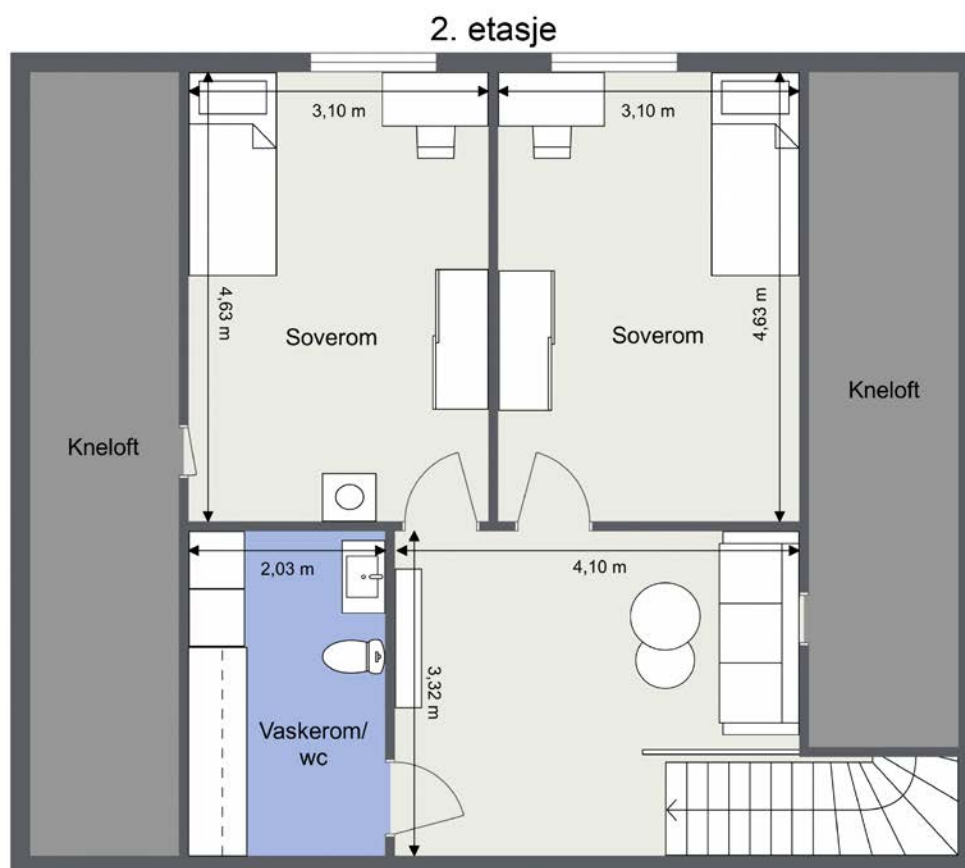
Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no
Alt av taksering i Oslo og Akershus

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Stadionveien 3A



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

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no

Allt av taksering i Oslo og Akershus

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Kveldsidyll i Stadionveien 3A.



Lun kveldidyll.



Eiendommen ligger attraktivt til på et etablert boligområde på Aurskog.



Fra stuen er det utgang til en stor, solrik terrasse på ca. 50 kvm med god plass til flere utegrupper og grill.



Uteområdene ligger usjenert og solvennlig til - hvor du kan følge solen gjennom det meste av dagen.



Rett utenfor stuedøren kan du også starte på skituren når føreforholdene og skiløypene tillater det.



Selve tomten er tilnærmet flat og opparbeidet med plenarealer og diverse beplantning. Det er god plass til trampoline, ballspill og andre aktiviteter.



Parkering kan gjøres på den gruslagte gårdsplassen eller i garasjen som har et areal på ca. 24 kvm.



På terrassen er det levegg mot naboen og markise for effektiv solskjerming.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig i kjede med garasje
 Stadionveien 3A , 1930 AURSKOG
 AURSKOG-HØLAND kommune
 gnr. 192, bnr. 669, snr. 1

Markedsverdi

4 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 24.02.2026

Rapportdato: 28.02.2026

Oppdragsnr.: 10816-26019

Referansenummer: UK1146

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



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

Larsen Havnen AS

Takstingeniør



Rapportansvarlig



Petter Larsen Havnen

larsen@takstpartner.no

922 11 434

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig i kjede med garasje.

Boligen ble oppført i 2006.

Boligens standard er beskrevet i rapporten.

Enebolig i kjede med garasje - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med innredet loftsetasje/2. etasje.
Kaldloft/kneloft på begge sider med adkomst via luker.
Det er ingen tilgang til mønelloft.

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besikket fra bakkenivå og var snødekket ved befaringen.
Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret.
Det er snøfangere på begge sider av taket.

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

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Fra byggeåret.
Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt.
Terrassedør i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.
Dørene er fra byggeåret.

Terrasse i trekonstruksjon på mark/punktfundamentering.
Spaltegulv av tre.

Garasje:
Garasje inntil bygningen.
Garasjen har uisolert konstruksjon.
Gulv av betong/betongdekke.
Vegger av trebindsverk som utvendig er kledd med liggende treborkledning.
Saltakskonstruksjon av tre og yttertaket er teknet med betongtakstein.
Leddport i metallkonstruksjon (manuell).
Gangdør i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat, gulvbelegg, fliser,
Vegger: Malte flater, strie, fliser og tapet.
Himling: Trepanel.

Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe. Tilkoblet peisovn i stue.
Det er sotlukestein bak sotluken iht. krav.
Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.
For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.
Iht. rapport fra feier bør det gjøres tiltak for å lette tilgangen til sotluken for enklere å kunne fjerne sot.

Trapp: Boligen har 90 graders lakkert tretrapp.

Innerdører: 3-speils formpressede dører.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i 1. etasje.

Luft til luft varmepumpe i 1. etasje.

Elektrisk gulvvarme i entre/gang og badrom i 1. etasje.

Elektriske varmekilder forøvrig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc i 1. etasje:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrommet har teknisk standard fra byggeåret.

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

Vaskerom/wc i 2. etasje:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrommet har teknisk standard fra byggeåret.

Vaskerom/wc består av: Gulvmont. wc. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin. Benkeplate med kurvhyller under.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette sorte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale.

Integrert induksjonstopp, stekeovn, mikroovn, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin.

Kjøkkenventilator med kullfilter i platetoppen.

Komfyrvakt.

Lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem i kjøkkenbenken.

Innredningen er fra 2023 og har god standard.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Hovedsaklig fra 2006 og deler fra 2023 (kjøkkenet). Det er besikket i rørskap.

Det er avløpsrør av plast. Hovedsaklig fra 2006 og deler fra 2023 (kjøkkenet).

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad/wc og vaskerom/wc.

Det er kullfilterventilator på kjøkkenet.

Det er naturlig ventilasjon/tilluft med vindusspalter.

Det er installert luft til luft varmepumpe. Varmepumpen har produksjonsår 2018 (ble installert i 2019) iht. eier.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra byggeåret og er plassert i kott under trapp som har lekkasjevarsler tilkoblet automatisk vannstoppesystem.

Elektrisk anlegg hovedsaklig fra byggeåret.

Det er gjort diverse arbeid på anlegget i senere tid i forbindelse med oppussing av boligen.

Det er fremvist samsvarserklæringer datert 27.07.2018, 30.07.2018, 26.06.2023 og 29.11.2023.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2006.

Utførelse og tilstand på drenering er ikke kjent (bygningen har ikke kjeller).

Bygningen har grunnmur av isolerte elementer og betongdekke.

Tomten er hovedsaklig flat.

Lokalt fall på terrenget fra grunnmuren var ikke mulig å måle på befaringsdagen på grunn av snø og dette er da ikke nærmere vurdert.

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

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	148 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	148 m ²
Totalpris	4 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 400 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

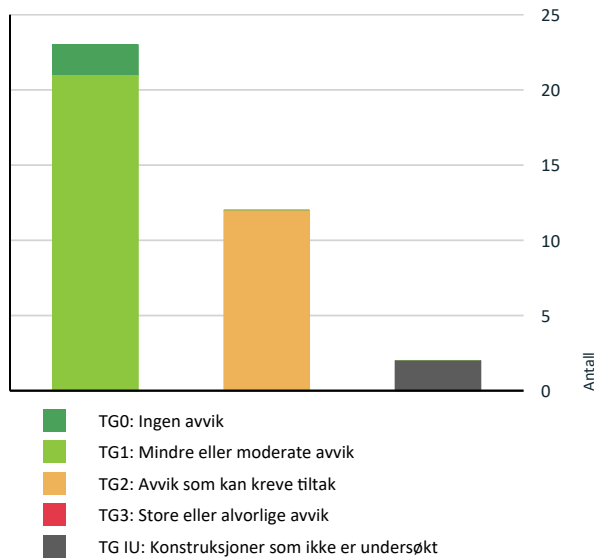
Enebolig i kjede med garasje

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

Endret rominndelingen i 1. etasje (åpnet opp mellom kjøkkenet og stuen).

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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](#)
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig i kjede med garasje

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Garasje [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG I KJEDE MED GARASJE

Byggeår

2006

Kommentar

Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Anvendelse

Boligen er bebodd.

Standard

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Vedlikehold

Eneboligens mangler, tilstandsvekkelser og vedlikeholdsbehov er beskrevet i rapporten.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå og var snødekket ved befaringen.

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

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret. Det er snøfangere på begge sider av taket.

TG 1 Veggkonstruksjon

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med innredet loftsetasje/2. etasje.
Kaldloft/kneloft på begge sider med adkomst via luker.
Det er ingen tilgang til møneloftet.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Det er stedvis misfarging i undertaket med svertesopp.

Det ble gjort fuktmålinger i treverk på loftet (stikkprøvekontroll ved misfarging). Det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier/målingene viste ingen tegn til lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke misfargingen og vurdere rengjøring eller behandling av svertesopp for å hindre videre utvikling. Selv om det ikke ble påvist forhøyede fuktverdier, kan svertesopp indikere tidligere fuktproblemer eller utilstrekkelig ventilasjon, noe som over tid kan føre til skader på konstruksjonen.



TG 1 Vinduer

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

TG 2 Dører

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredøren har utvendig slitasje og svelleskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring og overflatebehandling av entredøren for å forhindre ytterligere slitasje og svelling, samt for å forlenge dørens levetid og opprettholde funksjon og tetthet.
Manglende tiltak kan føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og behov for utskifting på et tidligere tidspunkt.

Tilstandsrapport

TG 1U Terrasse

Terrasse i trekonstruksjon på mark/punktfundamentering.
Spaltegulv av tre.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse når den er snøfri, da skjulte skader eller mangler ikke kan utelukkes.
Manglende vurdering kan medføre at eventuelle feil eller skader ikke oppdages og utbedres i tide, noe som kan føre til økte kostnader eller redusert sikkerhet.



TG 2 Garasje

Garasje inntil bygningen.
Uisolert konstruksjon.

Gulv av betong/betongdekke.
Vegger av trebinderverk som utvendig er kledd med liggende treborkkledning.
Saltakskonstruksjon av tre og yttertaket er tekket med betongtakstein.
Leddport i metallkonstruksjon (manuell).
Gangdør i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betongdekket har slitasje som følge av bruk.

Det er fuktmerker i undertaket, synlig på loftet i overgangen mellom tak og vegg mot boligen. Det er beslag på veggen i dette området, men fuktskjoldene indikerer lekkasje ved spesielle værforhold. Det ble ikke registrert fukt i undertaket på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å overvåke betongdekket for videre slitasje og vurdere utbedring ved behov, for å unngå forverring av skader og redusert levetid på gulvet.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av undertaket og overgangen mellom tak og vegg mot boligen for å avdekke årsaken til fuktmerkene. Eventuelle lekkasjepunkter må utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende fukt- og råteskader i konstruksjonen.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Laminat, gulvbelegg, fliser,
Vegger: Malte flater, strie, fliser og tapet.
Himling: Trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gliper i laminatgulv ved entre på grunn av dårlig håndverksmessig utførelse (gulvet er avsluttet for langt mot vegg).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak med fuging eller utskifting for å lukke avviket.
Krav til ønsket standard vil være avgjørende for omfanget av tiltakene.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukskvalitet og estetisk verdi.

Tilstandsrapport



! TG 1 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv på 2 soverom og gangrom.
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5mm. på 2 meters lengde.
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

! TG 2 Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje

Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue, kjøkken og soverom.

Vurdering av avvik:

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

Det ble stedvis målt planavvik med ca. 10-12mm. på 2 meters lengde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da skjevheter i gulvet kan føre til problemer ved legging av nytt gulv, som oppsprekking i skjøter og knirk.

Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Tilkoblet peisovn i stue.

Det er sotlukestein bak sotluken iht. krav.

Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.

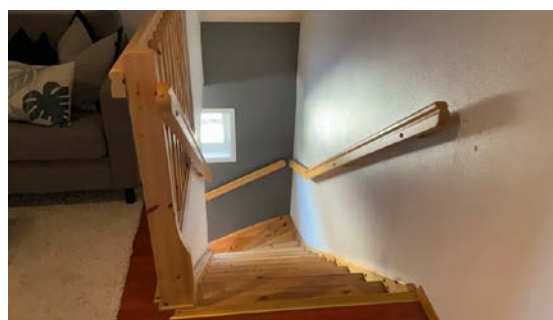
For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

Iht. rapport fra feier bør det gjøres tiltak for å lette tilgangen til sotluken for enklere å kunne fjerne sot.



! TG 1 Innvendige trapper

Boligen har 90 graders lakkert tretrapp.



! TG 1 Innvendige dører

3-speils formpressede dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrommet har teknisk standard fra byggeåret.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet har kun totalt ca. 15mm. fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Konsekvens/tiltak

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

Fallforholdet må utbedres for å lukke avviket, men baderommet har god funksjonalitet med dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke synlig slukmansjett under klemringen i sluket. Utett løsning som kan føre til at betonggulvet belastes med vann/fuktighet som igjen kan føre til skader.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Det bør etableres en fagmessig tett løsning rundt sluket, inkludert korrekt montering av slukmansjett og membran, for å hindre at vann trenger ned i betonggulvet.

Konsekvensen av dagens utførelse er økt risiko for vann- og fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid på våtrommet.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er for liten spalte under døren.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, ved å øke spalten under døren.
Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



2. ETASJE > VASKEROM/WC

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Våtrommet har teknisk standard fra byggeåret.



2. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

2. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 25mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

2. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- 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.



2. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom/wc i 2. etasje består av: Gulvmont. wc. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin. Benkeplate med kurvhyller under.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er slitasje og svelleskader på servantskapet på grunn av fuktpåkjenning ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Servantskapet bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > VASKEROM/WC

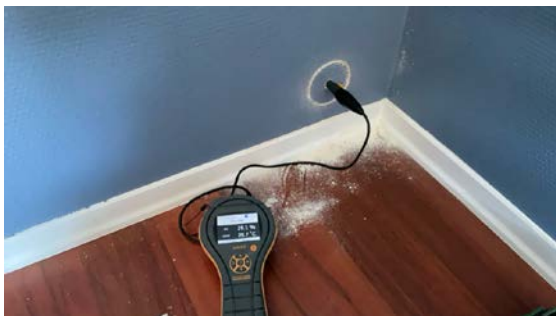
TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette sorte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, mikroovn, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt.
Lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem i kjøkkenbenken.

Innredningen er fra 2023 og har god standard.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter i platetoppen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

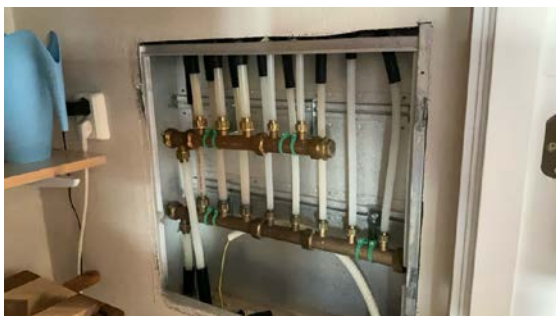
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Hovedsaklig fra 2006 og deler fra 2023 (kjøkkenet). Det er besikttet i rørskap.

Tilstandsrapport



1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Hovedsaklig fra 2006 og deler fra 2023 (kjøkkenet).

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad/wc og vaskerom/wc.
Det er kullfilterventilator på kjøkkenet.
Det er naturlig ventilasjon/tilluft med vindusspalter.

1 TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe. Varmepumpen har produksjonsår 2018 (ble installert i 2019) iht. eier.



1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra byggeåret og er plassert i kott under trapp som har lekkasjeverstiler tilkoblet automatisk vannstoppesystem.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg hovedsaklig fra byggeåret.

Det er gjort diverse arbeid på anlegget i senere tid i forbindelse med oppussing av boligen.

Det er fremvist samsvarserklæringer datert 27.07.2018, 30.07.2018, 26.06.2023 og 29.11.2023.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2006

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?

Nei

Det eksisterer samsvarserklæring på arbeid utført i senere tid, men det eksisterer ikke samsvarserklæring på nyinstallasjonen.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2006.

Utførelse og tilstand på drenering er ikke kjent (bygningen har ikke kjeller).

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av isolerte elementer og betongdekke.

! TG 1J Terrengforhold

Tomten er hovedsaklig flat.

Lokalt fall på terrenget fra grunnmuren var ikke mulig å måle på befaringsdagen på grunn av snø og dette er da ikke nærmere vurdert.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Eiendommen ligger delvis innenfor hensynssone for flom i kommuneplanen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Det bør vurderes tiltak for å redusere risikoen for skader som følge av flom, da eiendommen ligger delvis innenfor hensynssone for flom. Manglende tiltak kan føre til økt fare for vannskader på bygget og tap av verdier.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

148 m²/124 m²

Enebolig i kjede med garasje: Entré, Kott, Bad, Kjøkken, Stue, 3 Soverom, Garasje, Trapperom, Gang, Vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 400 000

Konklusjon markedsverdi

4 400 000

Markedsvurdering

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Trampen 7 ,1930 AURSKOG 124 m² 2007 3 sov	19-06-2022	4 200 000	4 950 000		4 950 000	39 919
2 Riserveien 11B ,1930 AURSKOG 99 m² 1993 3 sov	15-06-2025	3 850 000	3 700 000		3 700 000	37 374
3 Låveveien 3 ,1930 AURSKOG 121 m² 1998 3 sov	16-10-2024	4 090 000	4 500 000		4 500 000	37 190
4 Hans Fjelds vei 8 ,1930 AURSKOG 99 m² 1995 3 sov	02-06-2024	3 200 000	3 560 000		3 560 000	35 960
5 Hans Fjelds vei 17 ,1930 AURSKOG 117 m² 1996 3 sov	16-10-2025	4 050 000	3 900 000		3 900 000	33 333
6 Elvebakken 4 ,1930 AURSKOG 139 m² 1973 3 sov	09-07-2024	4 450 000	4 350 000		4 350 000	29 000
7 Seljeveien 3 ,1930 AURSKOG 148 m² 1976 3 sov	20-06-2023	4 150 000	3 975 000		3 975 000	26 858
8 Gystadveien 1 ,1930 AURSKOG 141 m² 1987 3 sov	19-05-2025	3 850 000	3 750 000		3 750 000	25 685

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	19 500
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	3 500
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Trampen huseierforening.	Kr.	5 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	58 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig i kjede med garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 870 000
Sum teknisk verdi - Enebolig i kjede med garasje	Kr.	3 450 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 450 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	950 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	950 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 400 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

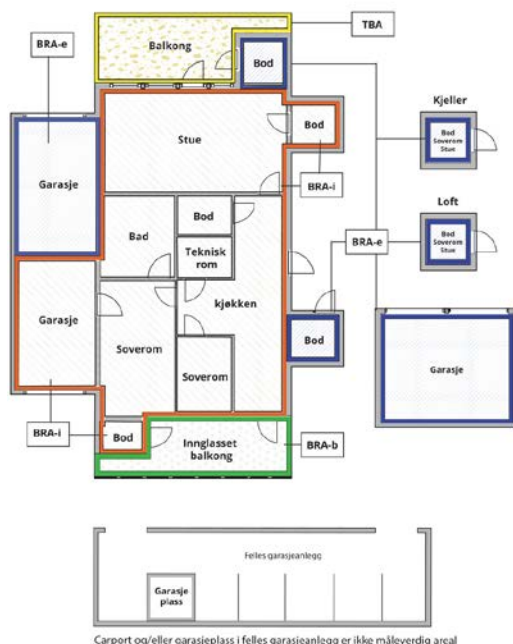
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig i kjede med garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	78	24		102	50		102
2. etasje	46			46		5	51
SUM	124	24			50	5	153
SUM BRA	148						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang/trapperom, kott, bad/wc, kjøkken, stue, soverom	Garasje	
2. etasje	Trapperom, gangrom, vaskerom/wc, soverom 1, soverom 2		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Endret rominndelingen i 1. etasje (åpnet opp mellom kjøkkenet og stuen).

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2024: Jøraas Drift AS arbeid på vindskier, dekkbord, beslag, garasje.
2023: Innvendig oppussing i 1. etasje med kjøkken, gulv og overflater av Gerhardsen Bygg og Vedlikehold. Solid Rør AS. Linje Elektroservice AS. LH Elektro AS.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Thomas Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	669		1	2735.7 m ²	Matrikkelinformasjon/situasjonskart.	Eiet

Adresse

Stadionveien 3A

Hjemmelshaver

Anniken Holtet Frilseth og Thomas Hansen

Kommentar

Oppgitt tomteareal er felles eiet tomt for hele sameiet med totalt 6 seksjoner.

Eierandel

1 / 6

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veietablert boligområde ca. 1,7km. utenfor Aursmoen/handelssentrum.

Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig.

Offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet (ved Kompveien).

Aursmoen har barnehager og skoler med 10 trinn.

Aursmoen har et godt utvalg av forretninger og servicetilbud med bla. Aurskog senter.

Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog og mark.

Adkomstvei

Privat veitilknytning. Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm.

Eiendommene på boligfeltet har eierandel av veier og fellesarealer.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Det er felles eiet tomt for totalt 6 boligseksjoner.

Det er ikke oppmålt tomteareal for hver enkelt boenhet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.02.2026		Gjennomgått	6	Nei
Eier	24.02.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	29.01.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	24.02.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	25.04.2003		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

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.

Andre bilder



Dukkestue i hagen.



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

Anniken Holtet Frilseth

Thomas Hansen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2018
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Stadionveien 3A

1930 Aurskog

3226-192/669/0/1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Stod oppført i takstrappport når vi kjøpte boligen i 2018 at det manglet slukmansjett. Vi har brukt dusjkabinett siden 2018, og ikke merket noe til dette.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ 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 utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Jøraas Drift AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte vinskier og dekkbord, samt satt på blekkbeslag.

6. 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

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Jøraas Drift AS

Beskrivelse av arbeidet: Laget loft med fast fast trapp i garasje

8. 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

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Har tatt mus i garasjen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Solid Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Når kjøkken ble pusset opp ble vasken flyttet til motsatt side, det ble pigget opp gulv til avløp til nytt punkt . Lagt lekkasjesesikrer med sensor til utekran og sensor under oppvaskmaskin. Samt byttet blandeventil på VV bereder med sensor og automatisk stenging

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. 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**

18. 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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: LH Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert Elbillader med ny kurs og overspenningsvern

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Linje Elektro Service AS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp strøm til nytt kjøkken samt montert Downlight på kjøkken og Gang

Eiendommen og omgivelsene

24. 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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. 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

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Huseierforeningen har besluttet legge ny asfalt på hele trampen. For og kunne betale dette så tar de sikte på at den årlige summen skal økes fra 3000 til 5000 Kr Pr År.

Generelt

37. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

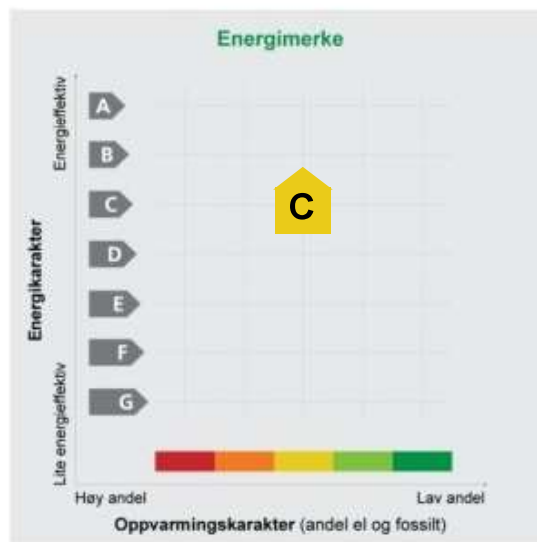
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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	Stadionveien 3A
Postnr	1930
Sted	AURSKOG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	192
Bnr.	669
Seksjonsnr.	1
Festenr.	0
Bygn. nr.	23188139
Bolignr.	H0101
Merkenr.	29527b02-a070-4db3-ab7e-ac36c05374a7
Dato.	15.03.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

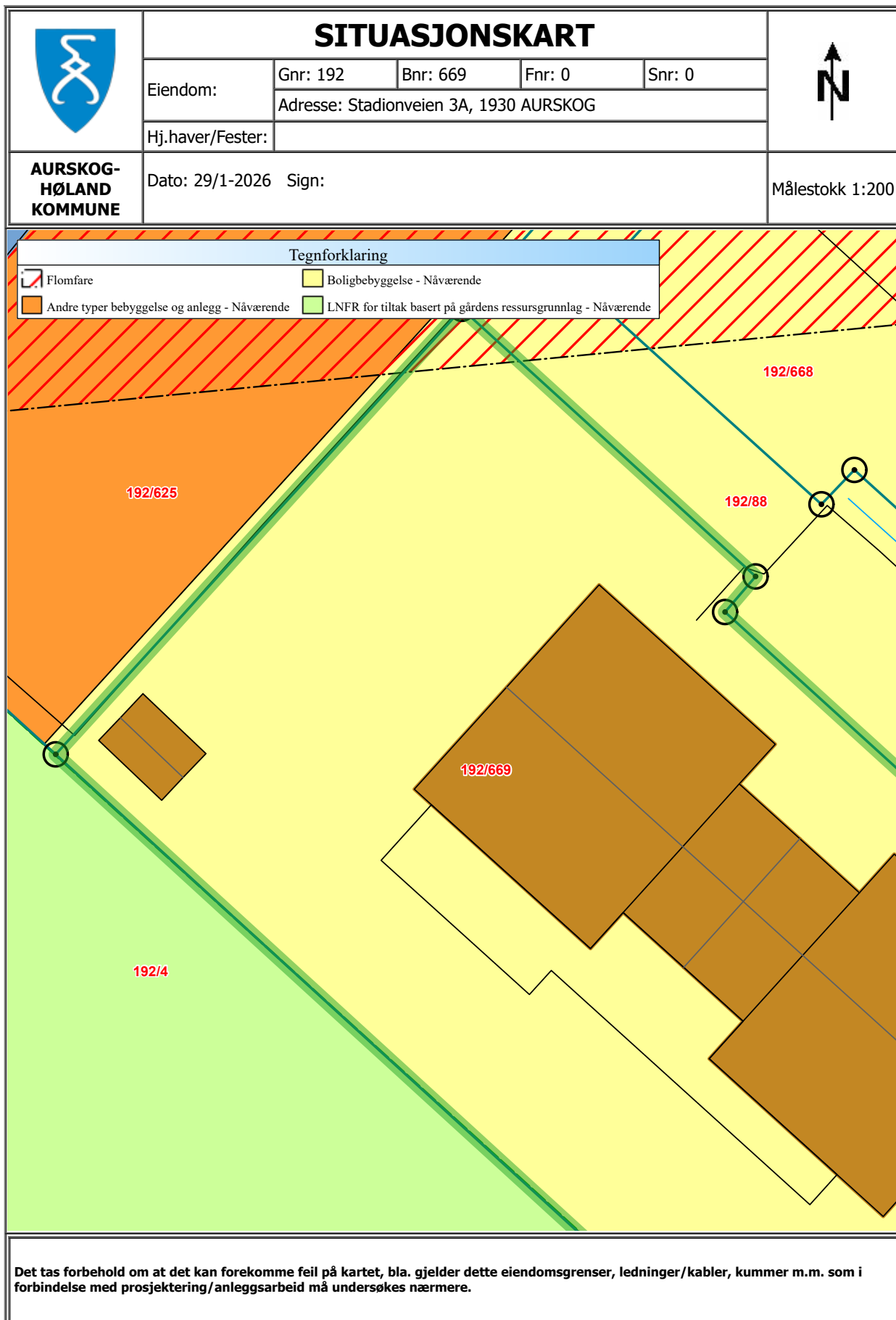
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Fagansvarlig/Eiendomsmegler MNEF

Elene Moseby Torre

Mobil: 92261669

E-post: elene@aktiv.no

Om Elene Moseby

Relevant utdanning:

BI Norwegian Business School:

Antall år i bransjen:

20

Områdeerfaring:

Aurskog-Høland, Sørum, Fet,
Lillestrøm og Oslo

Boligtyper:

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

Din megler

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



Best resultat for kunden – hver gang

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

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

aktiv.
Tar deg videre



Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK

Nabolagsprofil

Stadionveien 3A - Nabolaget Aursmoen - vurdert av 102 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Aurskog stasjon Linje 470, 470E	4 min 0.4 km
Blaker stasjon Linje R14	15 min 14.4 km
Oslo Gardermoen	46 min

Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.) 668 elever, 40 klasser	4 min 2.3 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	10 min 8.6 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	12 min 11 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Naboskapet

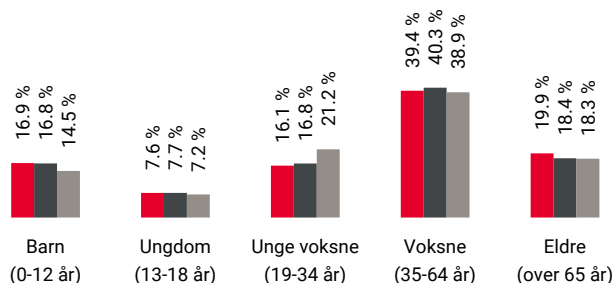
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Trampen barnehage (1-5 år) 33 barn	4 min 0.4 km
Ole Brumm barnehage Aurskog (0-5 år) 57 barn	8 min 0.6 km
Aursmoen barnehage (1-5 år) 66 barn	19 min 1.7 km

Dagligvare

Kiwi Aurskog	20 min
Coop Extra Aurskog Post i butikk	21 min 1.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering

Lett 93/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100

Sport

	Haugerudfeltet - ballflate (MKN) Ballspill	16 min 1.4 km
	Aursmoen idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	4 min 2.2 km
	Aura Trening og Helse	16 min
	MOVA Bjørkelangen	9 min

Boligmasse

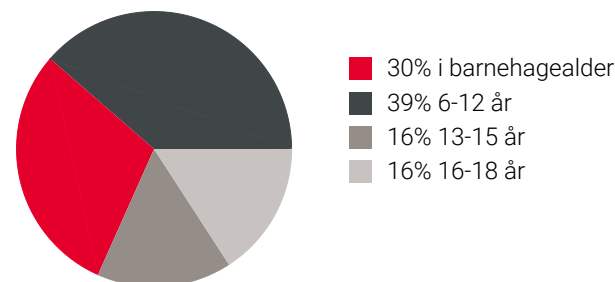


■ 59% enebolig
■ 17% rekkehus
■ 16% blokk
■ 9% annet

Varer/Tjenester

	Aurskog Senter	22 min
	Aurskog apotek	22 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

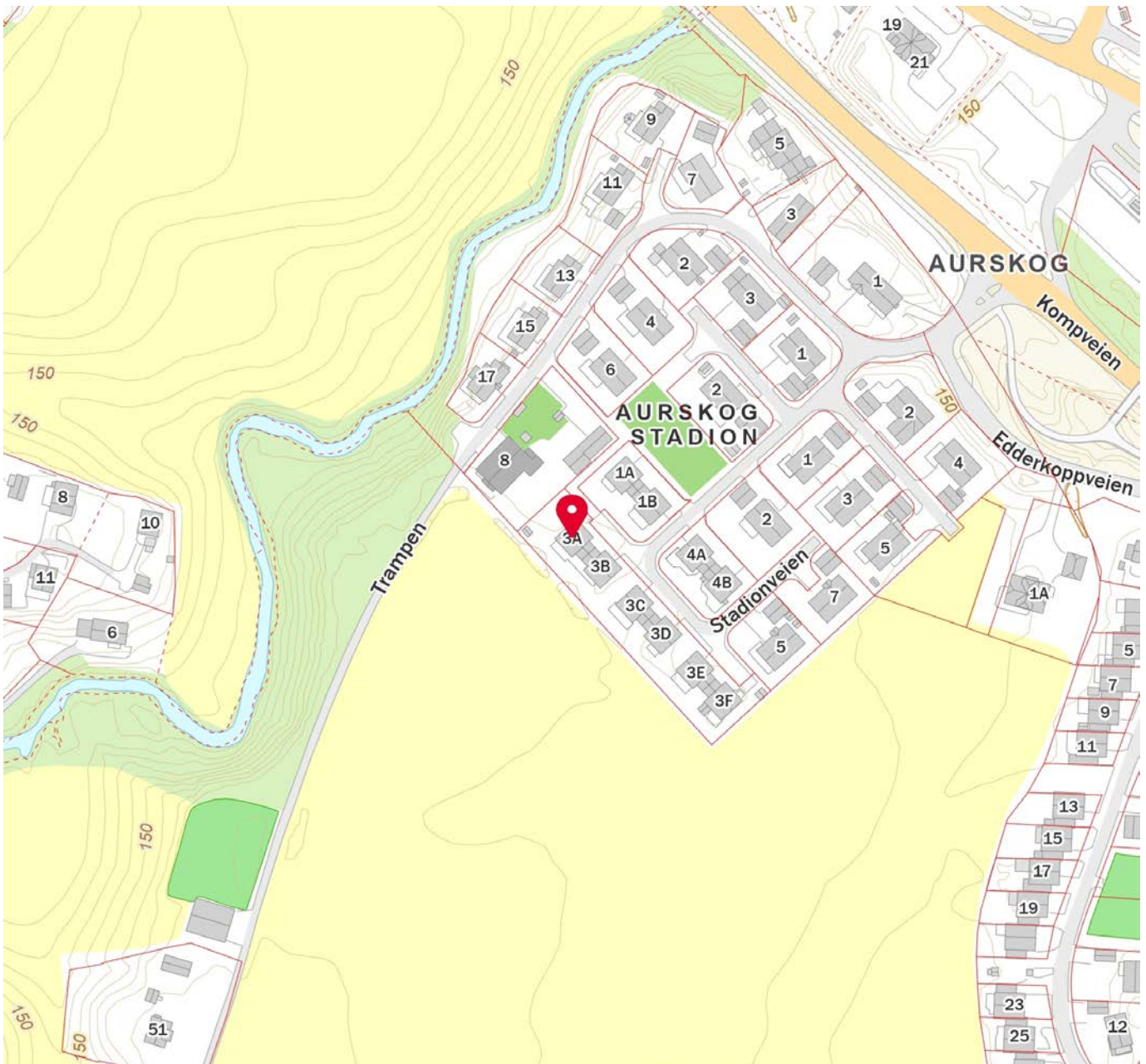


0% 43%

■ Aursmoen
■ Aursmoen
■ Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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.



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: Stadionveien 3A
1930 AURSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Elene Moseby Torre

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre