

aktiv.

Maren Stagrims vei 3G, 1930 AURSKOG

**Lys og pen leilighet fra 2008 og i
2. etg I Gjennomgående
planløsning I Solrik balkong I
P-plass i felles rekkegarasje**



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 490 000,-
Omkostn.:	Kr 63 640,-
Total ink omk.:	Kr 2 553 640,-
Felleskostn.:	Kr 1400,- (antatt økning til ca 1.400,-)
Selger:	Dennis Maverick Christensen
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2008
BRA-i/BRA Total	56/77 kvm
Tomtstr.:	2074.5 kvm
Soverom:	1
Gnr./bnr.	Gnr. 188, bnr. 123
Snr.	8
Oppdragsnr.:	1107260016

Ditt nye hjem!

Maren Stagrims vei 3G er en lys og pen selveierleilighet med fin plassering i ytterkant av sameiet, gjennomgående planløsning i andre etasje og solrik balkong utenfor stuen. Terrassen har rekkverk i tre og det er fint utsyn mot bl.a. skogområde og dyrket mark. Parkering er i en felles rekkegarasje og det er god lagringsplass i sportsbod ved inngangspartiet.

Leiligheten er holdt i harmoniske farger og har effektiv utnyttelse av plassen. Stue og kjøkken er i åpen, sosial løsning. Badet har bl.a. dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. I tillegg er det entré med plass til garderobeløsninger, et soverom med skyvedørgarderobe og en innvendig bod.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegning	6
Om eiendommen	19
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	58
Midlertidig brukstillatelse	63
Vedtekter for sameiet	64
Nabolagsprofil	70
Budskjema	81



Aktiv Bjørkelangen v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Maren Stagrims vei 3G!
Foto: Svein Michaelsen



Leiligheten ligger i et etablert boligområde litt utenfor sentrum av Aursmoen i Aurskog-Høland kommune.



Leiligheten for salg er beliggende i 2. etasje og har utvendig adkomst via felles trapp og en liten svalgang.



Den lille svalgangen er lun og koselig. Tilliggende svalgangen er en utvendig sportsbod på ca. 5 m2.

Plantegning

Maren Stagrims vei 3 G

2. etasje



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

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.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Entréen har en hvitmalt dør, lysmalte panelplater og parkettgulv som gir et innbydende inngangsparti.

I entreen og gangen er det plass til ulike garderobeløsninger.





Kjøkkenet har integrert platetopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin, samt en laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.



Selve innredningen består av benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.



Kjøkkenet har en barløsning som skaper et naturlig samlingspunkt i rommet.



Stuen og kjøkkenet ligger i åpen og sosial løsning. Det er flott gjennomlys fra vindu i kjøkkeninnredningen og fra vindu og terrassedør i stuedelen.



Entre, kjøkken og gang har samme parkettgulv og lysmalte panelplater på veggene.



Leiligheten har en lys og lett atmosfære.



Det er solskjerming med utvendig screens i stuen og adkomst til balkongen.



Balkongen er delvis overbygget og utsyn mot blant annet skog og dyrket mark.



Leiligheten har ett soverom av god størrelse.



Skyvedørgarderobe gir effektiv oppbevaring i soverommet.

Baderomsinnredning med servantskap gir god oppbevaringsplass.

Badet har malte vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler gir behagelig varme.





Fellesområdet har lekeplass med lekeapparater og sittebenker.



Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i felles garasjerekke.



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



Det er et godt utvalg av dagligvarebutikker i sentrum av Aursmoen - med Coop Extra, Rema 1000 og Kiwi som ligger inne på senteret.



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



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



Det er tre barnehager i Aurskog-området. Den ene i umiddelbar nærhet til skolen.



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



Aurskog har også et flott 18 hulls golfanlegg med flere baner, driving range og treningsområder.



På vinterstid kjøres det opp skiløyper på deler av golfbanen.



På området ligger også restauranten Fjøset som er åpen hele året.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 56 kvm

BRA - e: 21 kvm

BRA totalt: 77 kvm

TBA: 7 kvm

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 56 kvm Entré/gang, soverom, bod, bad/wc/vaskerom, kjøkken og stue

BRA-e: 5 kvm Sportsbod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

7 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasjeplass i felles garasjer

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 kvm Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2074.5 kvm, fellestomt for sameiet.

Tomtebeskrivelse

Ved inngangen i 2. etasje disponerer leiligheten en liten svalgang og en sportsbod for praktisk lagring utendørs. Stuen har utgang til en fin balkong med gode solforhold og fint utsyn. Samtidig som området oppleves landlig, er det kort vei til butikker, idrettsanlegg og nye Aursmoen skole. Nærområdet har treningssenter, og stedet byr på flotte turmuligheter i skog og mark. Leiligheten ligger i et hyggelig sameie, hvor fellesområdet er opparbeidet med grøntarealer, lekeplass, sittegrupper, asfalterte internveier og diverse beplantning.

Beliggenhet

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

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

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

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

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av leiligheter, villaer og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

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

Barnehager

Aursmoen barnehage

Epletunet barnehage

Ekeberg barnehage

Trampen barnehage

Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.)

Bjørkelangen videregående skole (videregående skole)

Kjelle videregående skole (videregående skole)

Sport og trening

Aursmoen idrettsanlegg

Aura Trening og Helse

Offentlig kommunikasjon

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

Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er en eierseksjonsleilighet som ligger i andre etasje i en boligbygning på to etasjer, med adkomst via utvendig felles trapp og svalgang. Bygningen er fundamentert med ringmur og støpt betongdekke/-såle. Grunnmuren er en ringmur. Vegger er oppført med isolert trebindingsverk, kledd med utvendig liggende trekledning. Bygningen har en saltakskonstruksjon av tre. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med kaldloft/kryploft. Loftet har adkomst via en loftsluke med nedfellbar stige. Yttertaket er tekket med betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag er av metall. Etasjeskilleren i andre etasje er av trebjelkelag. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Entredøren er i formpresset hvitmalt utførelse. Balkongdøren er en hvitmalt trekonstruksjon med høy brystning og glassfelt med 2-lags glass. Balkongen er en trekonstruksjon på punktfundamentering/stolper, med spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Garasjen er en uisolert konstruksjon, fundamentert med betongdekke på mark. Veggene er oppført med murkonstruksjon/murte lettklinkerblokker med utvendig murpuss. Taket er en saltakskonstruksjon av tre, tekket med betongtakstein. Garasjeporten er en leddport i metallkonstruksjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendige bygningsdeler - fellesdeler

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

- Overflater

Avvik: Parkettgulvet har stedvis slitasjemerker. Parkettgulvet har misfarging i skjøter pga. bruk av for mye vann ved vask eller vannsøl. Laminatgulvet har stedvis marginal svelling i skjøter og slitasje.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

- Våtrom - 2. etasje > Bad/wc/vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er uegnede materialer i våtsoner. Døren er plassert i våtsonen til servanten og vinduet er plassert i våtsonen til dusjen. Type tettesjikt/membran på vegger er ukjent. Valgt løsning med malt strie på vegger har krav til tettesjikt/membran i form av malingsbasert våtromssystem, men det er ikke kjent om veggene har slikt våtromssystem.

- Våtrom - 2. etasje > Bad/wc/vaskerom - 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. Fall mot sluk er målt til 15mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

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

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom - 2. etasje > Bad/wc/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er en liten avskaling/skade på servanten og det er en liten misfarging i porselenet på servanten.

- Kjøkken - 2. etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er stedvis slitasjemerker på innredningen. Det er avskaling (liten skade) på 1 hjørne på platetoppen.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Balkong

Avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter. Det er påvist råteskader i rekkverksbord.

Helse, Miljø og sikkerhet

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

Lovlighet

Leilighet

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

Garasjeplass i felles garasjerekke

Det foreligger ikke tegninger.

Opplysninger fra el-verk og brann- og redningsvesen:

Det er ikke innhentet opplysninger fra el-verket og brann- og redningsvesen. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? Ja. Beskrivelse: Balkong er skjev. Dette skal utbedres ila 2026 i regi av sameiet. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? Ja. Beskrivelse: Felleskostnader kommer til å økes pga. bytting og utbedring av flere balkonger i sameiet.

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

Innhold

Kort fortalt

- Lys og pen selveierleilighet.
- Gjennomgående planløsning.
- I ytterkanten av sameiet.
- Parkering i felles rekkegarasje.
- Solrik balkong.
- Utvendig screens i stuen.
- Plass til garderobeløsning i entré.
- Kjøkken ligger åpent mot stue.
- Klassisk, hvitmalt innredning.
- Integrerte hvitevarer medfølger.
- Kjøkkenøy med stoler medfølger.
- Bad med gulvvarme.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.
- Leiligheten har ett soverom.
- Innvendig bod.
- Sportsbod ved inngangsparti.
- Garderobeskap soverom og skap innvendig bod kan medfølge.

Planløsning

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

Annet: Sportsbod ved inngangspartiet.

Entré

Leiligheten ligger fint plassert i utkanten av et hyggelig sameie. Leiligheten har adkomst via utvendig trapp til en liten svalgang. Tilknyttet svalgangen er det en utvendig sportsbod. Entreen har parkettgulv, lysmalte panelplater på vegger og hvit inngangsdør. Det er plass til garderobeløsning i entre.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen med klassisk kjøkkeninnredning langs to sider av rommet. Innredningen har hvitmalt, 1-speils fronter, benkeplate av laminat og nedfelt oppvaskkum. Videre er det integrert platetopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin. Over nisjen for komfyr er det montert ventilator. Kjøkkenet har også opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøleskap. Mot stuen er det etablert en praktisk og sosial barløsning.

Stue

Stuen og kjøkkenet har samme parkettgulv og lysmalte panelplater på veggene som entreen. Stuen er ellers av god størrelse slik at det er enkelt å innrede med sofagruppe og tv-møbel. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong. Det er solskjerming med utvendig screens i stuen.

Bad/wc/vaskerom

Badet har gråmalt strie på vegger, flislagt gulv med elektrisk gulvvarme og mekanisk avtrekk. Rommet er utstyrt med gulvmontert wc, dusjkabinett og baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

Soverom og garderobe

Soverommet er romslig og lyst med skyvedørsgarderboe og plass til dobbeltseng. Leiligheten har også en innvendig bod og en tilhørende sportsbod som ligger praktisk plassert ved inngangspartiet.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, laminat og fliser.

Vegger: Panelplater, malte flater/plater og malt strie.

Himling: Malte slette flater/plater.

Sportsbod:

Gulv: Sponplategulv.

Vegger: Trepanel og gipsplater.

Himling: Gipsplater.

Tekniske installasjoner

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

Hovedstoppekran er plassert i kjøkkenbenken.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast fra byggeåret.

- Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekksvifte plassert på loftet. Det er avtrekk fra kjøkken og bad, og tilluft via vindusspalter og veggventiler.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, er produsert i 2007 og er plassert i kjøkkenbenken.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper må selv tegne ønsket abonnement.

Parkering

Det disponeres en p-plass i felles garasjerekke.

Forsikringselskap og Polisenummer

Storebrand, polisenummer 6611923

Radonmåling

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.

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner og elektrisk gulvvarme på badetrom. Boligen har elementpipe, men det er ingen tilkoblede ildsteder.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 490 000

Omkostninger kjøper

2 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

62 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

63 640 (Omkostninger totalt)

75 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

78 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 553 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 565 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 568 340 (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 13 739 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Beløpet for kommunale 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/avgift

Eiendomsskatt

Kr 1 978 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 717 644 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 870 576 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

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

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner

70 % av overskytende beløp

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

75/900

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader dekker: Vedlikehold bygg, utstyr, uteareal, regnskap, revisjon, felles bygningsforsikring. Det er planlagt økning i felleskostnader fra ca april 2026.

Ny felleskostnad er antatt til kr. 1.400,- pr måned. Endring i felleskostnader besluttes på sameiets årsmøte som avholdes på vårparten.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1400

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert

Andel fellesformue

Kr 7 470

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Flatebyjordet

Organisasjonsnummer

990252785

Om sameiet

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Evt. dokumenter vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye

låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

B-S Regnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 188, bruksnummer 123, seksjonsnummer 8 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/188/123/8:

02.10.2008 - Dokumentnr: 798425 - Bestemmelse iflg. skjøte. Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening. Bestemmelse om vann og kloakkledning

12.11.2007 - Dokumentnr: 918727 - Seksjonering. Opprettet seksjoner: Snr: 8. Formål: Bolig. Tilleggsdel: Bygning. Sameiebrøk: 75/900

01.01.2020 - Dokumentnr: 505609 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:0221 Gnr:188 Bnr:123 Snr:8

01.01.2024 - Dokumentnr: 166573 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:3026 Gnr:188 Bnr:123 Snr:8

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 01.09.2008 for boligbygg seksjonsnr. 5, 6, 7 og 8, Maren Stagrims vei 3.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Offentlig tilknytning via private stikkveier/sameiets tomt.

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

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

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

Fellesområdene innenfor planens begrensning er felles for eiendommene, slik som det framgår av disse bestemmelsene. Ansvar for drift og stell av fellesområdene tillegges eiendommene med like andeler.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Konsentrert småhusbebyggelse. Følger reguleringsplan FLATBY (del av gnr./bnr. 188/11 & 188/33) (sak 80/01). Planen regulerer området til blant annet byggeområder for konsentrert småhusbebyggelse. 15.11.2001. I henhold til reguleringsplanen er det definert fareområde for høyspenningsanlegg (trafo) og spesialområde for frisiktzone ved vei. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-ogplaner/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterrett 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.

Kontraksgrunnlag

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. 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.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg 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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgjebyr kr 27.900,-, markedspakke kr 24.990,- og visninger kr 3.000,- pr stk med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 14.345,-. Utleggene omfatter urådighetserklæring, eierskiftegebyr, foto og opplysninger fra forretningsfører. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

05.02.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Maren Stagrims vei 3 G, 1930 AURSKOG



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 188, bnr. 123, snr. 8

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 30.01.2026

Rapportdato: 02.02.2026

Oppdragsnr.: 10816-26016

Referansenummer: KC5948

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@takspartner.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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 • løstørre 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Seksjonseier disponerer 1 biloppstillingsplass i felles garasjerekke.

Leiligheten ligger i 2. etasje i boligbygning på 2 etasjer. Leiligheten har adkomst via utvendig felles trapp og svalgang. Seksjonseier disponerer sportsbod ca. 5m², ved inngangspartiet rett utenfor leiligheten.

Fra stue er det direkte utgang til balkong ca. 7m² med gode lys og solforhold.

Leiligheten ble oppført i 2008. Leilighetens standard er beskrevet i rapporten.

Leilighet - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er fundamentert med ringmur og støpt betongdekke/såle.

Vegger er oppført med isolert trebindingsverk, kledd med utvendig liggende trekledning.

Saltakskonstruksjon av tre. Yttertak er teknet med betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag av metall.

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

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre/saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.

Løftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Fra byggeåret. Det er solskjerming med utvendig screens i stuen.

Entredører i formpresset hvitmalt utførelse. Balkongdør i hvitmalt trekonstruksjon med høy brystning og glassfelt med 2-lags glass. Dørene er fra byggeåret.

Balkong i trekonstruksjon på punktfundamentering/stolper. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Leilighet:

Gulv: Parkett, laminat og fliser.

Vegger: Panelplater, malte flater/plater og malt strie.

Himling: Malte slette flater/plater.

Sportsbod:

Gulv: Sponplategulv.

Vegger: Trepanel og gipsplater.

Himling: Gipsplater.

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i entre/gang, stue og kjøkken.

Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5mm. på 2 meters lengde. Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

Boligen har elementpipe. Ingen tilkoblede ildsteder. For vurdering av tilstand på pipe bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

Innerdører: 3-speils formpressede dører.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme på badet. Elektriske panelovner forøvrig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderommet har standard fra byggeåret.

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett.

Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Integrert platetopp, stekeovn, kjøl-/frysenskap og oppvaskmaskin.

Innredningen er fra byggeåret.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekksvifte plassert på loftet. Det er avtrekk fra kjøkken og bad.

Det er tilluft/naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, er produsert i 2007 og er plassert i kjøkkenbenken.

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på anlegget.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	77 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	61 m ²
Totalpris	2 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

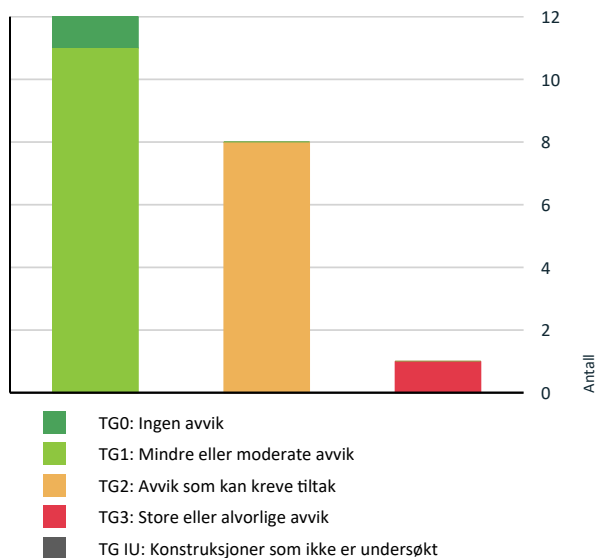
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasjeplass i felles garasjerekke

- Det foreligger ikke tegninger

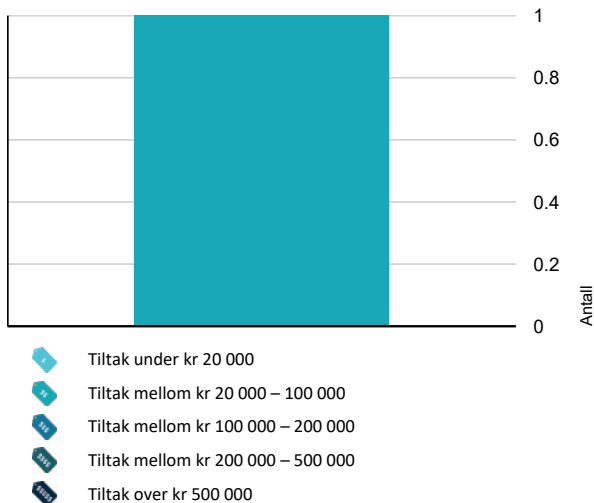
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkong [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2008

Kommentar
Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Standard
Leilighetens standard er beskrevet i rapporten.

Vedlikehold
Leilighetens mangler, tilstandsvekkelser og vedlikeholdsbehov er beskrevet i rapporten.

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre/saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.

Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Fra byggeåret. Det er solskjerming med utvendig screens i stuen.

Dører

Entredører i formpresset hvitmalt utførelse.
Balkongdør i hvitmalt trekonstruksjon med høy brystning og glassfelt med 2-lags glass.

Dørene er fra byggeåret.

TG 3 Balkong

Balkong i trekonstruksjon på punktfundamentering/stolper.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er påvist råteskader i rekkverksbord.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Balkongen bør rehabiliteres og råteskadet treverk må skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for personskade eller ytterligere skader på bygget.

Balkongen skal rehabiliteres/utbedres i sameiets regi iht. eier.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige bygningsdeler - fellesdeler

Tilstandsrapport

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

INNVENDIG

TO 2 Overflater

Leilighet:

Gulv: Parkett, laminat og fliser.

Vegger: Panelplater, malte flater/plater og malt strie.

Himling: Malte slette flater/plater.

Sportsbod:

Gulv: Sponplategulv.

Vegger: Trepanel og gipsplater.

Himling: Gipsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkettgulvet har stedvis slitasjemerker.

Parkettgulvet har misfarging i skjøter pga. bruk av for mye vann ved vask eller vannsøl.

Laminatgulvet har stedvis marginal svelling i skjøter og slitasje.

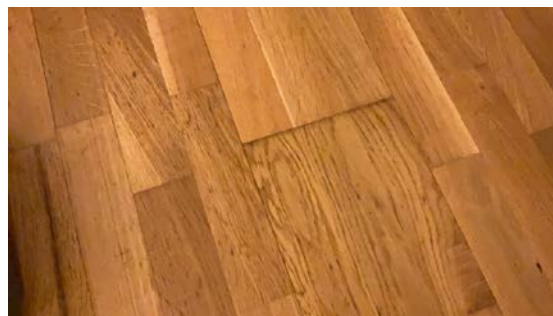
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

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

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



TO 1 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i entre/gang, stue og kjøkken.

Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5mm. på 2 meters lengde.

Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

TO 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Ingen tilkoblede ildsteder.

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

TO 1 Innvendige dører

3-speils formpressede dører.

VÅTROM

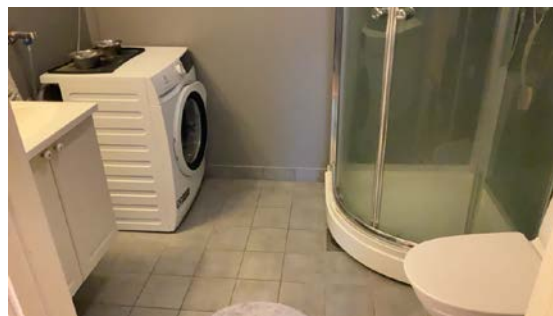
2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

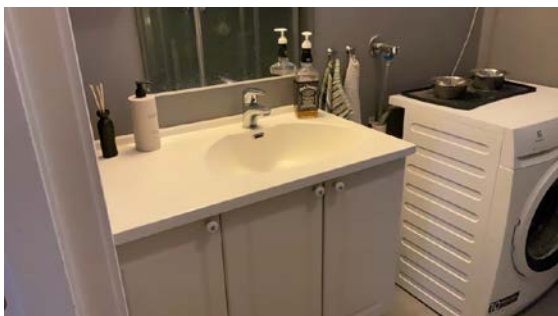
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderommet har standard fra byggeåret.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malt strie. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Døren er plassert i våtsonen til servanten og vinduet er plassert i våtsonen til dusjen.

Type tettesjikt/membran på vegger er ukjent. Valgt løsning med malt strie på vegger har krav til tettesjikt/membran i form av malingsbasert våtromssystem, men det er ikke kjent om veggene har slikt våtromssystem.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført tettesjikt/membran på veggene, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om veggens fuktsikring og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Dør og vindu i våtsonen bør fuktbeskyttes eller byttes til fuktbestandige materialer for å redusere risikoen for vanninntrengning og skader på bygningsdelene.

Oppretthold bruk av dusjkabinett for å begrense vannbelastning på vegger og omkringliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

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.

Fall mot sluk er målt til 15mm. 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.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- 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.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og slukløsning.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membran og sluk ikke fungerer som forutsatt, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en liten avskaling/skade på servanten og det er en liten misfarging i porselenet på servanten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør vurderes å utbedre skaden og misfargingen på servanten for å hindre videre forringelse og opprettholde funksjon og estetikk. Dersom skaden utvikler seg, kan det føre til ytterligere slitasje og behov for utskifting av servanten på sikt.



2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

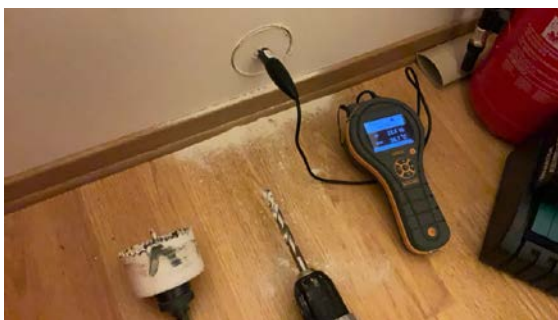
TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vegg fra bod mot baderommet. 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.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Integrert platetopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.

Innredningen er fra byggeåret.

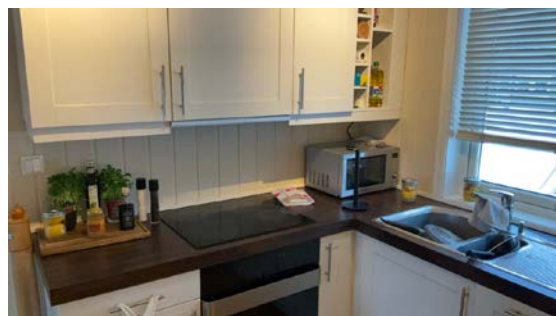
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er stedvis slitasjemerker på innredningen.
- Det er avskaling (liten skade) på 1 hjørne på platetoppen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring av skader og slitasjemerker for å opprettholde funksjon og estetikk, samt forhindre ytterligere forringelse av innredningen.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Tilstandsrapport



Hovedstoppekran er plassert i kjøkkenbenken.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekksvifte plassert på loftet. Det er avtrekk fra kjøkken og bad. Det er tilluft/naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, er produsert i 2007 og er plassert i kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

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

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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 fra byggeåret.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på anlegget.

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.

2008

Tilstandsrapport

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

61 m²/56 m²

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

Andre bygg: Garasjeplass i felles garasjerekke
Bruksareal andre bygg: 16 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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 2 500 000

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

2 500 000

Tillegg for andel fellesformue + 7 470

Konklusjon markedsverdi

2 500 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M ² PRIS
1 Harald Posts vei 47 C ,1930 AURSKOG 38 m ² 2011 1 sov	12-10-2025	2 290 000	2 200 000		2 200 000	57 895
2 Maren Stagrims vei 6A ,1930 AURSKOG 66 m ² 2003 2 sov	23-10-2025	2 900 000	3 150 000	170	3 150 170	45 655
3 Hans Fjelds vei 33 B ,1930 AURSKOG 58 m ² 2007 2 sov	17-06-2025	2 850 000	2 800 000	10 040	2 810 040	45 323
4 Rugsvingen 14 ,1930 AURSKOG 61 m ² 2020 2 sov	08-05-2025	3 050 000	2 900 000	20 696	2 920 696	44 934
5 Maren Stagrims vei 5C ,1930 AURSKOG 67 m ² 2006 2 sov	11-11-2025	2 900 000	3 000 000	170	3 000 170	42 860
6 Maren Stagrims vei 10D ,1930 AURSKOG 64 m ² 2004 2 sov	18-02-2024	2 690 000	2 650 000	73	2 650 073	41 407
7 Maren Stagrims vei 12C ,1930 AURSKOG 66 m ² 2005 2 sov	07-03-2024	2 850 000	2 850 000		2 850 000	41 304
8 Maren Stagrims vei 4B ,1930 AURSKOG 67 m ² 2003 2 sov	19-06-2024	2 750 000	2 760 000	1 388	2 761 388	39 448

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	11 400
Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	14 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	2 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	33 500

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 500 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	2 050 000

Garasje plass i felles garasjerekke

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	160 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Garasje plass i felles garasjerekke	Kr.	140 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 190 000

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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carpport 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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	56	5		61	7
SUM	56	5			7
SUM BRA	61				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasjeplass i felles garasjerekke

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Dennis Maverick Christensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	188	123		8	2074.5 m ²	Matrikkelinformasjon/situasjonskart.	Eiet

Adresse

Maren Stagrims vei 3 G

Hjemmelshaver

Dennis Maverick Christensen.

Kommentar

Seksjonseier betaler månedlige fellesutgifter med kr. 950,- som inkluderer bygningsforsikring, vedlikehold, regnkop, revisjon mm. Det er varslet økning i fellesutgiftene og vedtak må fattes av årsmøte.

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

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Flatebyjordet	75 / 900	B-S Regnskap AS	990252785

Felles formue
Kr. 7 470 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Aursmoen har barnehager og skoler med 10 trinn. Aursmoen har et godt utvalg av forretninger og servicetilbud med bla. Aurskog senter. Offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning via private stikkveier/sameiets tomt.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand Forsikring	6611923			
Kommentar Felles bygningsforsikring for sameiet. Forsikringen betales av seksjonseier gjennom fellesutgiftene. Seksjonseier må selv tegne hjemforsikring for dekning på innbo og løsøre.				

Bygninger på eiendommen

Garasjeplass i felles garasjerekke



Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass.

Byggeår

2008

Kommentar

Byggeår iht. matrikelinformasjon.

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

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

Beskrivelse

Garasjeplass i felles garasjerekke.

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

Bygningen er i uisolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.

Vegger er oppført med murkonstruksjon/murte lettklinkerblokker med utvendig murpuss.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Leddport i metallkonstruksjon.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	01.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	01.02.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	01.02.2026		Fremvist		Nei
Eier	30.01.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	28.01.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	02.02.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.02.2026	

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 funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørerere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Dennis Maverick Christensen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Maren Stagrims Vei 3G

1930 Aurskog

3226-188/123/0/8



Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Balkong er skjev. Dette skal utbedres ila 2026 i regi av sameiet.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Felleskostnader kommer til å økes pga. bytting og utbedring av flere balkonger i sameiet.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Aurskog-Høland kommune

Resultatenhet Tekniske tjenester
Forvaltning

Fenstad Bygg AS
Elektrovegen 5

2050 JESSHEIM

Vår ref.: BO-06/3145-5

Arkivnr.: GA 188/109

Deres ref.:

Dato: 01.09.2008

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

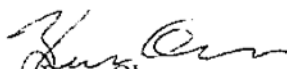
Tillatelse til tiltak er gitt 05.01.2007, saksnr.: 0011/07.

Gjelder: Boligbygg seksjonsnr 5, 6, 7 og 8.
Gnr/Bnr.: 188/123
Byggested: Maren Stagrims vei 3, 1940 Aurskog
Tiltakshaver: Øvre Romerike Eiendom AS

Anmodning om midlertidig brukstillatelse og kontrollerklæringer er mottatt 26.08.2008. Under forutsetning at arbeidene er utført i henhold til tillatelse og plan- og bygningsloven med underliggende regelverk gis det i henhold til plan- og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for ovennevnte arbeider.

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

Med hilsen


Bjørn Olsson
fagkonsulent

Kopi:

Ashjørn Kristiansen Ing. tjenester, Eikstubben 1B, 1900 FETSUND
Bjørn Ludvigsen Gravemaskinservice AS, Tulipanveien 31, 2034 HOLTER
Nes Rørservice AS, ØvreHagavei 6, 2150 ÅRNES
Øvre Romerike Eiendom AS, Elektrovegen 5, 2050 JESSHEIM

Adresse	Telefon	Telefax	E-post	Foretaksnr
Rådhusveien 3 1940 BJØRKELANGEN	63 85 25 00	63 85 25 12	postmottak@aurskog- høland.kommune.no	00948164256

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET FLATEBYJORDET

PR. 17.04.18

§1

Navn og formål

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

Sameiet har til formål å

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

§2

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

§3

Årsmøtet

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

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

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

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

Årsmøtet skal:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§4 Styret

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

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

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

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

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

§5 Valgkomité

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

§6 Velferdskomite

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

§7 Eksklusive bruksretter

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

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

Beskrevet her som følger:

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

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

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

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

§8 Disposisjons - og råderett

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

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

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

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

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

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

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

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

§9 Pålegg om salg

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

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

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

§10 Utkastelse

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

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

§ 11 Bruk av fellesareal og fellesrom

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

§ 12 Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

§ 13
Drift og vedlikehold av fellesanlegg

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

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

§ 14
Seksjonseierens ansvar utad

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

§15
Skader / forsikring

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

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

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

§16
Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

§ 17 Boder

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

§ 18 Mindretallsvern

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

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

§ 19 Regnskap og revisjon

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

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

§ 13 Forholdet til eierseksjonsloven

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

Dato: _____

Seksjon nr: _____

Navn: _____

Nabolagsprofil

Maren Stagrims vei 3G - Nabolaget Bokstad - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Toverudovergangen Linje 470, 470E	5 min 0.4 km
Blaker stasjon Linje R14	16 min 15.8 km
Oslo Gardermoen	50 min

Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.) 668 elever, 40 klasser	4 min 3.7 km
Haneborg skole (1-7 kl.) 84 elever, 7 klasser	6 min 4.1 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	8 min 7.7 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	10 min 8.7 km

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

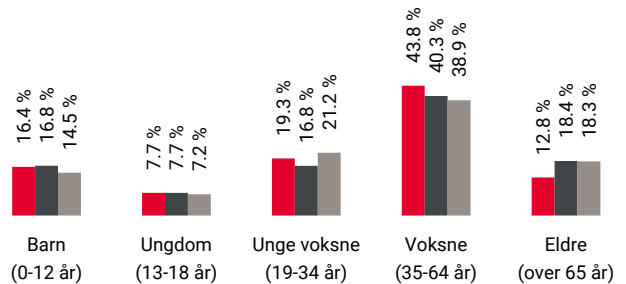
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Flatebyjordet barnehage (1-5 år) 69 barn	2 min 0.2 km
Ole Brumm barnehage Aurskog (0-5 år) 57 barn	17 min 1.2 km
Trampen barnehage (1-5 år) 33 barn	24 min 1.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Aurskog	5 min
Kiwi Aurskog	5 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Trafikk

Lite trafikk 82/100

Sport

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

⚽ Aursmoen idrettsanlegg 5 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 4 km

🚴 Aura Trening og Helse 3 min 🚶

Boligmasse



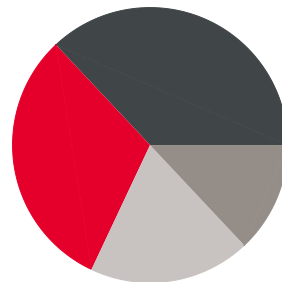
■ 81% enebolig
■ 5% rekkehus
■ 6% blokk
■ 8% annet

Varer/Tjenester

📍 Aurskog Senter 5 min 🚗

📍 Aurskog apotek 5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 31% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 13% 13-15 år
■ 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

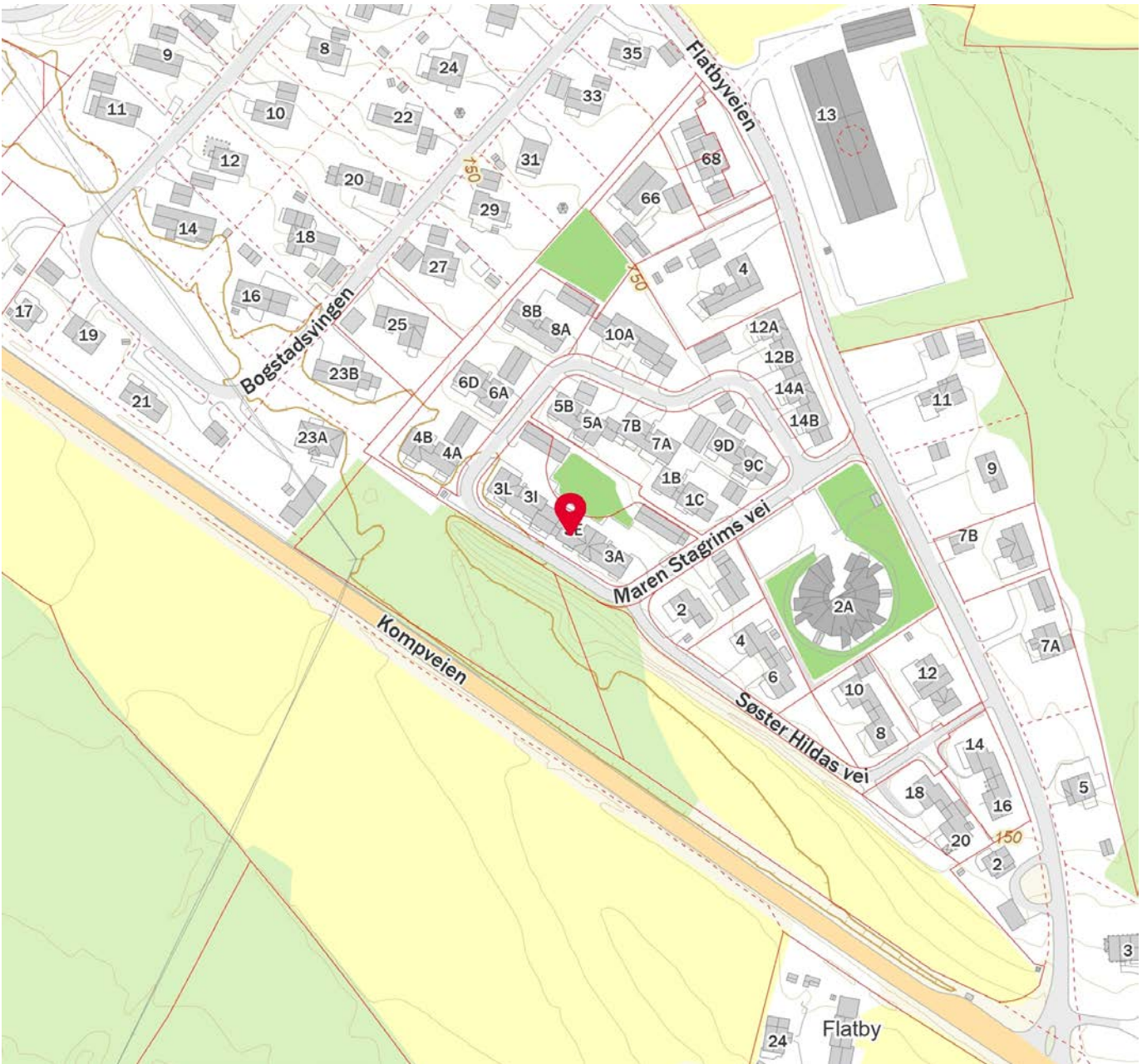
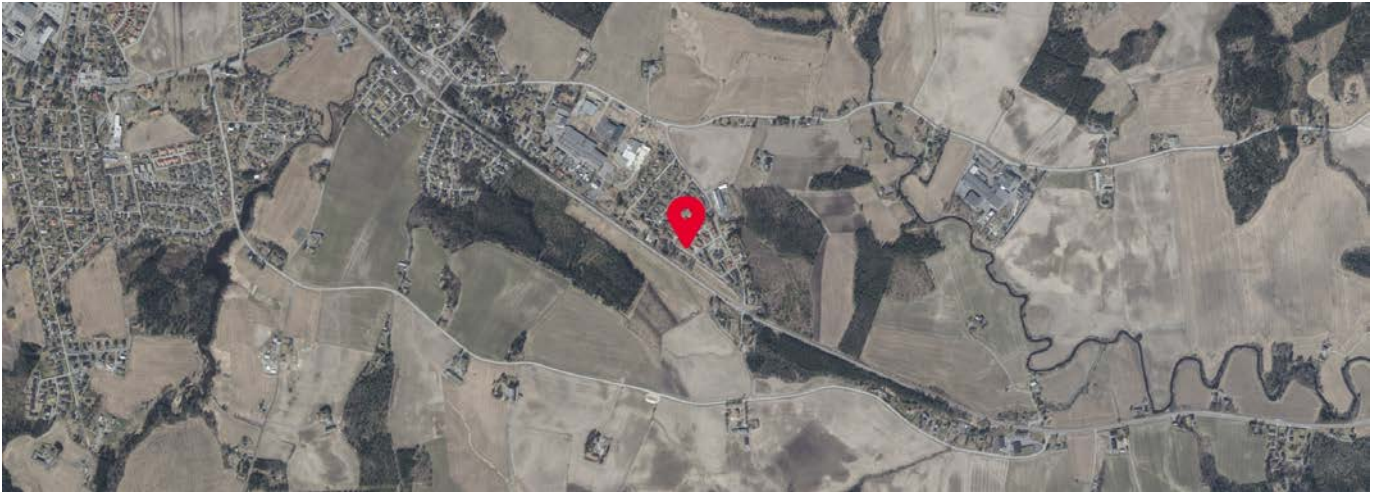


0% 43%

■ Bokstad
■ Aursmoen
■ Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK

La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Maren Stagrims vei 3G
1930 AURSKOG**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre**Telefon:** 930 29 613
E-post: kenneth.sverre@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet 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