

aktiv.

Aurstubben 1, 1930 AURSKOG

**Stor og velholdt 2-roms
hjørneleilighet med solrik
innglasset balkong. Skjermet
beliggenhet. Heis. Garasjeplass.**



Eiendomsmegler MNEF

Niklas Antonsen

Mobil 466 56 728

E-post niklas.antonsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aurskog

Aurskog senter, 1931 Aurskog. TLF. 63 85 40 10

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 790 000,-
Omkostn.: Kr 71 140,-
Total ink omk.: Kr 2 861 140,-
Felleskostn.: Kr 2 420,-
Selger: Per Erik Fallet (etter fullmakt)

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2003
BRA-i/BRA Total 68/103 kvm
Tomtstr.: 3765.6 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 610
Snr. 10
Oppdragsnr.: 1105260034

Stor og velholdt 2-roms
hjørneleilighet med solrik innglasset
balkong. Skjermet beliggenhet.
Heisadkomst. Garasje plass.

Luftig og velholdt leilighet med intern god plassering på hjørnet med skjermet, solrik balkong og pent utsyn. Leiligheten ligger i 2. etasje i bygg med heis. Supersentralt med dagligvarebutikk i 1. etasje og kort vei til Aurskog senter, buss, skole og barnehage. Området byr på fine turområder. Gjennomtenkt planløsning med åpen stue-/kjøkkenløsning og direkte adkomst mellom soverom, garderobe og bad.

- Entré med praktisk garderobeskap
- Pent kjøkken med god skap- og benkeplass
- Stor stue med plass til sittegrupper, spisebord, TV-benk mm.
- Sydvestvendt innglasset balkong på ca. 14 kvm.
- Lunt soverom vendt mot rolig område
- Stor walk-in-garderobe/innvendig bod med god oppbevaringsplass
- Flislagt bad med gulvvarme
- Garasje plass med motorisert åpner
- Sportsbod i 1. etasje



Innhold

Velkommen	2
Bilder	52
Plantegning	58
Om eiendommen	60
Tilstandsrapport	72
Egenerklæring	94
Energiattest	100
Nabolagsprofil	105
Forbrukerinformasjon	116
Budskjema	117



Velkommen til Aurstubben 1 - En lys og pen 3-roms hjørneleilighet med supersentral beliggenhet på



Fra stuen er det utgang til stor, innglasset balkong med god plass til utemøbler.



Stor stue med god plass til
sittegrupper, spisebord, TV-benk,
skjenker og skap.



Store vindusflater gir godt med naturlig lys og fint utsyn over nærområdet.



Stuens løsning åpner for mulighet til å dele av for ekstra soverom.



Leiligheten er velholdt og fin. Her kan du flytte rett inn!



Leiligheten er oppvarmet med elektriske varmekabler på bad, panelovner og elektrisk peis.



Innglasset balkong på ca. 14 kvm. med isolerte vegger og gulv. Innglassingen sørger for at balkongen kan brukes fra



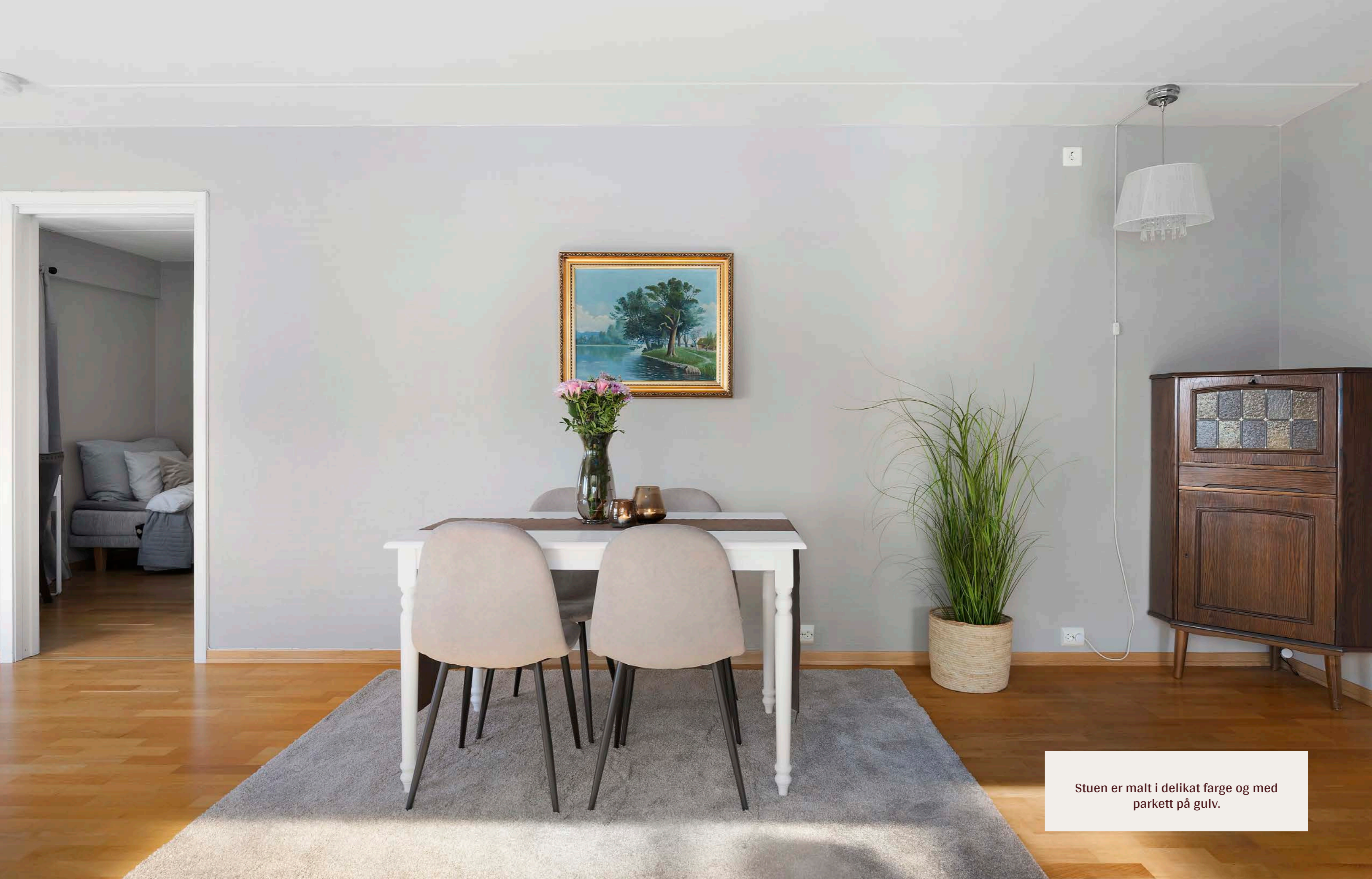
Innglassingen kan enkelt skyves til side for gjennomlufting.



Her bor du tilbaketrukket, men
supersentralt!



I stuen er det god plass til stort spisebord.



Stuen er malt i delikat farge og med parkett på gulv.



Lyst og pent kjøkken med god oppbevaringsplass i skuffer og skap.



Profilerte fronter og laminat
benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
Ventilator med avtrekk. Integert



Passer ikke oppsatt visningstidspunkt?
Kontakt megler for privatvisning!



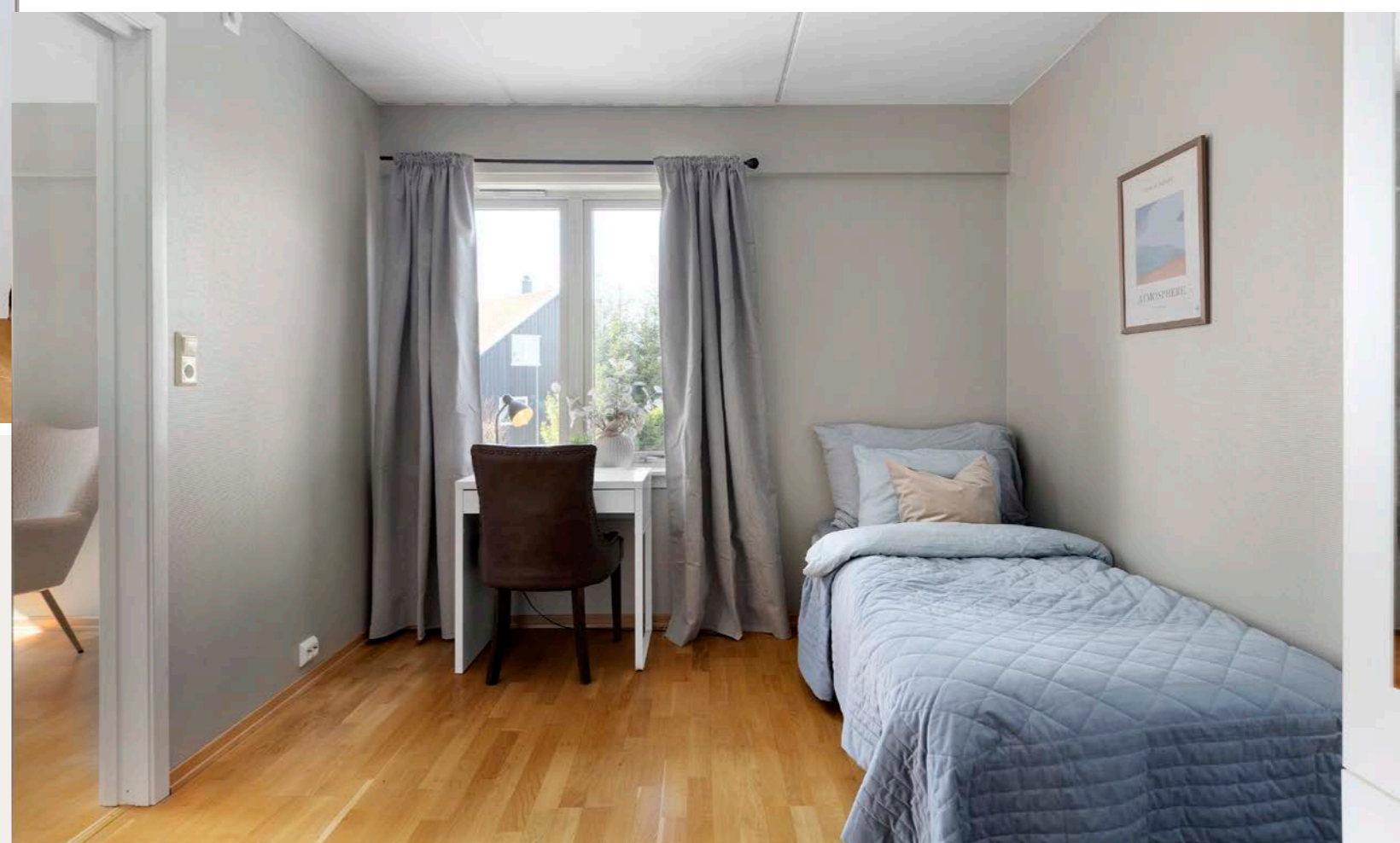
God og gjennomtenkt planløsning som gir store, luftige rom og fleksibilitet.



Bad, walk-in/bod og soverom på terskelfri rekke og med skyvedører.



Flislagt bad med gulvvarme. Stor baderomsinnredning med servant og god oppbevaringsplass. Speil med belysning. Opplegg for vaskemaskin. Dusjnasje og toalett.



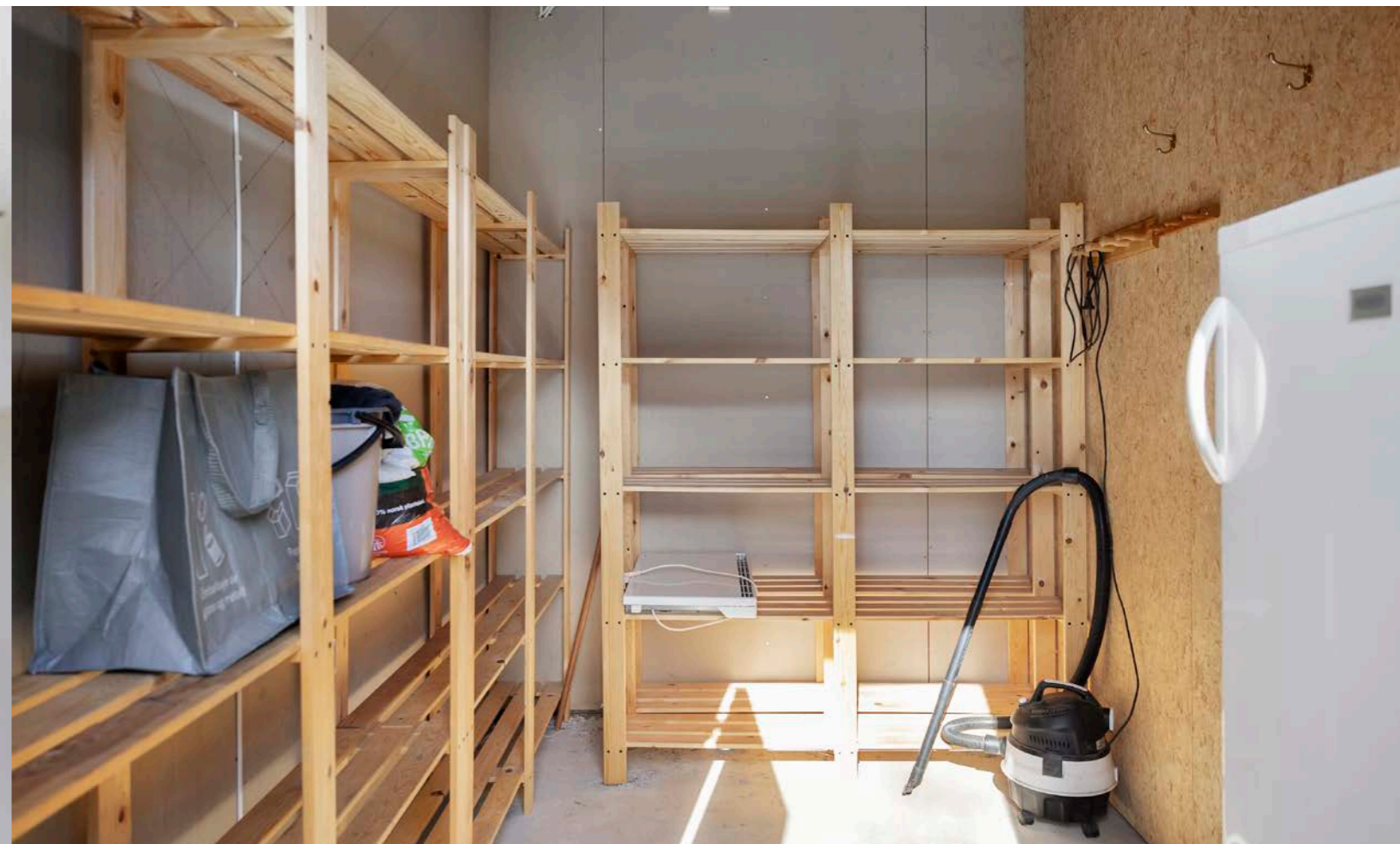
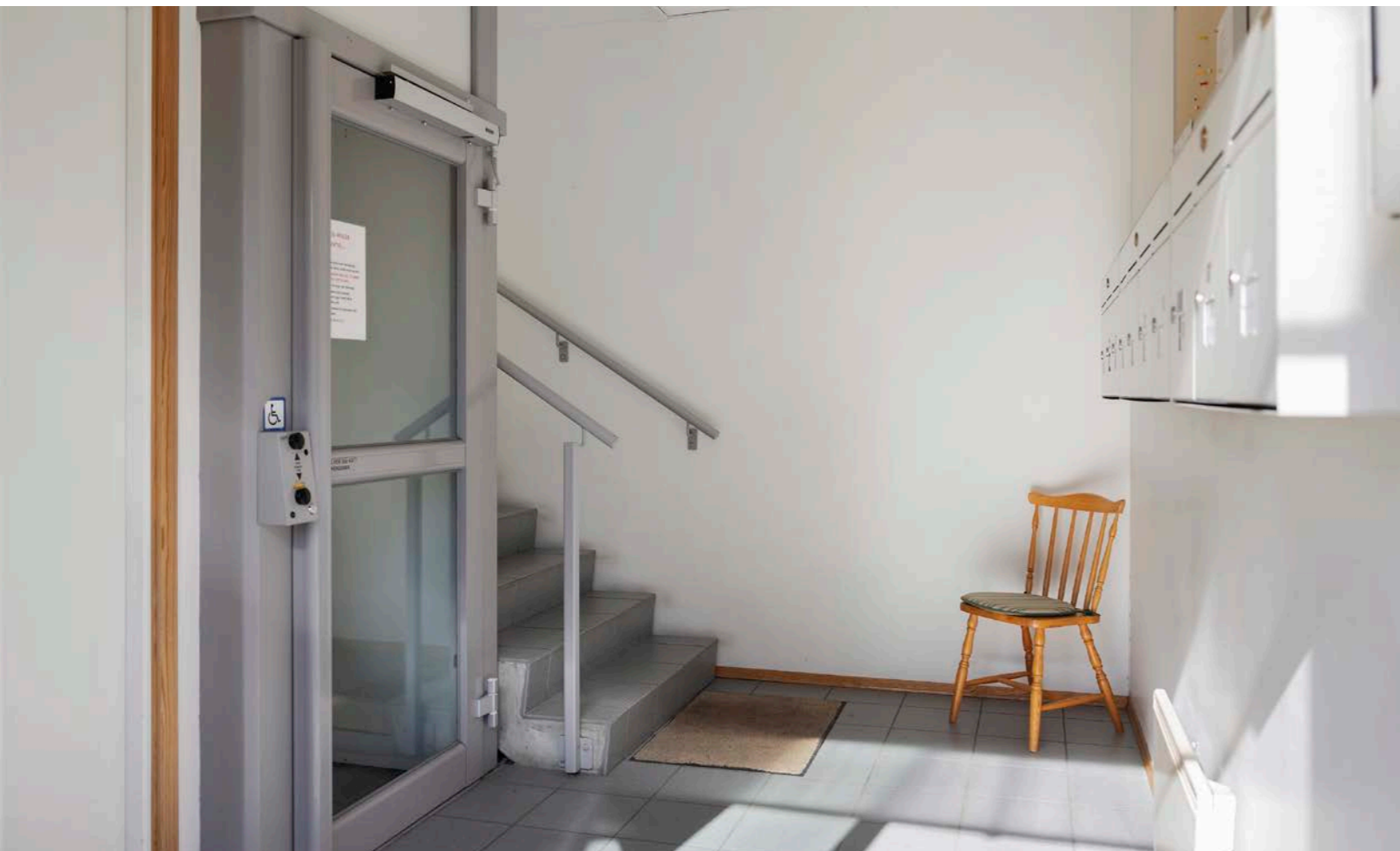
Lunt soverom vendt mot rolig område. Plass til seng, nattbord og pult. God oppbevaringsplass i to garderobeskap.



Meget praktisk walk-in/bod mellom
soverom og bad. God
oppbevaringsplass i skap og



Lys entré med garderobeskap med skyvedører i speil.





Leiligheten ligger fint til for seg selv på hjørnet med gode solforhold.





Aurskog Senter har butikker, kafé med varmmat, bank, apotek, frisør m.m. I 2. etasje finnes et helsesenter med lege, tannlege, fysioterapeut, fotterapeut m.m.



Nærområde

Eiendommen har attraktiv beliggenhet på Aursmoen i Aurskog-Høland kommune. Samtidig bor du sentralt, med kun få minutters gange til Aurskog senter, bussholdeplass, skoler, barnehager og sykehjem.

Her bor du i trygge og grønne omgivelser kombinert med umiddelbar nærhet til alle daglige servicetilbud.

Beliggenheten gjør boligen velegnet for både enslige, par, barnefamilier og eldre, og gir en enkel hverdag hvor bilen i stor grad kan stå ubrukt.

Nærområdet byr på vakker natur og rikelig med tur- og rekreasjonsmuligheter, med et godt nettverk av merkede turstier, flott sykkelterreng og preparerte skiløyper vinterstid.

Aursmoen barne- og ungdomsskole har idrettshall, to baneanlegg, skøytebane og start på lysløype mellom byggene. I tillegg finnes Aursmoen samfunnshus og fritidsklubb.

For den golfinteresserte finnes Aurskog golfanlegg med flere baner, driving range og treningsområder. Om sommeren er området et eldorado for

golfentusiaster, mens det vinterstid forvandles til et attraktivt turområde. Dagligvarehandelen gjøres enkelt og effektivt på Rema 1000, Kiwi og Coop Extra. Aurskog Senter tilbyr i tillegg et utvalg butikker, kafé, bank, apotek og frisør. I senterets andre etasje finner du et helsesenter med lege, tannlege, fysioterapeut, massør og fotterapeut - alt lett tilgjengelig til fots.



På Aursmoen er det en helt ny skole (1-10 klasse) og barnehage. Flott anlegg med store uteområder, svømmehall og flerbrukshall. Skolen ble tatt i bruk ved skolestart høsten 2025.



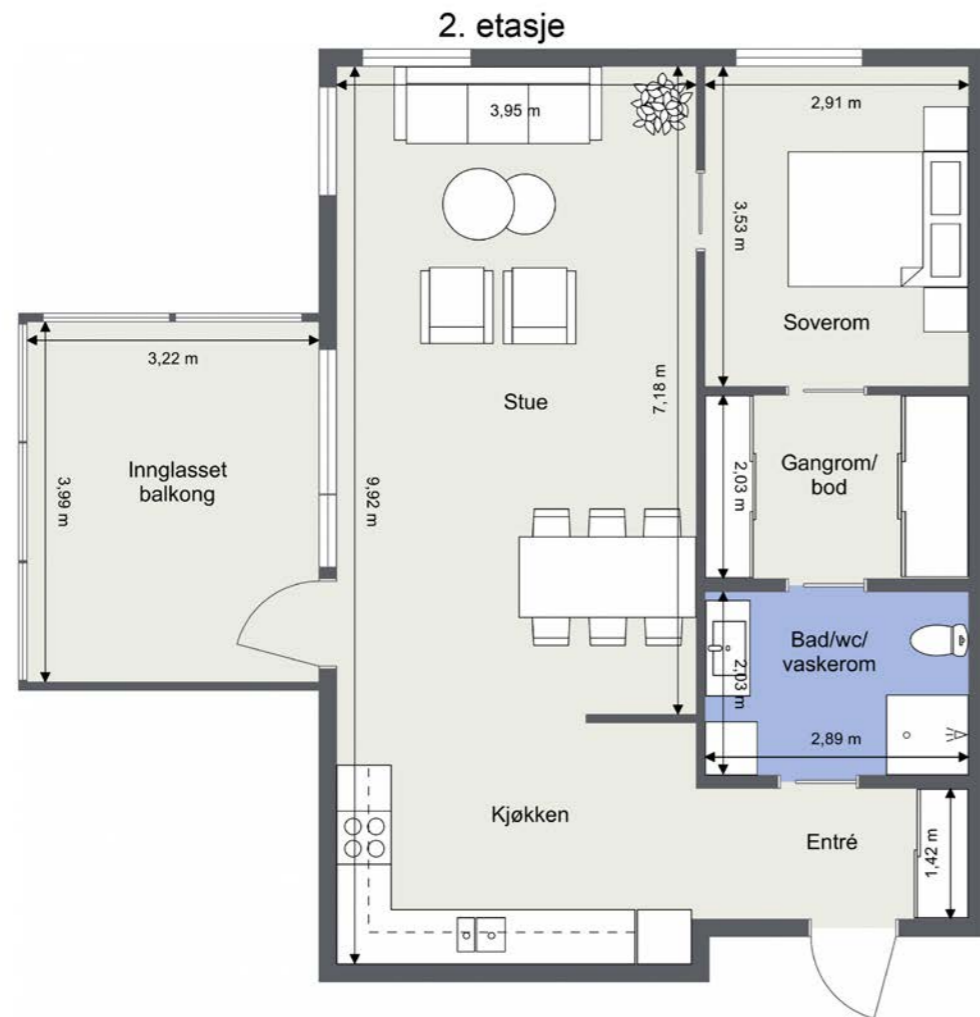


Aurskoghallen med to baneanlegg, skøytebane vinterstid og lyskøype. Veldrevet idrettslag med godt tilbud til

Plantegning

2. etasje

Aurstubben 1, snr. 10



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra bolige
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no
All av taksering i Oslo og Akershus

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

2. etasje

Aurstubben 1, snr. 10



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra bolige
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no
All av taksering i Oslo og Akershus

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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 68 kvm

BRA - e: 21 kvm

BRA - b: 14 kvm

BRA totalt: 103 kvm

Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 kvm Sportsbod

2. etasje

BRA-i: 68 kvm Entré, bad/wc/vaskerom, gangrom/
bod, soverom, kjøkken, stue

BRA-b: 14 kvm Innglasset balkong

Garasje

BRA-e: 15 kvm Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3765.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Sameiet har felles eiet tomt. Tomten er opparbeidet med felles asfalterte adkomstveier og parkeringsplasser ved dagligvarebutikken

Beliggenhet

Eiendommen har attraktiv beliggenhet på Aursmoen i Aurskog-Høland kommune. Samtidig bor du sentralt, med kun få minutters gange til Aurskog senter, bussholdeplass, skoler, barnehager og sykehjem. Her bor du i trygge og grønne omgivelser kombinert med umiddelbar nærhet til alle daglige

servicetilbud. Beliggenheten gjør boligen velegnet for både enslige, par, barnefamilier og eldre, og gir en enkel hverdag hvor bilen i stor grad kan stå ubrukt.

Nærområdet byr på vakker natur og rikelig med tur- og rekreasjonsmuligheter, med et godt nettverk av merkede turstier, flott sykkelterreng og preparerte skiløyper vinterstid. Aursmoen barne- og ungdomsskole har idrettshall, to baneanlegg, skøytebane og start på lysløype mellom byggene. I tillegg finnes Aursmoen samfunnshus og fritidsklubb, som bidrar til et aktivt og inkluderende nærmiljø.

Aurskog/Finstadbru Sportsklubb er et allianseidrettslag med et bredt aktivitetstilbud, blant annet innen fotball, håndball, ski og svømming. For den golfinteresserte finnes Aurskog golfanlegg med flere baner, driving range og treningsområder. Om sommeren er området et eldorado for golfentusiaster, mens det vinterstid forvandles til et attraktivt turområde. Når snøen legger seg, kjøres det opp skiløyper med fine traseer som passer både for rolige turer og mer aktive skiturer. Området byr også på skytebaner, aktive jakt- og fiskeforeninger samt et godt motorsportmiljø ved Eksismoa motorpark, ca. 2 km utenfor Bjørkelangen sentrum.

Fjøset restaurant er et populært samlingspunkt kjent for god mat og hyggelig atmosfære. Restauranten holder til i landlige omgivelser og er et naturlig møtested for både fastboende og tilreisende - enten det er til hverdagslunsj, selskaper eller en hyggelig middag med venner og familie.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt og effektivt på Rema 1000, Kiwi og Coop Extra. Aurskog Senter

tilbyr i tillegg et utvalg butikker, café, bank, apotek og frisør. I senterets andre etasje finner du et helsesenter med lege, tannlege, fysioterapeut, massør og fotterapeut - alt lett tilgjengelig til fots. Strømmen og Lillestrøm ligger også innen rekkevidde med buss eller bil, og byr på større kjøpesentre og et bredt utvalg av bymessige fasiliteter.

Med bil tar det ca. 10 minutter til Bjørkelangen, 20 minutter til Fetsund, 25 minutter til Lillestrøm, 30 minutter til Strømmen og ca. 45 minutter til Oslo lufthavn.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området, samt eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

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

Dører: Entredør i slett hvit utførelse med lyd-/

brannklassifisering 35db/B30.

Balkongdør i hvitmalt trekonstruksjon med brystning og glassfelt med 2-lags glass.

Dørene er fra byggeåret.

Innglasset balkong: Innglasset balkong.

Tregulv med teppe.

Vegger dels i trekonstruksjon og dels med innglassing med åpningsbare glassfelt i aluminiumsrammer.

Pulttak i trekonstruksjon. Taket er tekket takplater av plast.

Innglassing og takoverbygget er fra 2015 og takplatene er fra 2025 iht. eier.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv i 2. etasje: Etasjeskiller/gulv er av betongelementer.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken.

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

Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

GARASJE

1 biloppstillingsplass/garasje i felles garasjerekke. Uisolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark/antatt fast grunn.

Vegger er oppført med trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning.

Saltakskonstruksjon av tre. Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Leddport i trekonstruksjon med motorisert åpner.

TG2

Utvendige bygningsdeler - fellesdeler

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Konsekvens/tiltak: Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Manglende planlegging og dokumentasjon kan føre til uforutsette vedlikeholdsbehov og økte felleskostnader, samt redusert oversikt over byggets tilstand og nødvendige tiltak.

Overflater

Parkettgulvet har stedvis en del slitasje og slitasjemerker.

Konsekvens/tiltak: Parkettgulvet bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre slitasje og forringelse.

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

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

2. etasje - Bad/wc/vaskerom - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Dusjnisen har tett terskel slik at eventuelt lekkasjevann fra andre installasjoner ikke vil finne vei til sluket.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Selv om bom eller hulllyd 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 bør etableres en åpning eller spalte i terskelen slik at lekkasjevann fra andre

installasjoner kan ledes til sluket.

Konsekvensen av manglende avrenning er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen dersom det oppstår lekkasje, da vannet ikke vil finne vei til sluket.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er stedvis slitasjemerker på innredningen.

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

Vannledninger

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Det mangler tettemuffer på varerørene i kjøkkebenken. Rørfordeler er plassert i himlingen på baderommet og ved eventuell lekkasje på røranlegget vil dette skade himlingen.

Konsekvens/tiltak: Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene. Det bør foretas tiltak på

anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system. Det bør monteres tettemuffer på varerørene i kjøkkenskapet for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til egnet sted.

Rørfordeler bør vurderes flyttet til et mer tilgjengelig sted, eller det bør etableres tiltak som hindrer skade på himlingen ved eventuell lekkasje.

Konsekvensen av manglende tettemuffer og plassering av rørfordeler i himling er økt risiko for vannskader på bygningsdeler.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

Iht. dagens forskrift skal det være lekkasjvarsler og automatisk vannstoppesystem ved varmtvannstank når denne ikke er plassert i fuktsikkert rom med sluk, for å begrense skadene ved eventuell lekkasje. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.

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

Varmtvannstankens alder tilsier at det er økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje, og det anbefales å vurdere utskifting.

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Rekkverkshøyde på balkongen er ca. 90cm. og tilfredsstilte byggeårets krav (dagens krav er 100cm).

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

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

Rekkverket bør vurderes forhøyet til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Verditakst

Kr 2 800 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen selges som et dødsbo.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

Ja. Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Har skiftet varmekabeltermostat.

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

garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja. Det var liten lekkasje i taket i utestue, men det er ordnet med at det er lagt nytt tak. Det har vært en liten lekkasje på hovedtak, pga. en defekt takstein som er reparert.

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

Ja. Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Hans Marius Mangen

Beskrivelse av arbeidet: lagt nytt tak i utestue.

Ordnet med taksteinen på hovedtaket, mener det var i 2024.

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

Ja. Verandaen har blitt glasset inn.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja. Søknaden om tillatelse til tiltak ble mottatt 12.08.2014. Tillatelse til tiltak ble satt 15.09.2014.

Innhold

Aurstubben 1 har en svært sentral og praktisk beliggenhet på Aursmoen, med dagligvarebutikk i 1. etasje og umiddelbar nærhet til Aurskog senter, Coop, bussforbindelser, skole og barnehage. Her bor du med alt du trenger i hverdagen rett utenfor døren. Samtidig er det kort vei til flotte turområder.

Leiligheten har en attraktiv intern beliggenhet på hjørnet av bygget, noe som gir en luftig og privat følelse. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir et hyggelig utsyn. Det er heis i bygget og trappefri adkomst helt fram til leiligheten, noe som gjør boligen lett tilgjengelig for alle aldersgrupper.

Boligen holder en velholdt og fin standard med lyse, tidsriktige farger på veggene og parkett på gulv.

Planløsningen er fleksibel, uten dørterskler, og gir en god romfølelse. Løsningen er svært funksjonell med blant annet direkte adkomst fra soverom til bad via en romslig walk-in-garderobe.

Entré

Lys og innbydende entré med praktisk garderobeskap.

Stue og kjøkken

Stor, åpen stue- og kjøkkenløsning som danner et sosialt allrom. Her er det god plass til sofahjørne, TV-benk, skjenk og spisebord. Hyggelig hjørnevindu gir godt med lysinnslipp og fint utsyn.

Pen kjøkkeninnredningen med god oppbevaringsplass i skuffer og skap, samt gode arbeidsflater på benkeplaten. Kjøkkenet er praktisk plassert i hjørnet av rommet og gir en naturlig inndeling mellom kjøkken- og stuesone.

Balkong

Stor innglasset balkong med god plass til utemøblement. Balkongen er isolert i gulv og vegger, og glassfeltene kan enkelt skyves til side. Dette gjør at balkongen kan brukes store deler av året, fra tidlig vår til høst. Den oppleves som en naturlig forlengelse av stuen. Balkongen er sydvestvendt.

Soverom og walk in garderobe

Soverommet er vendt mot rolig område på baksiden av bygget. Rommet har garderobeskap og plass til seng, nattbord, kommode og/eller skrivepult. Fra soverommet er det direkte adkomst til romslig walk-in-garderobe med god oppbevaringsplass langs to vegger. Videre er det direkte adkomst til

badet.

Baderom

Flislagt bad med varme i gulv. Badet inneholder baderomsinnredning med servant, skuff og skap, speil med belysning, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel i søyle.

Garasje og utebod

Leiligheten disponerer garasje plass i rekke med motorisert port. I tillegg følger en utebod på bakkeplan ved felles inngangsparti, som er enkel å nå i hverdagen.

Standard

Overflater:

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malt strie og fliser.

Himling: Malte betongelementer med synlige V-fuger og nedforet malt himling.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Integrert kjøleskap. Oppvaskmaskin og komfyr. Innredningen er fra byggeåret.

Bad:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Baderommet har standard fra byggeåret. Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmontert toalett. Dusjnische med skyvedører. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og er fra byggeåret.

Rørfordeler er plassert i himlingen på baderommet.

Det er avløpsrør av støpejern fra byggeåret.

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og baderom.

Det er tilluft/naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, er fra byggeåret og er plassert i kjøkkenbenken.

Elektrisk anlegg fra byggeåret. Det eksisterer dokumentasjon på anlegget (ligger i sikringsskapet).

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

I garasjerekke.

Carportutførelse av parkeringsplasser utredes av styret og fremmes forvedtak på sameiermøte. Ladekontakt til EL-bil må hverenkelt beboermontere

og bekoste selv. Plasseringen av ladekontakt må avklares med styret før montering.

I tillegg er det på boligdelens fellesareal avsatt 10 parkeringsplasser som styret fordeler med en fast plass pr. seksjon.

Forsikringselskap og Polisenummer

Fremtind Forsikring AS, polisenummer 2686071

Radonmåling

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

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med elektrisk gulvvarme på badet, elektrisk panelovn og elektrisk peis i stue.

Energimerke

D

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 790 000

Omkostninger kjøper

2 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

69 750 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfridd))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfridd))

71 140 (Omkostninger totalt)
83 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
85 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 861 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 873 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 875 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 3 435 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 694 711 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 778 842 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

47/1000

Felleskostnader inkluderer

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2420

Andel fellesformue

Kr 4 068

Sameiet

Sameienavn

Aurskog Sentrum Boligsameie

Organisasjonsnummer

990 175 063

Om sameiet

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen felles lån pt.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i evt. regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Sigma Regnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 192, bruksnummer 610, seksjonsnummer 10 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/192/610/10:

20.11.2003 - Dokumentnr: 10496 - Seksjonering Opprettet seksjoner:

Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 47/1000

01.01.2020 - Dokumentnr: 987918 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:192 Bnr:610 Snr:10

01.01.2024 - Dokumentnr: 181131 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:192 Bnr:610 Snr:10

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest for Bolig/forretningsbygg datert

20.10.2003 foreligger.

Soverom 2 som er beskrevet på tegningen er i dag en del av stuen.

Bod som er beskrevet på tegningen er i dag en del av kjøkkenet.

Garderobe beskrevet på tegningen er i dag større

enn på tegningen og beskrevet som gangrom/bod i rapporten.

Det er uvisst om endringene er søknadspliktige tiltak.

Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

Iht. rekvirent er det gitt tillatelse til tiltak for oppføring av innglasset balkong, men det er ikke utstedt ferdigattest for dette.

Iht. rekvirent er det gitt tillatelse fra kommunen til tiltak for oppføring av innglasset balkong, men det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for dette.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte ulovlige forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar for sameiet. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til sentrumsformål. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Aurmoen sentrum er under utvikling og bygging i nærområdet må påregnes. På nabotomten planlegges Aurkvartalet - byggetrinn 2.

Reguleringsprosessen er i gang og det planlegges rundt 100 leiligheter fordelt på tre bygg.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan

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

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

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

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

næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved

elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Egenerklæringsskjema, tilstandsrapport, nabolagsprofil, energiattest, ferdigattest, reguleringskart med bestemmelser.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 43 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr og oppgjørshonorar kr 20 500,- og visninger kr 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 13 795,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 250,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Niklas Antonsen
Eiendomsmegler MNEF
niklas.antonsen@aktiv.no
Tlf: 466 56 728

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

09.04.202

Tilstandsrapport

Leilighet
Aurstubben 1, 1930 AURSKOG
AURSKOG-HØLAND kommune
gnr. 192, bnr. 610, snr. 10

Markedsverdi

2 800 000

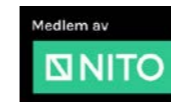
Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 08.04.2026 Rapportdato: 09.04.2026 Oppdragsnr.: 10816-26055 Eiendomsverdi ref nr: DP1633

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Petter Larsen".

Petter Larsen Havnen
Uavhengig Takstingeniør
larsen@takstpartner.no
922 11 434

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

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Bygningen er en kombinert bygning med næringslokale (dagligvarebutikk) i 1. etasje og boliger/leiligheter i 2. etasje.

Leilighetene har adkomst med trapp og heis og via felles midtkorridor.

Seksjonseier disponerer garasje med biloppstilling-/lagringsplass i felles garasjerekke på sameiets tomt.

Seksjonseier disponerer sportsbod ca. 6m² i 1. etasje med adkomst fra terreng/gårdsplass i 1. etasje.

Sportsboden er oppført i uisolert trekonstruksjon på betongdekke.

Fra stue er det utgang til innglasset balkong. Balkongen vender mot syd/vest.

Leiligheten har standard hovedsaklig fra byggeåret. Leilighetens standard er beskrevet i rapporten.

Leilighet - Byggeår: 2003

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner.

Vegger er hovedsaklig oppført i trebindingsverk og med delkonstruksjoner i stål og betong. Vegger er utvendig kledd med teglstein og trebordkledning.

Valmet takkonstruksjon. Yttertaket er tekket med betongtakstein.

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

Entredør i slett hvit utførelse med lyd-/brannklassifisering 35db/B30. Balkongdør i hvitmalt trekonstruksjon med brystning og glassfelt med 2-lags glass. Dørene er fra byggeåret.

Innglasset balkong:
Tregulv med teppe.

Vegger dels i trekonstruksjon og dels med innglassing med åpningsbare glassfelt i aluminiumsrammer.

Pulttak i trekonstruksjon. Taket er tekket takplater av plast.

Innglassing og takoverbygget er fra 2015 og takplatene er fra 2025 iht. eier.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malt strie og fliser.

Himling: Malte betongelementer med synlige V-fuger og nedforet malt himling.

Etasjeskiller/gulv er av betongelementer.

Innerdører: Slette hvite innebygde skyvedører.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme på badrom. Elektrisk panelovn og elektrisk peis i stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderommet har standard fra byggeåret.

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmontert toalett. Dusjnise med skyvedører. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Integrert kjøleskap.

Oppvaskmaskin og komfyr.

Innredningen er fra byggeåret.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og er fra byggeåret.

Rørfordeler er plassert i himlingen på badrommet.

Det er avløpsrør av støpejern fra byggeåret.

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og badrom.

Det er tilluft/naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, er fra byggeåret og er plassert i kjøkkenbenken.

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Det eksisterer dokumentasjon på anlegget (ligger i sikringskapet).

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	103 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	88 m ²
Totalpris	2 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

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

Soverom 2 som er beskrevet på tegningen er i dag en del av stuen.

Bod som er beskrevet på tegningen er i dag en del av kjøkkenet.

Garderobe beskrevet på tegningen er i dag større enn på tegningen og beskrevet som gangrom/bod i rapporten.

Det er uvisst om endringene er søknadspliktige tiltak.

Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

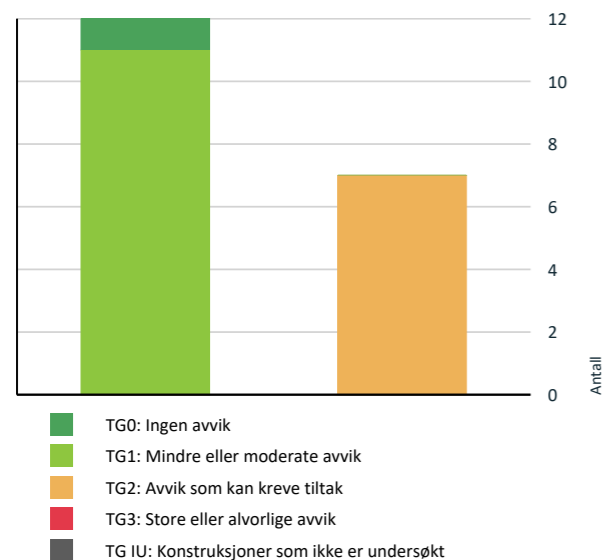
Iht. rekviert er det gitt tillatelse til tiltak for oppføring av innglasset balkong, men det er ikke utstedt ferdigattest for dette.

Garasjeplass i felles garasjerekke

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Utvendige bygningsdeler - fellesdeler [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2003

Kommentar
Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Standard
Boligens standard er beskrevet i rapporten.

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

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Fra byggeåret.
Årstall: 2003

! TG 1 Dører

Beskrivelse
Entredør i slett hvit utførelse med lyd-/brannklassifisering 35db/B30. Balkongdør i hvitmalt trekonstruksjon med brystning og glassfelt med 2-lags glass. Dørene er fra byggeåret.
Årstall: 2003

! TG 1 Innglasset balkong

Beskrivelse
Innglasset balkong. Tregulv med teppe. Vegger dels i trekonstruksjon og dels med innglassing med åpningsbare glassfelt i aluminiumsrammer. Pulttak i trekonstruksjon. Taket er tekket takplater av plast.

Innglassing og takoverbygget er fra 2015 og takplatene er fra 2025 iht. eier.
Årstall: 2003

! TG 2 Utvendige bygningsdeler - fellesdeler

Beskrivelse
Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner.

Vegger er hovedsaklig oppført i trebindingsverk og med delkonstruksjoner i stål og betong. Vegger er utvendig kledd med teglstein og treborkledning.

Valmet takkonstruksjon. Yttertaket er tekket med betongtakstein.

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

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

INNSENDIG

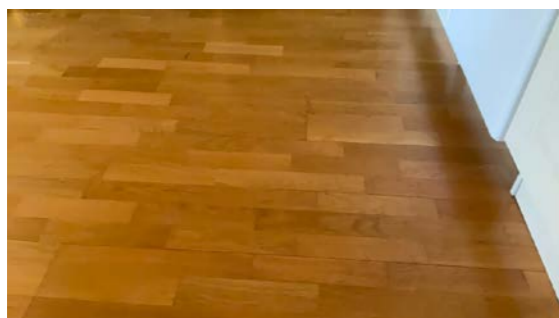
! TG 2 Overflater

Beskrivelse
Gulv: Parkett og fliser. Vegger: Malt strie og fliser. Himling: Malte betongelementer med synlige V-fuger og nedforet malt himling.
Årstall: 2003

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Parkettgulvet har stedvis en del slitasje og slitasjemerker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Parkettgulvet bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre slitasje og forringelse. Krav til ønsket standard vil være avgjørende for omfanget av tiltakene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukskvalitet og estetisk verdi.

Tilstandsrapport



1 TG 1 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv er av betongelementer.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken.

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

Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

Årstall: 2003

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Slette hvite innebygde skyvedører.

Årstall: 2003

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderommet har standard fra byggeåret.

Årstall: 2003



2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har malte plater med downlights.

Årstall: 2003

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35mm. fra gulv ved dør til topp slukrist (inkludert nedsenket dusjnise med ca. 15mm.).

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Dusjnisen har tett terskel slik at eventuelt lekkasjevann fra andre installasjoner ikke vil finne vei til sluket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Selv om bom eller hullid 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 bør etableres en åpning eller spalte i terskelen slik at lekkasjevann fra andre installasjoner kan ledes til sluket.

Konsekvensen av manglende avrenning er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen dersom det oppstår lekkasje, da vannet ikke vil finne vei til sluket.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Fra byggeåret. Det er synlig membran under klemringen i sluket.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmontert toalett. Dusjnise med skyvedører. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

Fra byggeåret med normalt god standard.

Årstall: 2003

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via himlingsventil.

Årstall: 2003

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2003



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Integreert kjøleskap. Oppvaskmaskin og komfyr.

Innredningen er fra byggeåret.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis slitasjemerker på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2003

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og er fra byggeåret. Rørfordeler er plassert i himlingen på baderommet.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

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

Det mangler tettemuffer på varerørene i kjøkkebenken.

Rørfordeler er plassert i himlingen på baderommet og ved eventuell lekkasje på røranlegget vil dette skade himlingen.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres tettemuffer på varerørene i kjøkkenskapet for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til egnet sted.

Rørfordeler bør vurderes flyttet til et mer tilgjengelig sted, eller det bør etableres tiltak som hindrer skade på himlingen ved eventuell lekkasje.

Konsekvensen av manglende tettemuffer og plassering av rørfordeler i himling er økt risiko for vannskader på bygningsdeler.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern fra byggeåret.

Årstall: 2003

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og baderom. Det er tilluft/naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler.

Årstall: 2003

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, er fra byggeåret og er plassert i kjøkkenbenken.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

Varmtvannstankens alder tilsier at det er økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje, og det anbefales å vurdere utskifting.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Det eksisterer dokumentasjon på anlegget (ligger i sikringsskapet).

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2003
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Termostat på baderommet er skiftet av eier selv (rekvirent) som er ufaglært.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det eksisterer dokumentasjon på anlegget (ligger i sikringsskapet).
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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



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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Rekkverkshøyde på balkongen er ca. 90cm. og tilfredsstilte byggeårets krav (dagens krav er 100cm).

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

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

Rekkverket bør vurderes forhøyet til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

88 m²/68 m²

Leilighet: Entré, Bad/vaskerom, Gang, Soverom, Kjøkken, Stue, Innglasset balkong, Bod

Andre bygg: Garasjeplass i felles garasjerekke
Bruksareal andre bygg: 15 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi		2 800 000
Tillegg for andel fellesformue	+	4 068
Konklusjon markedsverdi		2 800 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Havreveien 12 ,1930 AURSKOG 61 m ² 2014 2 sov	03-11-2025	3 090 000	3 050 000		3 050 000	46 923
2 Søster Esters vei 6A ,1930 AURSKOG 73 m ² 2007 2 sov	21-01-2026	3 350 000	3 400 000	20 708	3 420 708	46 859
3 Aurtunet 3A ,1930 AURSKOG 75 m ² 1991 2 sov	24-06-2025	3 550 000	3 375 000	1 177	3 376 177	45 016
4 Linåkerveien 2 ,1930 AURSKOG 52 m ² 2002 1 sov	09-06-2025	2 490 000	2 440 000	14 405	2 454 405	43 829
5 Havreveien 22 ,1930 AURSKOG 81 m ² 2014 2 sov	03-12-2025	3 400 000	3 400 000		3 400 000	41 975
6 Aurstubben 1 ,1930 AURSKOG 70 m ² 2003 2 sov	04-02-2024	2 750 000	2 550 000	2 717	2 552 717	36 467
7 Aurstubben 1 ,1930 AURSKOG 71 m ² 2004 2 sov	25-10-2024	2 690 000	2 550 000		2 550 000	34 459
8 Aurstubben 1 ,1930 AURSKOG 93 m ² 2003 1 sov		3 150 000				33 871

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	29 040
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	3 500
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	38 500

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	2 650 000

Garasjeplass i felles garasjerekke

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Garasjeplass i felles garasjerekke	Kr.	110 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 760 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 150 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

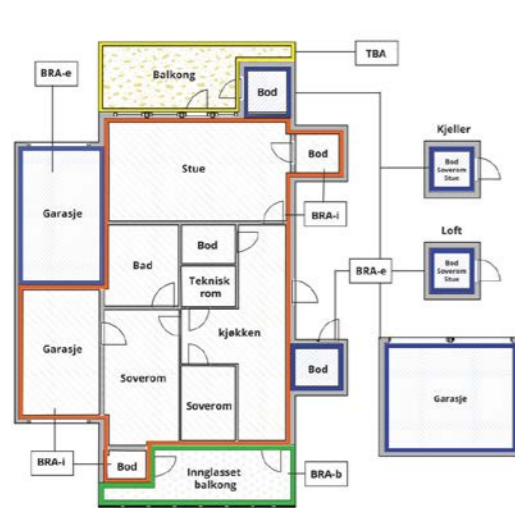
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbar 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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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.

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	68		14	82	
1. etasje		6		6	
SUM	68	6	14		
SUM BRA	88				

Romfordeling

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

Kommentar

Stuen har utgang til innglasset balkong med gulvareal ca. 13m². Andel yttervegg mellom hagestue og tilstøtende rom er medtatt i bruksarealet (BRA-b).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Soverom 2 som er beskrevet på tegningen er i dag en del av stuen.

Bod som er beskrevet på tegningen er i dag en del av kjøkkenet.

Garderobe beskrevet på tegningen er i dag større enn på tegningen og beskrevet som gangrom/bod i rapporten.

Det er uvisst om endringene er søknadspliktige tiltak.

Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

Iht. rekvisitt er det gitt tillatelse til tiltak for oppføring av innglasset balkong, men det er ikke utstedt ferdigattest for dette.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Skiftet takplatene på balkongen i 2025 av tømmer Hans Marius Mangen.

Garasjeplass i felles garasjerekke

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Per Erik Fallet	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	610		10	3765.6 m ²	Matrikkelinformasjon/situasjonskart.	Eiet

Adresse

Aurstubben 1

Hjemmelshaver

Ada Marie Fallet dødsbo.

Kommentar

Opgitt tomteareal er felles eiet tomt for hele sameiet.

Seksjonseier betaler månedlige fellesutgifter med kr. 2.420,- som inkluderer bygningsforsikring, kommunale avgifter, vedlikehold og diverse sameiekostnader.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Aurskog Sentrum Sameie	47 / 1000	Sigma Regnskap AS	990175063

Felles formue
Kr. 4 068 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Aursmoen/handelssentrum.

Det er umiddelbar nærhet til sentrumsfunksjoner, butikker og offentlig kommunikasjon med buss.

Aursmoen har barnehager og skoler med 10 trinn.

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

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Sameiet har felles eiet tomt.

Tomten er opparbeidet med felles asfalterte adkomstveier og parkeringsplasser ved dagligvarebutikken.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring	2686071			
Kommentar Felles bygningsforsikring for sameiet. Forsikringen betales av seksjonseier gjennom fellesutgiftene. Seksjonseier må selv tegne hjemforsikring for dekning på innbo og løsøre.				

Bygninger på eiendommen

Garasje plass i felles garasjerekke



Anvendelse

Biloppstillings-/lagringsplass.

Byggeår

2005

Kommentar

Byggeår iht. tegning.

Standard

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

Garasjebredde er ca. 2,78 meter.

Garasjebredde er mindre enn minste anbefaling om fri bredde når det er vegger på begge sider.

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

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

Beskrivelse

1 biloppstillingsplass/garasje i felles garasjerekke.

Uisolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark/antatt fast grunn.

Vegger er oppført med trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning.

Saltakskonstruksjon av tre. Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Leddport i trekonstruksjon med motorisert åpner.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	06.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.04.2026		Gjennomgått	6	Nei
Eier	07.04.2026	Boet ved Per Erik Fallet som fremviste leiligheten.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	25.03.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	07.04.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	27.03.2026	Opplysningskjema.	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Per Erik Fallet

Boligen

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Aurstubben 1
1930 Aurskog

3226-192/610/0/10

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 1105260034 1



Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Har skiftet varmekabeltermostat.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det var liten lekkasje i taket i utestue, men det er ordnet med at det er lagt nytt tak. Det har vært en liten lekkasje på hovedtak, pga. en defekt takstein som er reparert.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Hans Marius Mangen

Beskrivelse av arbeidet: lagt nytt tak i utestue. Ordnet med taksteinen på hovedtaket, mener det var i 2024.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Verandaen har blitt glasset inn.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Søknaden om tillatelse til tiltak ble mottatt 12.08.2014. Tillatelse til tiltak ble satt 15.09.2014

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?



♦ Nei

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

♦ Ja

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Fremtind

6



Aurstubben 1, 1930 AURSKOG

Adresse Aurstubben 1, 1930 AURSKOG	
Dato for energimerking 08.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-278682
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 23180952
Gårdsnummer 192	Bruksnummer 610
Seksjonsnummer 10	Bruksenhetsnummer H0201

Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	

Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 2003	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 74,0 m²	Oppvarmet bruksareal 74,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 167,27 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 192,73 kWh/m²	Totalt levert pr. år 14 262 kWh
--	---



Aurstubben 1, 1930 AURSKOG



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta luften i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 16: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Aurstubben 1 - Nabolaget Aursmoen - vurdert av 102 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

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

Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	7 min 0.6 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	12 min 10 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	14 min 12.1 km

Ladepunkt for el-bil

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

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

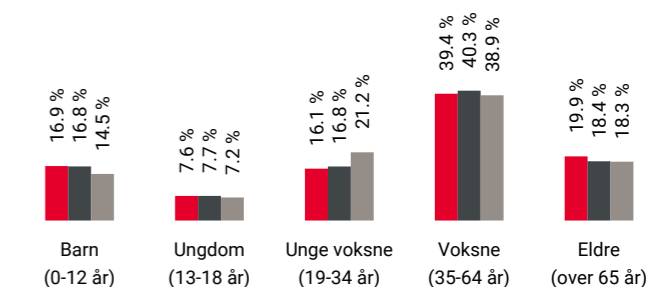


Naboskapet
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Epletunet barnehage (1-5 år) 55 barn	6 min 0.5 km
Aursmoen barnehage (0-5 år) 63 barn	7 min 0.6 km
Trampen barnehage (1-5 år) 33 barn	22 min 2 km



Dagligvare

Rema 1000 Aurskog	1 min
Kiwi Aurskog	3 min





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 naboen 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

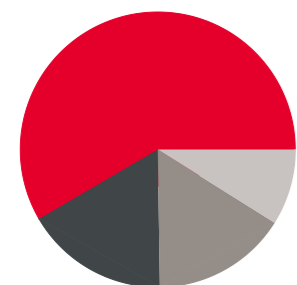
 Gateparkering
Lett 93/100





 Støynivået
Lite støynivå 93/100

Sport

-  Aursmoen idrettsanlegg 3 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 0.3 km
-  Aurskoghallen - Aursmoen idrettshall 6 min 
Aktivitetshall 0.5 km
-  Aura Trening og Helse 5 min 
-  MOVA Bjørkelangen 11 min 

Boligmasse

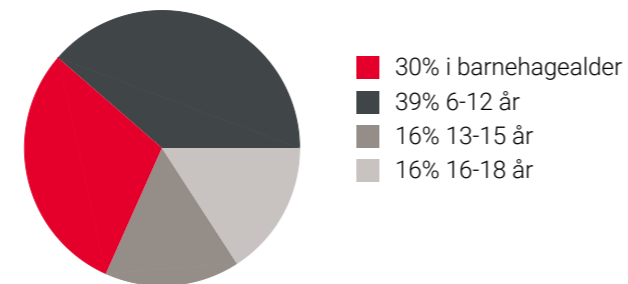


-  59% enebolig
-  17% rekkehus
-  16% blokk
-  9% annet

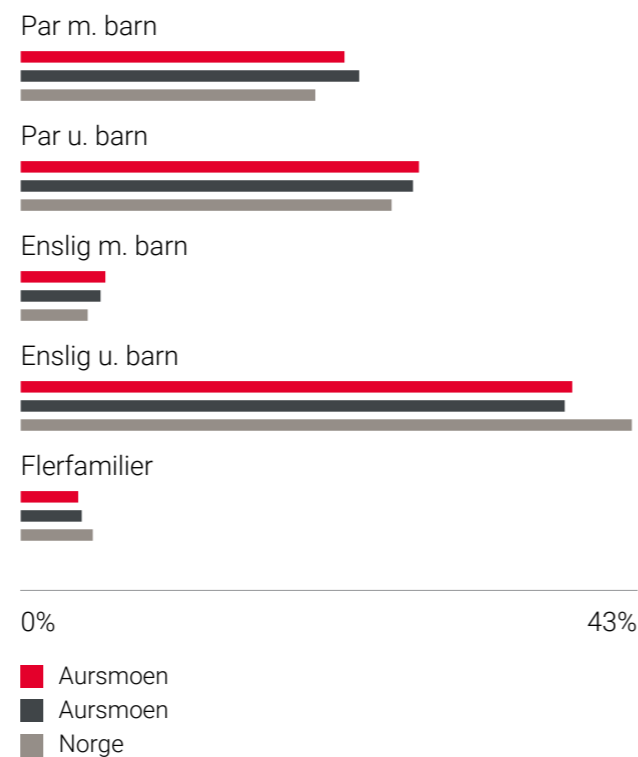
Varer/Tjenester

-  Aurskog Senter 5 min 
-  Aurskog apotek 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

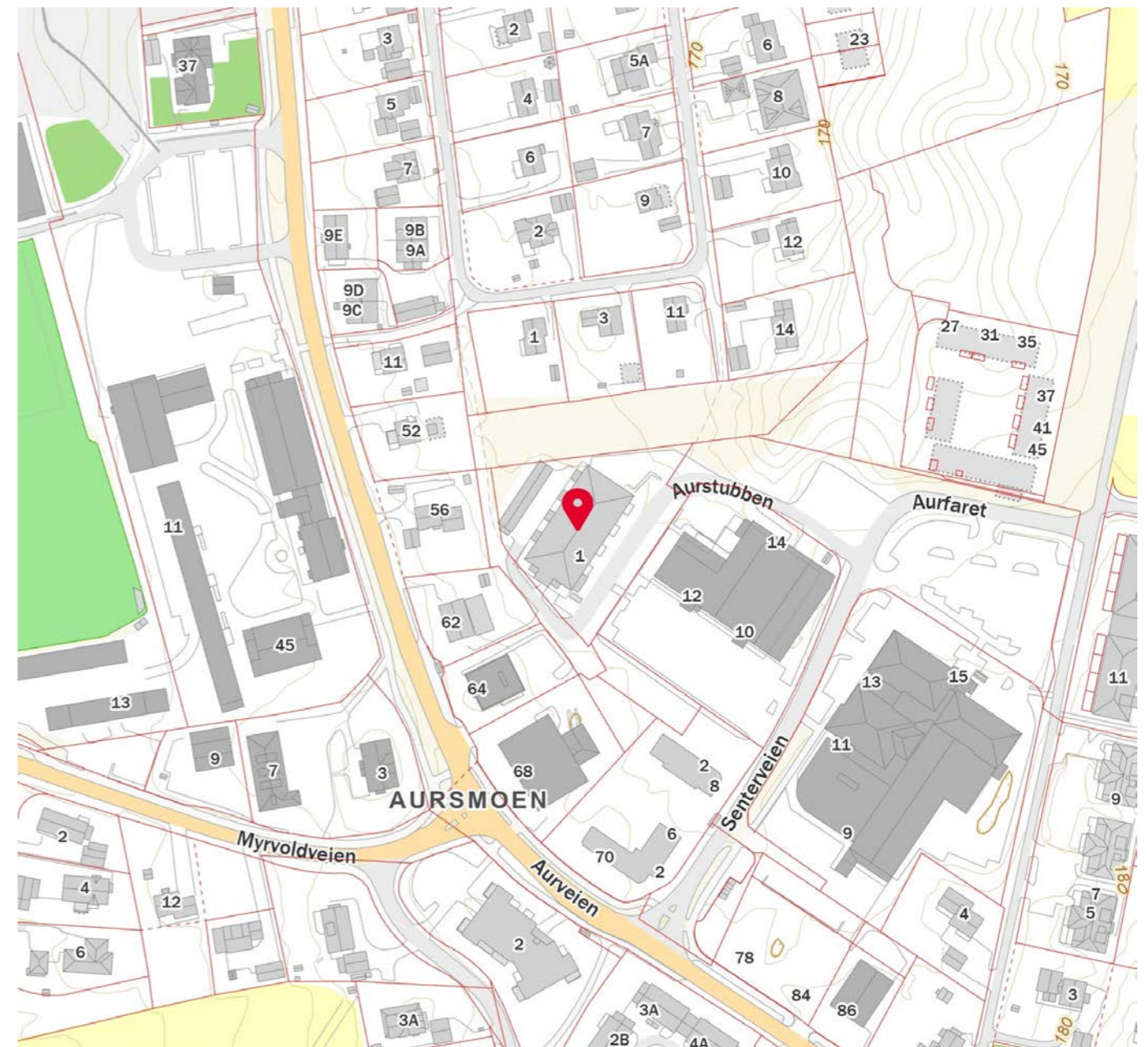
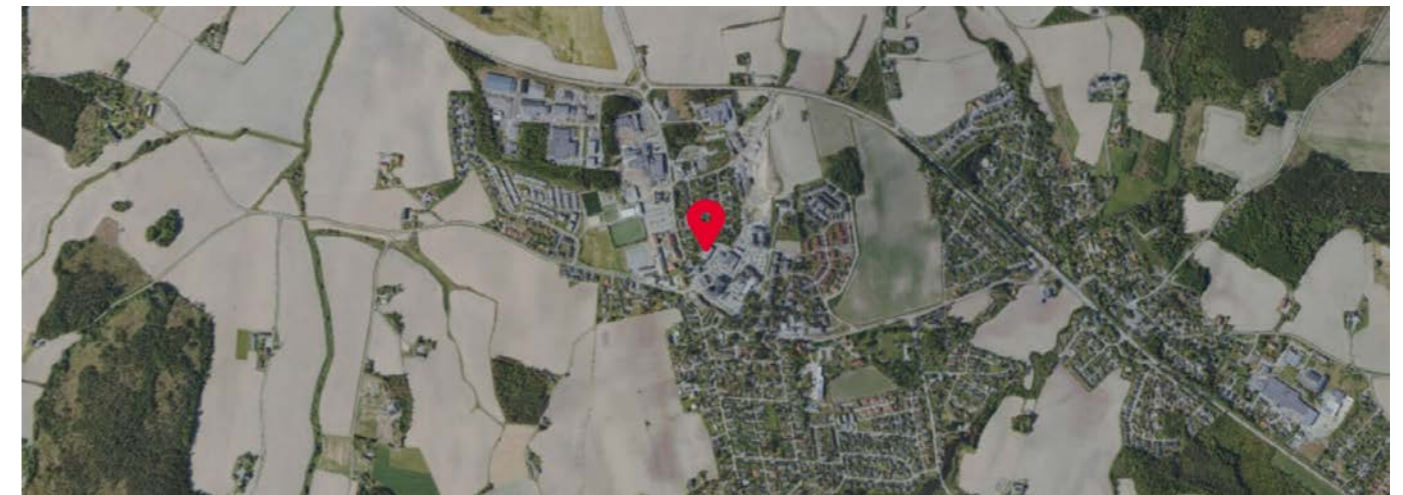


Familiesammensetning



Sivilstand

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





Aurskog-Høland kommune

Teknisk etat

Agathon Borgen AS
Postboks 174

2041 KLØFTA

Vår ref.: BEH/010692/03 Arkivnr.: GA 192/610 Deres ref.: Dato: 20.10.2003

FERDIGATTEST

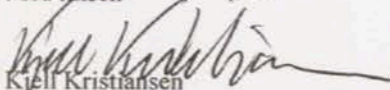
Igangsettingstillatelse er gitt 13.12.02.

Gjelder: Bolig/forretningsbygg.
Byggested: Gnr.192/B.nr.610, Aursmoen
Tiltakshaver: Aurskog Eiendom AS

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


Kjell Kristiansen
forvaltningsleder


Bjørn-Erik Hvidsten
avdelingsingeniør

Kopi:
Aurskog Eiendom AS, , 1930 AURSKOG
Eiendomsprosjektering AS, PB 40, 2334 ROMEDAL

Adresse	Telefon	Telefax	E-post	Foretaksnr
Rådhusveien 3 1940 BJØRKELANGEN	63 85 25 00	63 85 27 02	teknisk@aurskog- holand.kommune.no	00948164256




Advokatforeningen


EIENDOM NORGE

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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.

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

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Aurstubben 1
1930 AURSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Aurskog
Saksbehandler: Niklas Antonsen

Telefon: 466 56 728
E-post: niklas.antonsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____


Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

aktiv.
Tar deg videre