

AURSKOG

Stadionveien 4B



Velkommen til  
din nye bolig



# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 490 000,-

ANTALL SOVEROM

2

OMKOSTNING KJØPER

126 840,-

ETASJE

2

TOTALPRIS

4 616 840,-

BYGGEÅR

2007

BRA-I/BRA TOTAL

123/150 kvm

ENERGIKLASSE

Ikke angitt

BOLIGTYPE

Enebolig

TOMTEAREAL

827.7 m<sup>2</sup> (eiet)

EIEFORM

Eierseksjon

# Din megler



## Solveig Granlund

Eiendomsmegler | Partner

solveig.granlund@emera.no

+47 951 51 983

Jeg er en dedikert og resultatorientert eiendomsmegler med juridisk fagkompetanse og et brennende engasjement for gode kundeopplevelser.

Med bakgrunn som jurist og over sju års erfaring som eiendomsmegler på Romerike, har jeg opparbeidet meg en sterk faglig trygghet og en skarp forståelse for eiendomsfaget. I tillegg til å omsette et høyt antall boliger har jeg også vært en markant megler innen fritidsmarkedet, og har solgt et bemerkelsesverdig antall hytter og fritidseiendommer i populære områder som Trysil, Osen, Hafjell, Kvitfjell, Sjusjøen m.fl. – et tydelig bevis på både kompetanse og markedskunnskap i fritidsmarkedet.

Jeg er kjent for min høye arbeidskapasitet og servicenivå, grundighet og varme engasjement. Jeg setter kundens trygghet og opplevelse i sentrum, og følger tett opp gjennom hele prosessen – fra første vurdering til nøkkelen overleveres ny eier. Min evne til å skape tillit, kombinert med sterk gjennomføringsevne, gjør meg til en megler som både selgere og kjøpere gjerne bruker igjen.

Med meg som megler får du en megler som:

- Har solid juridisk bakgrunn og sterk faglig presisjon
- Yter høy personlig service og tett oppfølging
- Har bred erfaring og gode resultater fra salg av både boliger og fritidseiendommer
- Kjenner markedet på hele Romerike og flere fjell- og hytteområder svært godt
- Alltid jobber målrettet for best mulig resultat for kunden



# Familievennlig enebolig i kjede over to plan i hyggelig nabolag | Solrik terrasse på 50 kvm og hage | Garasje

Emera Eiendomsmegling ved Solveig Granlund har gleden av å presentere Stadionveien 4B i Aurskog. Her bor man i et hyggelig nabolag, perfekt for barnefamilien. Omgivelsene er landlige og det er kort avstand til buss, barnehager og fine rekreasjonsmuligheter.

Eneboligen er i kjede og går over to plan. I 1.etasje har man romslig entré med gulvvarme og garderobe, kjøkken i eget rom, flislagt bad og en stor stue med godt lysinnslipp. I stuen er det peisovn og varmepumpe. Fra stuen er det utgang til en solrik terrasse på 50 kvm og hage. Hagen byr på rikelig med boltreplass for både små og store.

I 2.etasje har man to soverom av god størrelse og et innredet rom. Lagring gjøres i utvendig bod som ligger i tilknytning til inngangspartiet. Parkering i garasje.

Velkommen til visning!





















# Plantegning

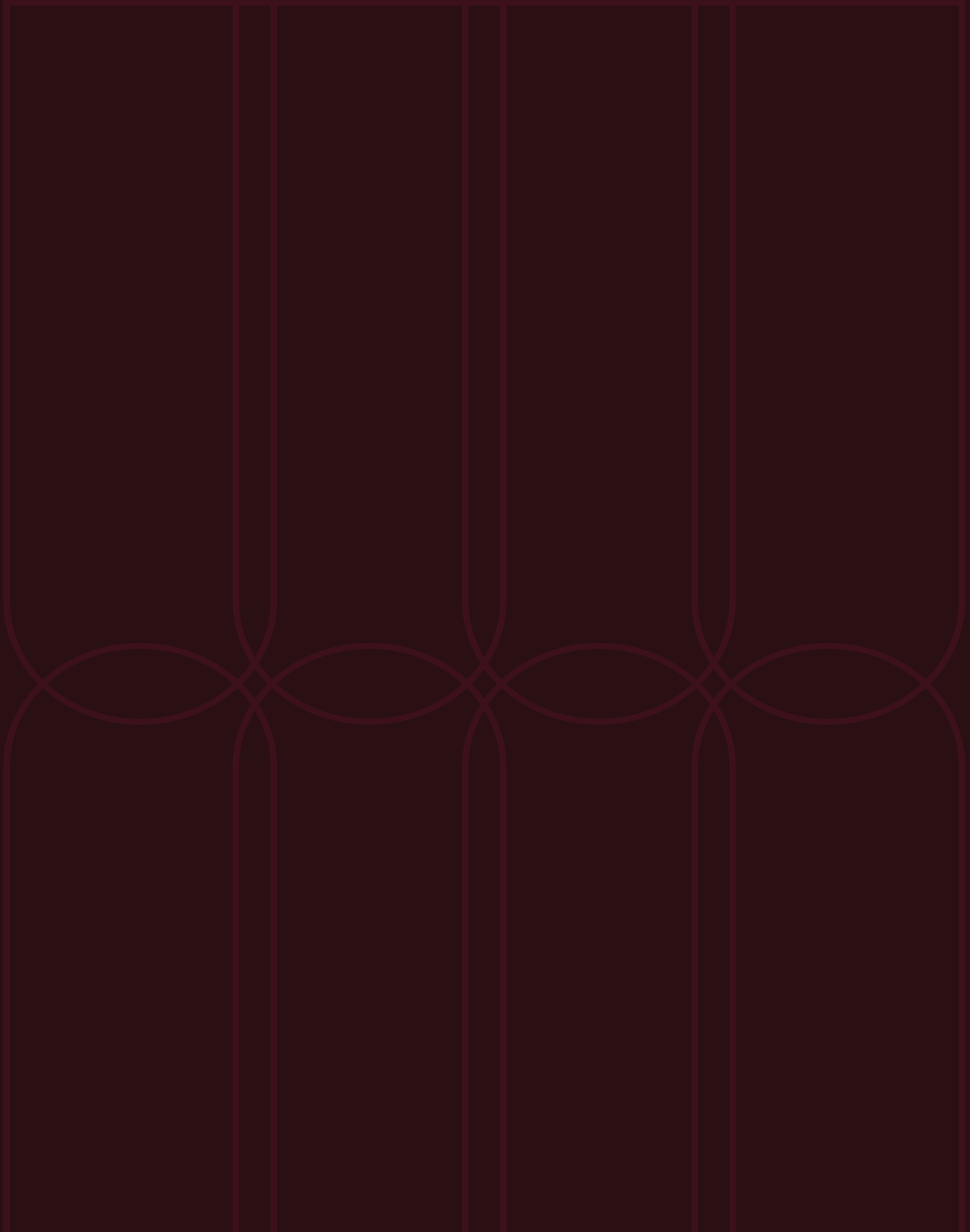




Planlegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

STADIONVEIEN 4B

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 4 490 000

## Omkostning kjøper

4 490 000,00 (Prisantydning)

### Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

112 250 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

-----  
113 340 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

126 840 (Omkostninger totalt (med  
Boligkjøperforsikring))

-----  
4 603 340 (Totalpris inkl. omkostninger (uten  
Boligkjøperforsikring))

4 616 840 (Totalpris inkl. omkostninger (med  
Boligkjøperforsikring))

## Estimert totalpris inkl. omk

Kr 4 616 840

## Eiendomsskatt

Kr 6 453,- (2026)

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til kommunen.

## Kommunale avgifter

Kr 19 420 (2026)

Informasjon: De kommunale avgiftene omfatter renovasjon, feiing og tilsynsgebyr, avløp og vann. Oppgitt beløp er et estimat for hele året. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet.

## Andre kostnader:

Velforening: Trampen Huseierforening

Trampen består av 32 husstander fordelt på veiadresser Trampen, Stadionveien, Sigurds vei og Sinas vei. Det er en tinglyst plikt å være medlem av huseierforeningen. Medlemskontingenten forfaller normalt i september. I 2026 er betalingen kr. 6000,- pga. asfaltering, men vil fra 2027 være kr. 5000,-.

Medlemskontingenten dekker kostnader som snøbrøyting, strøing, gatebelysning, vedlikehold og plenklipp av fellesarealer

Velforeningsavgift: 5 000 pr. år

Andre utgifter: Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og eiendomsskatt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Eventuell velavgift må påregnes.

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 054 014 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 216 057 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny

modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Velkommen til Stadionveien 4B – en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Aurskog i Aurskog-Høland kommune. Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde med kort vei til det meste du trenger i hverdagen, som skoler, barnehager, dagligvarebutikker og offentlig kommunikasjon.

Området byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Her kan du nyte naturopplevelser ved Tevsjøen, utforske skogsområdene i Mangenskogen, eller ta turen til Killingmo gård som byr på aktiviteter for hele familien, som kunstutstillinger, gårdsopplevelser og hyggelig servering.

Den moderne Aursmoen skole sto ferdig i 2025 og tilbyr et bredt skoletilbud fra 1.–10. trinn. Skolen har blant annet flerbrukshall og svømmebasseng, som også er tilgjengelig for lokalbefolkningen utenom skoletid. Dette gir flotte møteplasser og aktivitetsmuligheter i nærmiljøet.

I umiddelbar nærhet finner du også gode idrettsfasiliteter med idrettshall, skøytebane og lysløype. Aurskog/Finstadbru Sportsklubb tilbyr et variert aktivitetstilbud for

både barn og voksne. I tillegg finnes samfunnshus og fritidsklubb i området.

For den aktive er det kort vei til golfanlegg, skytterbaner og gode muligheter for jakt og fiske.

Motorsportinteresserte vil sette pris på miljøet ved Eksismoa motorpark, som ligger en kort kjøretur unna.

### Service tilbud

Dagligvarehandelen gjøres enkelt på nærliggende butikker som Rema 1000, Kiwi og Coop Extra. For et bredere tilbud ligger Aurskog Senter i nærheten, med et variert utvalg av butikker, café, apotek, bank og frisør. Her finner du også helsesenter med lege, tannlege og øvrige behandlingstilbud.

Med gode bussforbindelser og enkel adkomst med bil ligger både Strømmen og Lillestrøm innen rekkevidde, med et rikt utvalg av shopping, serveringssteder og urbane fasiliteter.

Dette er en beliggenhet som kombinerer det beste av rolige omgivelser og et aktivt, godt tilrettelagt nærmiljø.

## Parkering

Parkering i garasje.

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 827.7 m<sup>2</sup>

# Beskrivelse av eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Enebolig

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 21.02.2008. Ferdigattesten gjelder for 2 stk. kjedede eneboliger med garasjer, seksjon 1 og 2. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er mottatt godkjente byggetegninger fra kommunen, men det er følgende avvik:

- Det var opprinnelig et soverom i 1.etasje plassert i dagens stue. Dette er p-rom til p-rom og det er ikke en søknadspliktig endring.
- Det er tegnet inn et bad i 2.etasje som ikke eksisterer.
- Det er satt inn takvindu i 2.etasje som ikke fremgår av fasadetegninger. Fasadeendring er søknadspliktig i kommunen. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning med risiko og ansvaret for eventuelle pålegg fra kommunen og kostnader forbundet med dette.

## Innhold

1.etg: Entré, kjøkken, stue, bad

2.etg: Trapperom, gang, 2 soverom, allrom/alkove

Annet: Utvendig bod

## Areal

BRA - i: 123 m<sup>2</sup>

BRA - e: 27 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 150 m<sup>2</sup>

TBA: 50 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 77 m<sup>2</sup> Entré, bad, kjøkken, stue, soverom

BRA-e: 23 m<sup>2</sup> Garasje

2. etasje

BRA-i: 46 m<sup>2</sup> Trapperom, gang, soverom, soverom 2, allrom/alkove

TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 m<sup>2</sup>

## Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m<sup>2</sup>

## Bygningssakkyndigs

### kommentar til arealoppmåling

2.etg: Innvendig romhøyde fra 1,36 til 2,40 meter på soverom. Etsasjeplan med skråtak.

1.etg:: Innvendig romhøyde på opptil 2,40 meter i entré.

## Standard

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligen og påviser eventuelle avvik. Det er viktig å merke seg at forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør gjennomgås nøye, ettersom disse indikerer avvik fra normal slitasje eller høy alder, og kan medføre behov for utbedring. Bygningsdeler vurdert med TGIU er ikke blitt undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler med TG2:

Utvendig > Taktekking

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspørre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører - 2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dørlår bør byttes.

Utvendig > Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe synlige variasjoner og skjevheter. Lokale råteskader.

Utvendig > Andre utvendige forhold - 2

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Besiktigelse av garasje. Generell slitasje, elde og behov for vedlikehold.

## Innvendig &gt; Overflater

## Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Noen bomfliser på gulv i entréen. Synlig slitasje generelt.

## Innvendig &gt; Etasjeskille/gulv mot grunn

## Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Innvendig &gt; Pipe og ildsted

## Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

## Innvendig &gt; Innvendige trapper

## Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

## Tekniske installasjoner &gt; Vannledninger

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
  - Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkurser er ikke merket. Mindre vanndrypp i fordelerskap.

## Tekniske installasjoner &gt; Avløpsrør

## Vurdering av avvik:

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

## Tekniske installasjoner &gt; Ventilasjon

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Kanaler på kaldtloft bør utbedres og etterkontrolleres samt isoleres. Alle rom med manglende/reduert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.

## Tekniske installasjoner &gt; Varmtvannstank

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken.

## Tekniske installasjoner &gt; Andre installasjoner

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det gjøres oppmerksom på alder.

## Tomteforhold &gt; Fuktsikring og drenering

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

## Tomteforhold &gt; Grunnmur og fundamenter

## Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.
- Synlig isopor på enden av betongsålen der murpuss bør opparbeides.

## Tomteforhold &gt; Terrengforhold

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

## Tomteforhold &gt; Utvendige vann- og avløpsledninger

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

utvendige vannledninger.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fuger.

Synlig svartesopp og missfarging.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

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 at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Slagskader på gulvfliser. Synlig elde og slitasje på stedvis silikon og flisfuger.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Trykknapp på toalett mangler. Håndtak på glassdører mangler.

Bygningsdeler med TG3:

Utvendig > Veggkonstruksjon - Panel

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Synlig malingsflass og elde generelt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Husvask og overflatebehandling er påregnelig på kort sikt. Pris må innhentes for faktiske kostnader.

Utvendig > Vinduer - 2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduene har råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.

Justering/oppretting av terrassen er normal å forventet på sikt med tanke på størrelse og vekt. Pris må innhentes for faktiske kostnader.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør settes opp dusjkabinett før videre bruk av badet for å unngå ytterligere skader. Ved utbedringer/etablering av membraner kan det ikke utelukkes oppussing av badet i sin helhet med tanke på alder og minimal mulighet for lokal utbedring.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Prisestimat er for lokal utbedring. Utskifting av kjøkken i sin helhet vil prissjiktet øke.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU): - X

HMS

Brannslukkingsapparat og røykvarsler.

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

Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

# Eiendommens tilstand

Takstmann: Takstportalen Aleksander Olsen AS

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

## Byggemåte

Enebolig med tekket saltak. Yttervegger i reisverk bekledd med panel. Etasjeskiller i trebjelkelag. Grunnmur av støpt såle i betong.

Taktekking anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik utfra alder tatt i betraktning. Kommende lokale utskiftninger av stein er påregnelig på sikt. Taktekke er i hovedsak vurdert opp mot alder og gjenværende forventet levetid. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Nedløp, renner og beslag fra byggeår. Det var oppholdsvær på befaringdagen slik at renner og nedløps funksjon er vanskelig å stadfeste. Det gjøres oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. Påregnelig med stedlige kommende utskiftninger/vedlikehold med tanke på alder.

Yttervegger i reisverk fra byggeår. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr.

videre forhold.

Utvendige panel fremstår med tiltenkt funksjon men det gjøres oppmerksom på alder og synlige avvik.

Kommende lokale utskiftninger av enkeltbord kan ikke utelukkes på sikt. Ingen dokumentasjon på underliggende konstruksjoner ble fremlagt der utførelser på underliggende konstruksjoner er ukjent.

Takkonstruksjon fra byggeår av taksperrer e.l.

Takkonstruksjonen fremstår med tiltenkt funksjon på befaringsdagen. Synlig luftespalter ved kontroll i gesimskasser og på kryploft, men begrenset kontrollmuligheter for øvrig og er i hovedsak vurdert opp mot alder.

Luftlekkasjer og utette overganger rundt pipeløp og rørgjennomføringer ble påvist og er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der evt. kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier.

Takkonstruksjon fremstår med tiltenkt funksjon på befaringsdagen. Det var noe begrenset tilkomst til hele takkonstruksjonen grunnet løsøre lagret på loftet der det tas et særskilt forbehold om ytterligere avvik på takkonstruksjonen.

Malte vinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer med normal bruksslitasje med tanke på alder og fremstår med tiltenkt funksjon.

Det ble ved befaringsdag ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering.

Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger. Noe skadet vindu på soverom i 2.etg. Lokal utbedring eller utskiftninger er påregnelig. Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeår. Det ble ved befaringsdag ikke oppdaget punkterte glass, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering.

Punktering av eldre glass er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra byggeår. Dør fremstår med noe bruksslitasje dog tiltenkt funksjon. Lås må byttes.

Terrasse med utgang fra stue på ca. 50 m<sup>2</sup>.

Trekonstruksjon fra ukjent årstall. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjelheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt. Utvendige tregjerder rundt tomten fra ukjent årstall. Gjerder fremstår med tiltenkt funksjon dog noe synlige variasjoner og skjelheter.

Utvendig garasje fra byggeår med støpt såle mot grunn og yttervegger i reisverk bekledd med panel. Tekket saltak. Leddet garasjeport. Garasjen fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje der kommende vedlikehold og behov for lokale utbedringer generelt er påregnelig.

Innvendig:

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Gulv: Laminat. Fliser på bad.

Himlinger: Malte flater og panel på innvendige takoverflater.

Synlig slitasje generelt. Synlige skader på parkettgulv og vegger samt stedvis takflater.

Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selv bærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Betonggulv i 1.etg.

Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt.

Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativt avvik av større betydning.

Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Lakkert tretrapp fra byggeår. Trapp fremstår med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde.

Malte profilerte innerdører fra byggeår. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje. Stedvis justering er påregnelig.

Synlige skader på noen innvendige dørblader.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Stadionveien 4B, 1930 AURSKOG

Gnr. 192, bnr. 672, snr. 2

Gnr. 192, bnr. 88, ideell andel 1/33, sameietype:  
realsameie

i Aurskog-Høland kommune.

### Selger

Ali Ahmad Danesh

### Huseierforening

Trampen Huseierforening

### Energiklasse

Lysegrønn C.

### Oppvarming

Gulvvarme entré og bad.

Varmepumpe og peisovn i stue.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Gjeldende reguleringsplan:

"Aurskog Stadion"

Tomta ligger innenfor hensynssone for flom i kommuneplanen.

### Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3226/192/672/2:

08.11.2006 - Dokumentnr: 545015 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:672

Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.2026 - Dokumentnr: 278488 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Meglerhuset Romerike AS

Org.nr: 936 357 660

Elektronisk innsendt

16.11.2006 - Dokumentnr: 563307 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 1/2

01.01.2020 - Dokumentnr: 168869 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:192 Bnr:672 Snr:2

01.01.2024 - Dokumentnr: 183079 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:192 Bnr:672 Snr:2

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via privat vei.

## Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgåes hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

# Kontraks- grunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

**Boligselgerforsikring:** Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

**Boligkjøperforsikring:** Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger  
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget  
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i

salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

#### Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

#### Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

#### Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere

enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

#### Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

#### Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av

avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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 avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er

blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 49 900,00

Eiendomsregisteret og e-signeringer kr 1 800,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera

digital mm, fotografering m/digital styling kr 26 100,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 16 000,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 10 617,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 14 317,00

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Solveig Granlund

Eiendomsmegler | Partner

[solveig.granlund@emera.no](mailto:solveig.granlund@emera.no)

Tlf: 951 51 983

## Ansvarlig megler

Solveig Granlund

Eiendomsmegler | Partner

[solveig.granlund@emera.no](mailto:solveig.granlund@emera.no)

Tlf: 951 51 983

## Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS

Organisasjonsnummer 936357660

Trondheimsvegen - Kløfta 59, 2040 KLØFTA

Tlf: 638 40 001

## Salgsoppgavedato

26.04.2026

## Samarbeidspartnere og

## tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige

foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

STADIONVEIEN 4B

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04260061	
Selger 1 navn	
Ali Ahmad Danesh	
Gateadresse	
Stadionveien 4B	
Poststed	Postnr
AURSKOG	1930
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Jbf
Polise/avtalnr.	

Document reference: 04260061

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AAD

1

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

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ali Ahmad Danesh	9fc77fc87e643a3334d11e e3aa172ad0345d4e76	21.03.2026 18:36:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 04260061


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

# Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Stadionveien 4 B, 1930 AURSKOG

 AURSKOG-HØLAND kommune

 # gnr. 192, bnr. 672, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m<sup>2</sup> BRA-i: 123 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.03.2026

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 19291-2410

Eiendomsverdi ref nr: NN8237

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS

Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstportalen Aleksander Olsen AS

### Rapportansvarlig

Aleksander Olsen  
Uavhengig Takstingeniør  
aleksander@takst-portalen.no  
988 63 592



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på bolig med byggeår fra 2007 iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 1997 samt NS 3600. Leietaker var tilstede på befaring der det ble påvist og oppgitt opplysninger. Boligen fremstår med synlig elde og slitasje der det henvises til generelle levetidsbetraktninger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at tilstanden på bygningsdelene som har fått tilstandsgrad 2 og 3 ikke trenger å utgjøre en umiddelbar fare, men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse av boligens fremtidige kommende tilstander. Nærmere beskrivelse av tilstandsgradene ligger under konstruksjoner. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag.

## Kjedehus - Byggeår: 2007

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig med tekkt saltak. Yttervegger i reisverk bekledd med panel. Etasjeskiller i trebjelkelag. Grunnmur av støpt såle i betong.

Taktekking anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik utfra alder tatt i betraktning. Kommende lokale utskiftninger av stein er påregnelig på sikt. Taktekke er i hovedsak vurdert opp mot alder og gjenværende forventet levetid. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp, renner og beslag fra byggeår. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløps funksjon er vanskelig å stadfeste. Det gjøres oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. Påregnelig med stedlige kommende utskiftninger/vedlikehold med tanke på alder.

Yttervegger i reisverk fra byggeår. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold.

Utvendige panel fremstår med tiltenkt funksjon men det gjøres oppmerksom på alder og synlige avvik. Kommende lokale utskiftninger av enkeltbord kan ikke utelukkes på sikt. Ingen dokumentasjon på underliggende konstruksjoner ble fremlagt der utførelser på underliggende konstruksjoner er ukjent.

Takkonstruksjon fra byggeår av taksperrer e.l. Takkonstruksjonen fremstår med tiltenkt funksjon på befaringsdagen. Synlig luftespalter ved kontroll i gesimskasser og på kryploft, men begrenset kontrollmuligheter for øvrig og er i hovedsak vurdert opp mot alder. Luftlekkasjer og utette overganger rundt pipeløp og rørgjennomføringer ble påvist og er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der evt. kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Takkonstruksjon fremstår med tiltenkt funksjon på befaringsdagen. Det var noe begrenset tilkomst til hele takkonstruksjonen grunnet løsøre lagret på loftet der det tas

et særskilt forbehold om ytterligere avvik på takkonstruksjonen.

Malte vinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer med normal bruksslitasje med tanke på alder og fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger. Noe skadet vindu på soverom i 2.etg. Lokal utbedring eller utskiftninger er påregnelig. Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeår. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte glass, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre glass er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger. Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra byggeår. Dør fremstår med noe bruksslitasje dog tiltenkt funksjon. Lås må byttes.

Terrasse med utgang fra stue på ca. 50 m<sup>2</sup>. Trekonstruksjon fra ukjent årstall. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjelheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.

Utvendige tregjerder rundt tomten fra ukjent årstall. Gjerder fremstår med tiltenkt funksjon dog noe synlige variasjoner og skjelheter.

Utvendig garasje fra byggeår med støpt såle mot grunn og yttervegger i reisverk bekledd med panel. Tekket saltak. Leddet garasjeport. Garasjen fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje der kommende vedlikehold og behov for lokale utbedringer generelt er påregnelig.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.  
Gulv: Laminat. Fliser på bad.

Himlinger: Malte flater og panel på innvendige takoverflater.

Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selvberende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Betonggulv i 1.etg. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Lakkert tretrapp fra byggeår. Trapp fremstår med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde.

Malte profilerte innerdører med nye dørblader i 2026.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende dobbel servant på underskap, speil og belysning. Klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 10 mm. (Anbefalt er

# Beskrivelse av eiendommen

min. 25 mm) Tiltent fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift. Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandedatter. opplegg til oppvaskmaskin og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken fremstår med synlig bruksslitasje men ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget eller ut gjennom tak. Ventilator er for øvrig defekt.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap i bod under trapp. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør etableres for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasje. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følger heller ikke er kontrollert.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasje. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følger heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Boligventilasjon med avtrekk fra badet og ventilator tilkoblet kanal på kjøkken. Ventilspalter på vinduer og veggventiler.

Varmtvannsbereder ca. 200 L fra byggeår plassert under trapp i bod. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Varmepumpe fra ukjent årstall. Varmepumpe fremstår med tiltent funksjon og vurdert opp mot alder. Jevnlig service er anbefalt for god ivaretagelse. Ev.t kommende vedlikehold tilfaller ny eier.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i entréen. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn: Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Grunnet begrenset kjennskap til grunnforhold er byggegrunn ikke vurdert. Det oppfordres til alle parter av interesse for nærmere utredning av grunnforhold og byggegrunn.

Drenering med kultede masser e.l fra byggeår. Minimalt med kontrollmuligheter grunnet skjult i grunn der drenering er i hovedsak vurdert opp i mot alder og normal forventet levetid. Ingen negative avvik ble registrert på befaringsdagen for øvrig, men da tidens løsninger og overganger fra terreng til støpt såle tilfredsstillende ikke dagens tekniske løsninger der kommende behov for lokale utbedringer tilfaller ny eier.

Støpt såle direkte mot grunn fra byggeår. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Utvendig terreng: Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at utvendig grunn kan forandre seg over tid som vil medføre variasjoner og påfølgende tiltak for utbedring. <https://kartkatalog.nve.no/#kart/>

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2007. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2007. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det utvendige røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

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

[Gå til side](#)

Brannslukningsapparat og røykvarsler.

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

Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

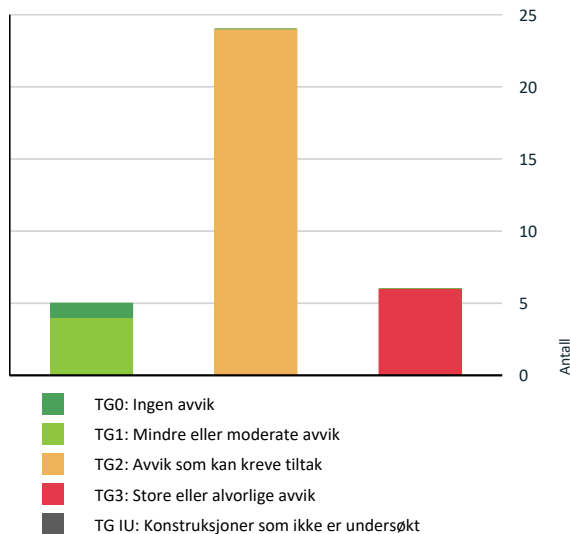
## Kjedehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Allrom/alkove er opprinnelig registrert som bad og er ikke registrert på byggetegninger. 1 soverom i 1.etg er fjernet der det nå er åpen stueløsning. Alle rombenevnelser er med dette oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940 og også uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom til varig opphold". Opprinnelige byggetegninger er nå fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom med påfølgende saksbehandling og kostnader tilfaller ny hjemmelshaver. Ved ønske om nærmere info bør eier, megler eller kommunen kontaktes.

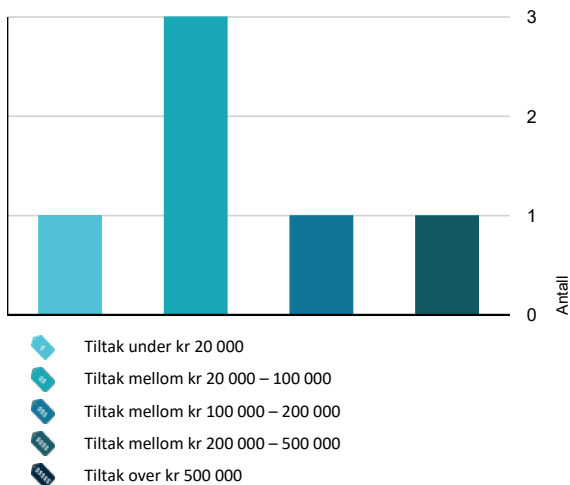
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

## Oppsummering av avvik

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

### Kjedehus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Veggkonstruksjon - Panel [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Utvendig > Andre utvendige forhold - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

-  Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
-  Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Terrengeforhold [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

# Tilstandsrapport

## KJEDEHUS



**Byggeår**  
2007

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Boligen er for tiden ikke bebodd.

**Standard**  
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekking anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik ut fra alder tatt i betraktning. Kommende lokale utskiftninger av stein er påregnelig på sikt. Taktekke er i hovedsak vurdert opp mot alder og gjenværende forventet levetid. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Besiktigelse av taktekke.



Besiktigelse av taktekke.



Kontroll av undertak.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Nedløp, renner og beslag fra byggeår. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløps funksjon er vanskelig å stadfeste. Det gjøres oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. Påregnelig med stedlige kommende utskiftninger/vedlikehold med tanke på alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.

## 1 TG 1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger i reisverk fra byggeår. Konstruksjonen fremstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold.

## 1 TG 3 Veggkonstruksjon - Panel

### Beskrivelse

Utvendige panel fremstår med tiltenkt funksjon men det gjøres oppmerksom på alder og synlige avvik. Kommende lokale utskiftinger av enkeltbord kan ikke utelukkes på sikt. Ingen dokumentasjon på underliggende konstruksjoner ble fremlagt der utførelser på underliggende konstruksjoner er ukjent.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Synlig malingsflass og elde generelt.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Husvask og overflatebehandling er påregnelig på kort sikt. Pris må innhentes for faktiske kostnader.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Synlig elde og skader.



Synlig elde og skader.



Synlig elde og skader.

## 1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

### Beskrivelse

Takkonstruksjon fra byggeår av taksperrer e.l. Takkonstruksjonen fremstår med tiltenkt funksjon på befaringsdagen. Synlig luftespalter ved kontroll i gesimskasser og på kryploft, men begrenset kontrollmuligheter for øvrig og er i hovedsak vurdert opp mot alder. Luftlekkasjer og utette overganger rundt pipeløp og rørgjennomføringer ble påvist og er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der evt. kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Takkonstruksjon fremstår med tiltenkt funksjon på befaringsdagen. Det var noe begrenset tilkomst til hele takkonstruksjonen grunnet løssøre lagret på loftet der det tas et særskilt forbehold om ytterligere avvik på takkonstruksjonen.

### Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

# Tilstandsrapport



Kontroll rundt rørgjennomføringer.



Generell besiktigelse.



Synlige luftespalter.



Kontroll rundt pipeløp. Ingen tegn til lekkasjer på befaringsdagen.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Malte vinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer med normal bruksslitasje med tanke på alder og fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Vinduer må justeres.

## TG 3 Vinduer - 2

### Beskrivelse

Noe skadet vindu på soverom i 2.etg. Lokal utbedring eller utskiftninger er påregnelig.

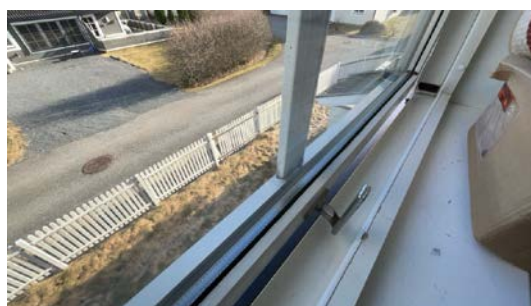
### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduene har råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Synlige skader der vindu ikke lar seg lukket fullstendig.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeår. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte glass, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre glass er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

## 1 TG 2 Dører - 2

### Beskrivelse

Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra byggeår. Dør fremstår med noe bruksslitasje dog tiltenkt funksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dørlår bør byttes.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dører må justeres.

## 1 TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stue på ca. 50 m<sup>2</sup>. Trekonstruksjon fra ukjent årstall. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.

Justering/oppretting av terrassen er normal å forventet på sikt med tanke på størrelse og vekt. Pris må innhentes for faktiske kostnader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## 1 TG 2 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Utvendige tregjerder rundt tomten fra ukjent årstall. Gjerder fremstår med tiltenkt funksjon dog noe synlige variasjoner og skjevheter.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe synlige variasjoner og skjevheter. Lokale råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Kommende utskiftninger er påregnlige på kort sikt.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Andre utvendige forhold - 2

### Beskrivelse

Utvendig garasje fra byggeår med støpt såle mot grunn og yttervegger i reisverk bekledd med panel. Tekket saltak. Leddet garasjeport. Garasjen fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje der kommende vedlikehold og behov for lokale utbedringer generelt er påregnelig.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Besiktigelse av garasje. Generell slitasje, elde og behov for vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kommende behov for vedlikehold og lokale utbedringer er påregnelig på sikt som normalt forventet vedlikehold og påviste avvik.

## INNENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Gulv: Laminat. Fliser på bad.

Himlinger: Malte flater og panel på innvendige takoverflater.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Noen bomfliser på gulv i entréen.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

## TG 1 Overflater - 2

### Beskrivelse

Overflatebehandlet og ny laminat i 2026 iht. eiers opplysninger.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selv bærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Betonggulv i 1.etg. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feiveesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



Besiktigelse av ildsted.

## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Lakkert tretrapp fra byggeår. Trapp fremstår med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde.

### Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det bør gjøres lokale tiltak.



Håndløper må utbedres.

## 🔧 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Malte profilerte innerdører med nye dørblander i 2026.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Bad fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende dobbel servant på underskap, speil og belysning. Klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin.

### 1. ETASJE > BAD

#### 🔧 TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fuger.

Synlig svertesopp og missfarging.

##### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Det må foretas lokal utbedring

Mer enn halvparten av forventet brukstid på membranløsningen er medgått. Fornyelse av flisfuger og silikon må forventes av ny hjemmelshaver.

### 1. ETASJE > BAD

#### 🔧 TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 10 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltent fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift.

##### 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 at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Slagskader på gulvfliser. Synlig elde og slitasje på stedvis silikon og flisfuger.

##### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- 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.

Fornyelse av flisfuger og silikon må forventes av ny hjemmelshaver.

### 1. ETASJE > BAD

#### 🔧 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

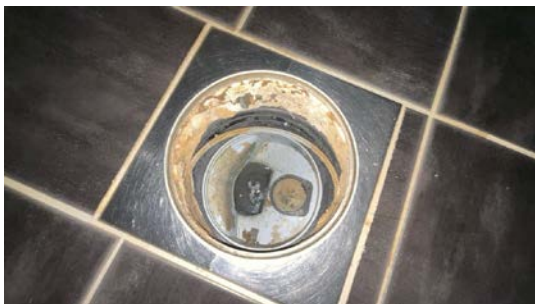
##### Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtzone. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport

Det bør settes opp dusjkabinett før videre bruk av badet for å unngå ytterligere skader. Ved utbedringer/etablering av membraner kan det ikke utelukkes oppussing av badet i sin helhet med tanke på alder og minimal mulighet for lokal utbedring.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Kontroll av sluk.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin.

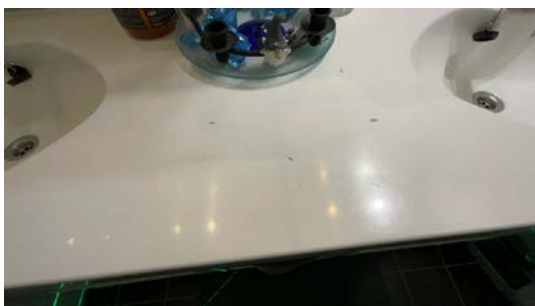
#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Håndtak på glassdører mangler.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

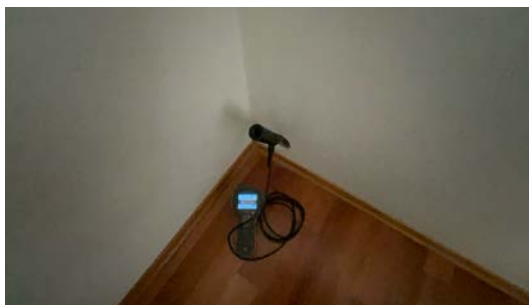
Det er mekanisk avtrekk.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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



Utført hulltaking.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 3 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. opplegg til oppvaskmaskin og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken fremstår med synlig bruksslitasje men ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Prisestimat er fo lokal utbedring. Utskiftning av kjøkken i sin helhet vil prissjiktet øke.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 3 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget eller ut gjennom tak.

#### Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Ventilator må byttes.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 2 Vannledninger

## Beskrivelse

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap i bod under trapp. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør etableres for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Rørkurser er ikke merket. Mindre vanndrypp i fordelerskap.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Rørkurser bør merkes. Eier skal utbedre lekkasjen og er lagt til grunn for vurderingen.



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

### 1 TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

## 1 TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligventilasjon med avtrekk fra badet og ventilator tilkoblet kanal på kjøkken. Ventilspalter på vinduer og veggventiler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Kanaler på kaldtloft bør utbedres og etterkontrolleres samt isoleres. Alle rom med manglende/reduert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.

### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting. Ventilspalter på dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Kanaler bør etterkontrolleres og evt. utbedres. Rens av kanaler er påregnelig.



## 1 TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder ca. 200 L fra byggeår plassert under trapp i bod. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres fast strømtilkobling med bryter på bereder grunnet branntilløp i stikkontakt kan oppstå. Bereder er for øvrig normalt fungerende.



Besiktigelse av bereder.

## 1 TG 2 Andre installasjoner

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Varmepumpe fra ukjent årstall. Varmepumpe fremstår med tiltenkt funksjon og vurdert opp mot alder. Jevnlig service er anbefalt for god ivaretagelse. Ev.t kommende vedlikehold tilfaller ny eier.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på alder.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig service er anbefalt for god ivaretagelse. Ev.t kommende vedlikehold tilfaller ny eier.



## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

## Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i entréen. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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.  
**2007**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Eier har ikke kjennskap til alle arbeider som er utført på**

**boligen før kjøp av eiendommen. Svaret er med dette ukjent/vet ikke.**

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

Ekstiterer det samsvarserklæring?

**Nei**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Iht. Eiers opplysninger. Ved oppgradering eller utskiftinger av kjøkken må kurser økes i antall eller økes i wattstyrke.**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei Hva som er skjult inne i vegger og komponenter er usikkert og bør evt. utredes nærmere.**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Da det ikke foreligger samsvarserklæring samt svar på kontrollspørsmål og snart alder over 20 år oppfordres det til å utføre en el-kontroll på boligen for faktisk tilstand. Utbedringer av evt. underliggende avvik og mangler tilfaller ny eier.**

# Tilstandsrapport



Støpt såle direkte mot grunn fra byggeår. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Tg er gitt med tanke på alder og tiltenkt funksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Synlig isopor på enden av betongsålen der murpuss bør opparbeides.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn: Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Grunnet begrenset kjennskap til grunnforhold er byggegrunn ikke vurdert. Det oppfordres til alle parter av interesse for nærmere utredning av grunnforhold og byggegrunn.

### TG 2 Fuksikring og drenering

#### Beskrivelse

Drenering med kultede masser e.l fra byggeår. Minimalt med kontrollmuligheter grunnet skjult i grunn der drenering er i hovedsak vurdert opp i mot alder og normal forventet levetid. Ingen negative avvik ble registrert på befaringsdagen for øvrig, men da tidens løsninger og overganger fra terreng til støpt såle tilfredsstillende ikke dagens tekniske løsninger der kommende behov for lokale utbedringer tilfaller ny eier.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

### TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Utvendig terreng: Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at utvendig grunn kan forandre seg over tid som vil medføre variasjoner og påfølgende tiltak for utbedring. <https://kartkatalog.nve.no/#kart/>

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2007. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2007. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det utvendige røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

# Tilstandsrapport

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kameraundersøkelse kan være et anbefalt tiltak for å avklare avløpsrørens tilstand. Kommende utskiftinger/rehabilitering av avløpsrør er normalt å forvente på sikt med tanke på alder.

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

#### Byggeår

0

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

#### Beskrivelse

Frittstående utebod oppført i trekonstruksjon bygget direkte mot grunn. Bod fremstår med tiltenkt funksjon, men har synlig elde og slitasje der kommende vedlikehold for lokale utbedrende tiltak ikke kan utelukkes på sikt. Konstruksjoner er ikke vurdert utover nevnte beskrivelser.

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

# 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

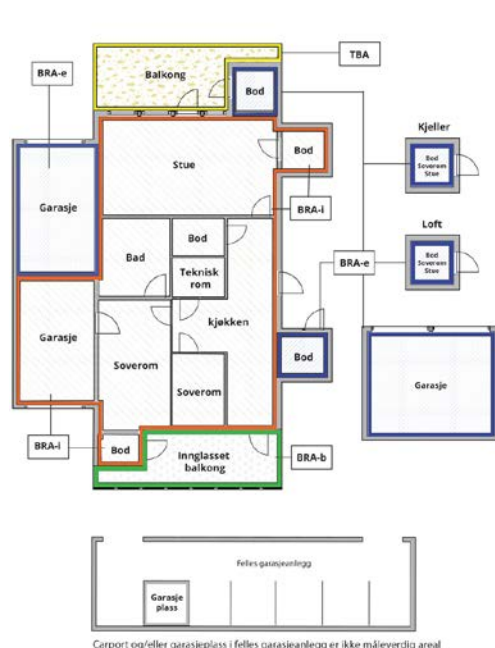
## Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

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

Arealet 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 målering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den 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

## Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje/loft	46			46	
1. Etasje	77	23		100	50
<b>SUM</b>	<b>123</b>	<b>23</b>			<b>50</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>146</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje/loft	Trapperom, gang, soverom, soverom 2, allrom/alkove		
1. Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom	Garasje	

### Kommentar

- 2.etg: Innvendig romhøyde fra 1,36 til 2,40 meter på soverom. Etasjeplan med skråtak.  
1.etg.: Innvendig romhøyde på opptil 2,40 meter i entré.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Allrom/alkove er opprinnelig registrert som bad og er ikke registrert på byggetegninger. 1 soverom i 1.etg er fjernet der det nå er åpen stueløsning. Alle rombenevnelser er med dette oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940 og også uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom til varig opphold". Opprinnelige byggetegninger er nå fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom med påfølgende saksbehandling og kostnader tilfaller ny hjemmelshaver. Ved ønske om nærmere info bør eier, megler eller kommunen kontaktes.

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Bakkeplan		4		4	
<b>SUM</b>		<b>4</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>4</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Bakkeplan	Bod		

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Leietaker	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	672		2	828 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
<b>Adresse</b> Stadionveien 4 B							
<b>Hjemmelshaver</b> Danesh Ali Ahmad							
<b>Eierandel</b> 1 / 2							

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalt, beplantning, plen.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

### Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdifsikret.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.03.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.04.2026	Tegninger fra byggeår.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- **Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,**

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NN8237>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Nabolagsprofil

Stasjonveien 4B - Nabolaget Aursmoen - vurdert av 102 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

Aurskog stasjon Linje 470, 470E	5 min 0.4 km
Bjørkelangen stasjon Linje 470, 470E, 480, 480E, 485	11 min 9.3 km
Blaker stasjon Linje R14	15 min 14.4 km
Oslo Gardermoen	46 min

## Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	4 min 2.3 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	10 min 8.6 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	12 min 11 km

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

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Naboskapet

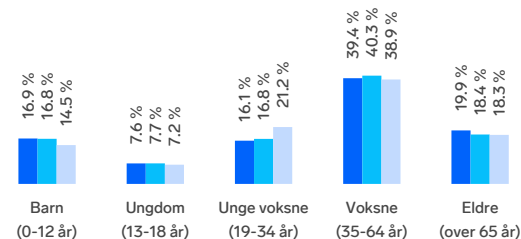
Godt vennskap 76/100



## Kvalitet på skolene

Bra 68/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Trampen barnehage (1-5 år) 33 barn	5 min 0.4 km
Ole Brumm barnehage Aurskog (0-5 år) 63 barn	8 min 0.7 km
Flatebyjordet barnehage (0-5 år) 65 barn	19 min 1.8 km

## Dagligvare

Kiwi Aurskog	21 min
Coop Extra Aurskog Post i butikk	21 min 1.9 km




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 naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss



 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 95/100

 **Gateparkering**  
Lett 93/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 93/100

## Sport

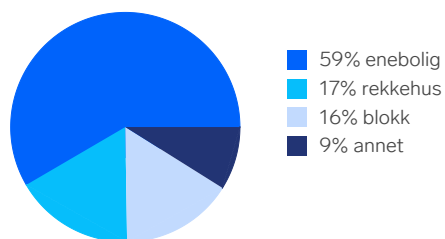
 Haugerudfeltet - ballflate (MKN) 17 min   
Ballspill 1.4 km

 Aursmoen idrettsanlegg 4 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 2.2 km

 Aura Trening og Helse 17 min 

 MOVA Bjørkelangen 9 min 

## Boligmasse

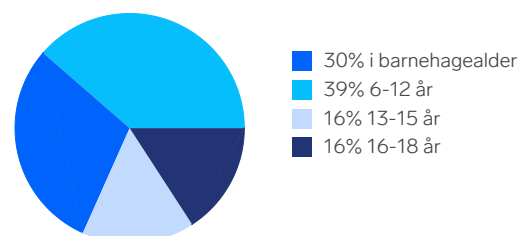


## Varer/Tjenester

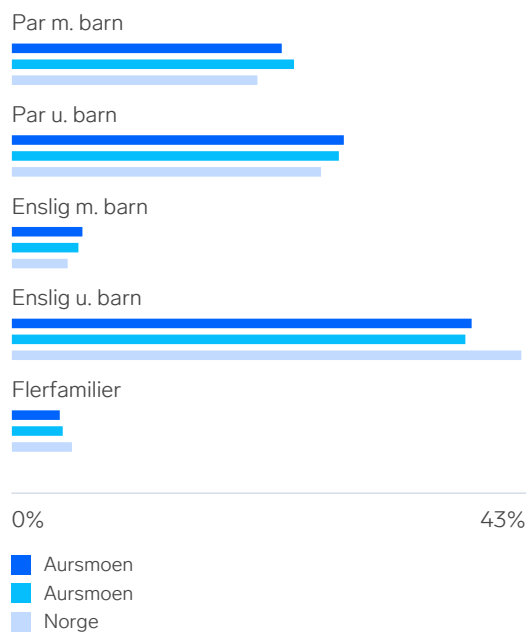
 Aurskog Senter 23 min 

 Aurskog apotek 23 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

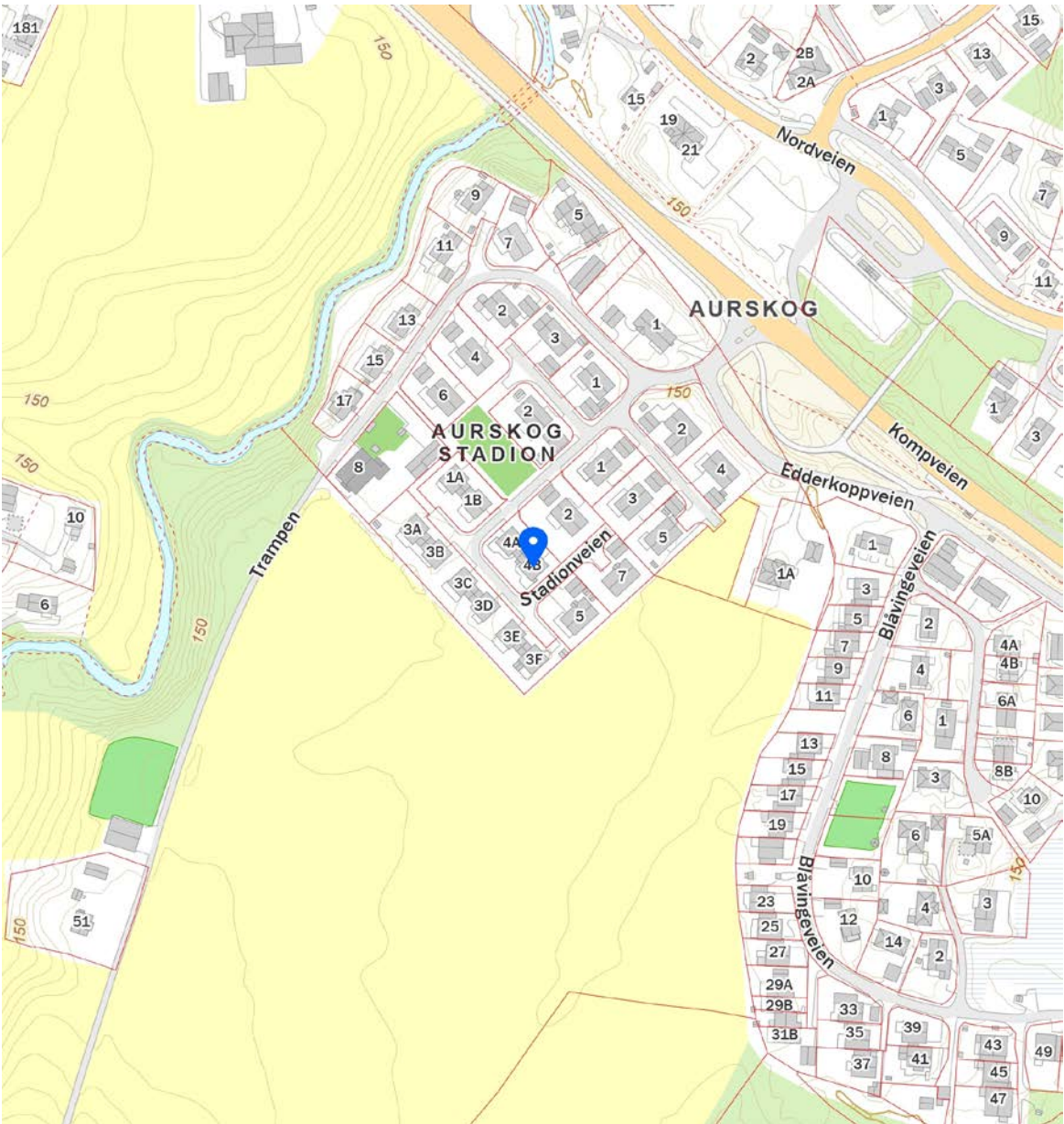
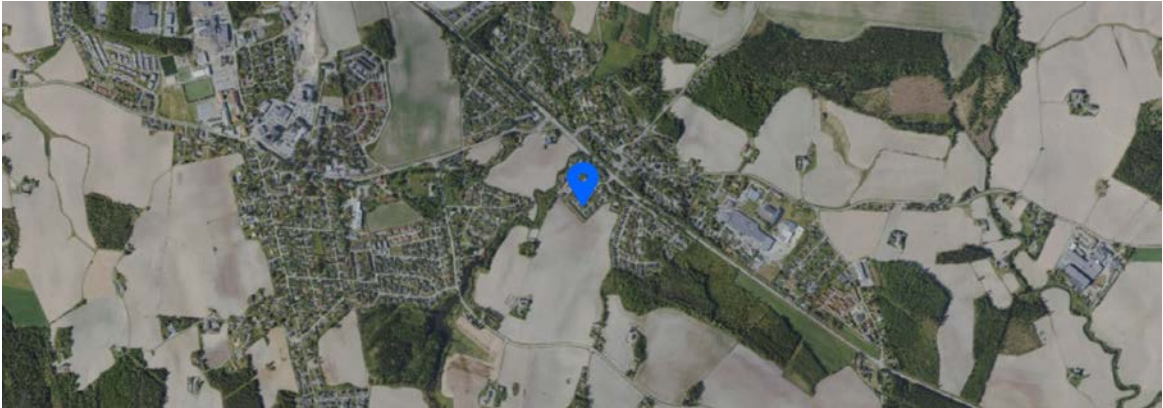


## Sivilstand

Sivilstand	Aursmoen	Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	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 naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 2026



Aurskog-Høland kommune

Resultatenhet Tekniske tjenester  
Forvaltning

Arkitekt Atle Klungrehaug  
Jonsokvei 22

1182 OSLO

Vår ref.: BO-06/257-6

Arkivnr.: GA 192/672

Deres ref.:

Dato: 21.02.2008

## FERDIGATTEST

Tillatelse til tiltak er gitt 06.04.2006, saksnr. 221/06.

*Gjelder: 2 stk. kjedete eneboliger med garasjer..*

*Gnr/Bnr.: 192/672 seksjon 1 og 2.*

*Byggested: Stadionveien 4A og 4B, 1930 Aurskog*

*Tiltakshaver: Grefsen Eiendom AS*

Anmodning om ferdigattest og kontrollerklæringer er mottatt 15.02.2008. Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen

  
Bjørn Olsson  
fagkonsulent

Kopi:

Grefsen Eiendom AS, Industriveien 5, 2050 JESSHEIM

Steinar Martinsen AS, P.B 62, 1472 FJELLHAMAR

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



AURSKOG HØLAND KOMMUNE  
Bestemmelser for reguleringsplan for Aurskog stadion

**Bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for:**

**Aurskog stadion , del av Gnr./Bnr. 192/88, Aurskog Høland Kommune**

Planen er datert: 3. mars 2005, revidert 2. juni 2005.

Bestemmelsene er datert: 22. mars 2005, revidert 2. juni 2005.

Aurskog-Høland Kommune  
Plan og Økonomienheten  
*Kjetil Klanger, 25.08.05*

**§1- FORMÅL**

1.1 Formålet med planen er å følge opp kommuneplanens intensjon om bruk av området til boliger. Det legges til rette for eneboliger og tomannsboliger.

**§2- REGULERINGSFORMÅL**

2.1 Det planlagte området er avgrenset med plangrense. Innenfor planområdet skal de enkelte områder utnyttes i samsvar med angivelse på planen og disse bestemmelsene.

2.2 Området er disponert til følgende formål: (§25 PBL)

1. Bygeområder

- Område for frittliggende småhusbebyggelse- Felt B1, B2 og B3
- Område for almennyttig formål, barnehage - AF

6. Spesialområde

- Frisiktsone

7. Fellesområder

- Felles avkjørsle og parkeringsareal- FA
- Felles lekeplass - F1.
- Felles grøntområde F2.

**§ 3- BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER**

3.1 Fellesbestemmelser

- 3.1.1 Boliger innenfor de enkelte felt skal plasseres innenfor viste byggegrenser der disse er vist. Boligene gis en utforming der materialbruk og farger harmonerer med omkringliggende bebyggelse.
- 3.1.2 Frittliggende garasjer kan ligge 1,0 meter fra eiendomsgrense og oppføres i en etasje. Garasjen skal tilpasses bolighus i materialvalg, form og farge. Mønehøyden skal være maksimalt 4,5 m.
- 3.1.3 Før utbygging av området finner sted skal det foreligge geoteknisk fagkyndig dokumentasjon som grunnlag for valg av fundamentering.
- 3.1.4 Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk skal ikke overstige grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, tabell 2. For innendørs støy fra alle utendørskilder og for utendørsstøy fra alle tekniske installasjoner på bygninger gjelder krav i teknisk forskrift/NS8175 klasse C. Støyreducerende tiltak skal være gjennomført før bygningen tas i bruk.

### 3.2 Felt B1, område for frittliggende småhusbebyggelse

- 3.2.1 Det kan bygges eneboliger eller tomannsboliger. Maksimal mønehøyde skal være 8 m.
- 3.2.2 Maksimal tomteutnyttelse er BYA= 25 %.
- 3.2.3 Det skal opparbeides minimum 2 p-plasser for hver hovedbruksenhet, pluss 1 p-plass for evt tilleggshuset/ hybelleilighet under 50 m<sup>2</sup>.
- 3.2.4 Viste grenser gjelder som tomtedelingsplan. Deling omsøkes senest når det søkes om byggetillatelse slik at deling kan utføres og forligge før brukstillatelse gis.

### 3.3 Felt B2, område for frittliggende småhusbebyggelse

- 3.3.1 Det kan bygges tomannsboliger. Maksimal mønehøyde skal være 8 m.
- 3.3.2 Maksimal tomteutnyttelse er BYA= 30 %.
- 3.3.3 Det skal opparbeides minimum 2 p-plasser for hver hovedbruksenhet.

### 3.4 Felt B3, område for frittliggende småhusbebyggelse

- 3.4.1 Det kan bygges eneboliger. Maksimal mønehøyde skal være 8 m.
- 3.4.2 Maksimal tomteutnyttelse er BYA= 25 %.
- 3.4.3 Det skal opparbeides minimum 2 p-plasser for hver hovedbruksenhet, pluss 1 p-plass for evt tilleggshuset/ hybelleilighet under 50 m<sup>2</sup>.
- 3.4.4 Viste grenser gjelder som tomtedelingsplan. Deling omsøkes senest når det søkes om byggetillatelse slik at deling kan utføres og forligge før brukstillatelse gis.

### 3.5 AF, område for barnehage

- 3.5.1 Byggeområde for barnehage skal benyttes til barnehagedrift med tilhørende anlegg for leik og uteaktiviteter.
- 3.5.2 Det skal opparbeides snuplass og parkeringsplass for 6 biler på eget område.

## § 5- SPESIALOMRÅDE

- 5.1 I frisktsoner skal det ikke være sikthindring i en høyde over 0,8 m fra kjørebane.

**§ 6 - FELLESOMRÅDER****6.1 Felles avkjørsel**

- 6.1.1 Alt fellesareal, herunder felles avkjørsel, skal være felles eie. Dette tinglyses ved tomtedeling slik at hver tomt får del i felles eie og plikt til å delta i drift og vedlikehold av fellearealer. Dette organiseres med et grendelag med medlemsplikt. Det tinglyses samtidig en heftelse stor kr 15.000 til grendelaget på hver eiendom slik at forpliktelser til drift og vedlikehold sikres. Denne heftelsen skal vike prioritet for pantsikkerhet for belåning til byggeformål på eiendommen.
- 6.1.2 Felles avkjørsel skal anlegges i henhold til godkjent plan og må være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

**6.2 Felles lekeplass og grøntområde**

- 6.2.1 Felles lekeplasser F1 skal opparbeides i henhold til godkjent plan og tilsås/beplantes slik at de får en tiltalende utforming.
- 6.2.2 Felles grøntområde må til enhver tid holdes i ryddig og ordentlig stand. Skjemmende lagring tillates ikke. Eksisterende vegetasjon i grøntbeltet mot Riserdammen bør så langt mulig søkes bevart.

**§7 – REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

- 7.1.1 Felles avkjørsel må opparbeides før brukstillatelse for boliger i planområdet gis.
- 7.1.2 Felles lekeplasser F1 skal være opparbeidet før brukstillatelse for boliger i planområdet gis.
- 7.1.3 Før brukstillatelse til nye boliger i planområdet kan gis, skal kryss mellom kv 1640 og rv 170 være utbedret i tråd med byggeplan godkjent av Statens vegvesen.

25



Fasade nordøst



Fasade mot nordvest

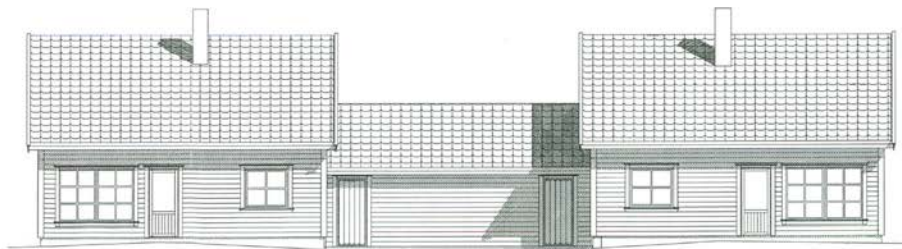
STARTDAG:  
22/1/2006

Aurskog stadion - Hus17

Tillegghavers Grafen Etendom A/S		Fasader	REVIDERT
Adresse: Industriveien 5	Dato: 25.04.2003	Tomannsbølig	
Postadr: 2050 Jessheim	Prosjekt: 0404	ARK. ATLE KLUNGREHAUG	
Grs. SØ. Brix26 Måltid00	Tegning: 504	Olleveien 1, 1182 Oslo	
AURSKOG STADION		Tlf: 22680205 Fax: 22680258	▲ 028/5



Fasade mot sørvest

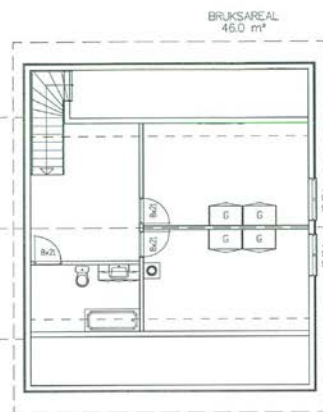
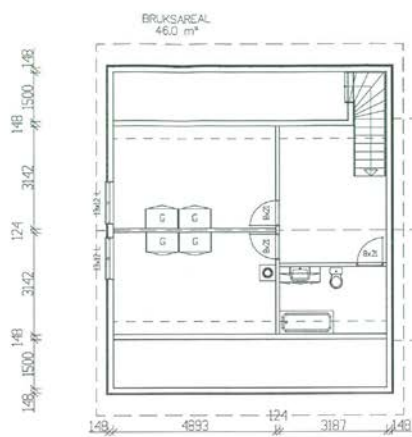


Fasade mot sørvest

22.11.2006

Aurskog stadion – Hus 17

Tilleggshverv Grefsen Etendom A/S		Fasader	REVIDERT
Adresse: Industriveien 5	Dato: 25.04.2003	Tomannsbolig	
Postadr: 2050 Jessheim	Prosjekt: 040-0	ARK. ATLE KLUNGREHAUG	
Gnr: 50 Bnr: 245 Mal: 1000	Tegnr: 502	Olleveien 1, 1882 Oslo	
AURSKOG STADION		Tlf: 22680205 Fax: 22680208	A 10/05



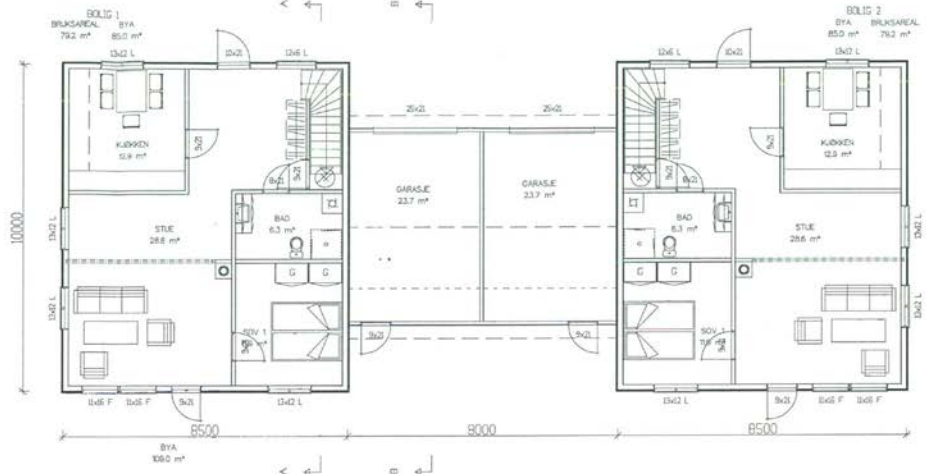
Plan 2. etasje



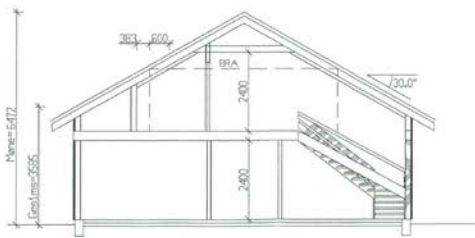
22/1/2000

Aurskog stasjon - Hus17

Tiltakshaver: Grafen Etendom A/S		Plan og snitt	REVIDERT
Adresse: Industriveten 5		Tomannsbolig	
Poststed: 2050 Jessheim	Dato: 25.04.2003	ARK, ATLE KLUNGREHAUG	
Gnr: 50 Bnr: 245 Mål: 1:100	Prosjekt: 0404	Olleveien 1, 188 Oslo	
AURSKOG STASION	Tegning: 503	Tlf: 22690205 Fax: 22690258	A 12205



Plan Letasje



Snitt A-A

REGISTRERT  
221/2008

Aurskog stadion – Hus 77

Tiltakshaveri Grefsen Etendom A/S	Data 25.04.2003	Plan og snitt	REVIDERT
Adresse Industriveien 5	Prosjekt 0404E	Tomannsbolig	
Postadr 2050 Jessheim	Tegn 501	ARK. ATLE KLUNGREHAUG	
Gnr 50 Bnr 246 Mal 1a100		Ollevieien 1, 1182 Oslo	
ALFROG STADION		Tlf: 22680205 Fax: 22680258	A 0.0025

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 15.11.2006  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Sameiebrøk: 1 / 2 i matrikkelenhet 192 / 672  
Formål seksjon: Boligseksjon

## Arealrapport

Tekst Areal Kommentar  
Matrikkelenheten har andel (1 / 33) i realsameie: 192 / 88 9 919,1 m2 Ukjent grenseforløp. Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		231086	DANESH ALI AHMAD	H0102	Bogstadsvingen 21 1930 AURSKOG	1 / 1

### Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		231086	DANESH ALI AHMAD	H0102	Bogstadsvingen 21 1930 AURSKOG	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annens referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
Omnummerering			Omnummerert til:	3226 - 192/672	
			Omnummerert fra:	3026 - 192/672	
			Omnummerert til:	3226 - 192/672/0/1	
			Omnummerert fra:	3026 - 192/672/0/1	
			Omnummerert til:	3226 - 192/672/0/2	
			Omnummerert fra:	3026 - 192/672/0/2	

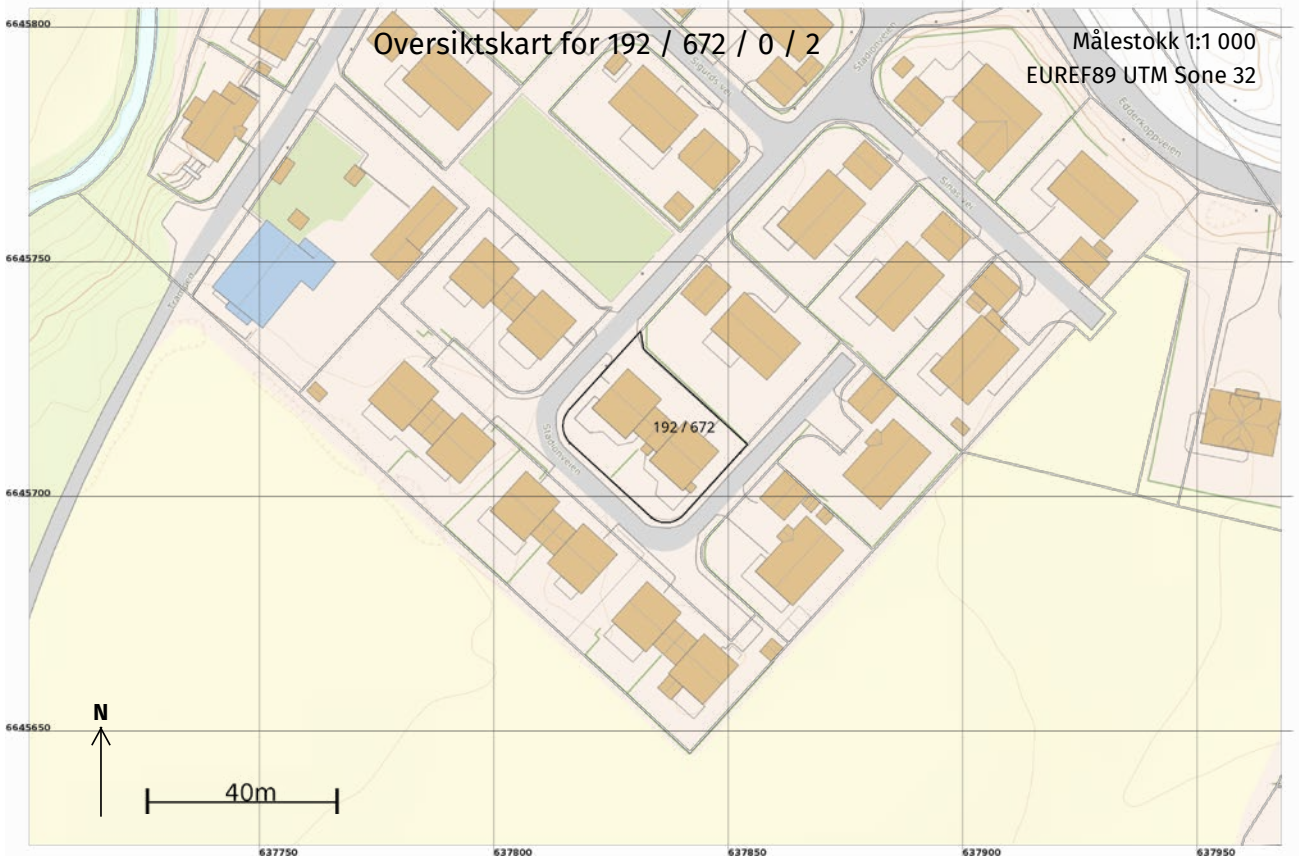
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
		Omnummerert til:	3026 - 192/672		
		Omnummerert fra:	0221 - 192/672		
		Omnummerert til:	3026 - 192/672/0/1		
		Omnummerert fra:	0221 - 192/672/0/1		
		Omnummerert til:	3026 - 192/672/0/2		
		Omnummerert fra:	0221 - 192/672/0/2		
Seksjonering	15.11.2006				
Seksjonering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0221 - 192/672	0	
		Mottaker	0221 - 192/672/0/2	0	

#### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Byggsnr:</b> 23 188 295	Bebygd areal:	109	Ant. boliger:	1	<b>Datoer</b>	
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	149	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	06.04.2006
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	06.04.2006
Nord: 6645710 Øst: 637840	Bruksareal totalt:	149	Avløp:		Tatt i bruk:	12.01.2007
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype: Kjede/atriumhus	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus: Tatt i bruk						
Energikilder:						
Oppvarming:						

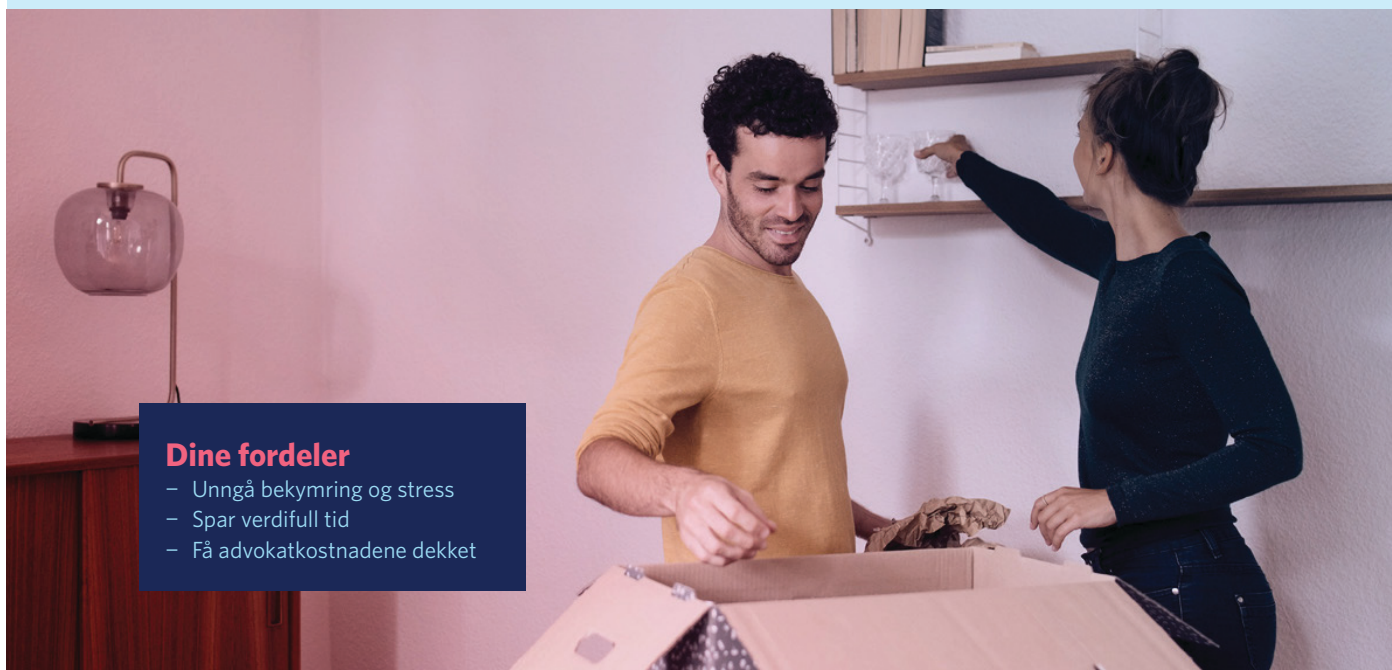
Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	46	0	46	0	0	0
H01	1	103	0	103	0	0	0

Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1692 Stadionveien 4 B	H0101	Bolig	149	4	Kjøkken	2	2	192/672/0/2



# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



## 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 eigeendom (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 TEPPE** 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. 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/avgrensingskabel 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.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](http://emera.no)



Solveig Granlund  
Eiendomsmegler | Partner

[solveig.granlund@emera.no](mailto:solveig.granlund@emera.no)  
+47 951 51 983

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# 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.

# Budskjema



Solveig Granlund  
solveig.granlund@emera.no  
951 51 983

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Lillestrøm  
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING