

# aktiv.



Harald Posts vei 3 H, 1930 AURSKOG

**Pen og romslig 2-roms  
toppleilighet med heis,  
garasjeplass og solrik balkong.  
Sentrumsnær beliggenhet!**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

## Elene Moseby Torre

**Mobil** 922 61 669

**E-post** elene.moseby@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Aurskog

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 850 000,-  
**Omkostn.:** Kr 72 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 922 640,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 608,-  
**Selger:** Kjell Ragnar Lybæk

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2008  
**BRA-i/BRA Total** 58/63 kvm  
**Tomtstr.:** 4857.1 kvm  
**Soverom:** 1  
**Gnr./bnr.** Gnr. 192, bnr. 681  
**Snr.** 25  
**Oppdragsnr.:** 1105260030

# Flytt rett inn!

Velkommen til Harald Posts vei 3 H, en pen, lys og romslig 2-roms selveierleilighet i 3. etasje – utmerket for eldre, par og deg som er førstegangskjøper. Plassert øverst i bygget har leiligheten godt utsyn over nærområdene. Beliggenheten er sentral, i kort gangavstand til butikker, busstopp, kjøpesenter og idrettsanlegg. Alt ligger til rette for enkle hverdager, og det er heis ned til en garasje plass i felles p-kjeller.

Sammen utgjør stuen og kjøkkenet et sosialt oppholdsrom med gasspeis, fint lysinnslipp og plass til spisebord. Stuen forlenges av en solrik balkong med utsikt, mens kjøkkenet har god skap plass og dels integrerte hvitevarer. På soverommet står det to garderobeskap, og rommet er tilknyttet et helfisjet bad med gulvvarme og dusjhjørne. To boder gir praktisk lagringsplass.

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



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	41
Egenerklæring .....	62
Vedtekter .....	68
Kart fra kommunen .....	76
Megler .....	77
Våre samarbeidspartnere .....	78
Nabolagsprofil .....	80
Andre vedlegg .....	83
Budskjema .....	92

# Om eiendommen

## **Areal**

BRA- i: 58 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 63 kvm

TBA: 9 kvm

## **Bruksareal fordelt på etasje**

Kjeller:

BRA-e: 5 kvm Sportsbod.

3. etasje:

BRA-i: 58 kvm Entré/gang, bod, bad/wc/vaskerom, soverom, kjøkken og stue.

## **TBA fordelt på etasje**

3. etasje:

9 kvm Terrasse- og balkongareal

## **Tomtetype**

Eiet

## **Tomtestørrelse**

4857.1 kvm fellestomt.

## **Tomtebeskrivelse**

Beliggenheten er utmerket, med kort gangavstand til alt man trenger i hverdagen. Boligfeltet grenser til store åkre, og for god rekreasjon er det kort vei til helårs turmuligheter i marka. Fellesområdet er opparbeidet med fine grøntarealer, diverse beplantning og asfalterte internveier.

Leiligheten ligger øverst, der stuen forlenges av en sydvendt og dels overbygd balkong på ca. 9 kvm. Utsikten strekker seg over den landlige idyllen, og balkongen har markise, belysning og fliser på dekket. Gode solforhold gjør det mulig å virkelig nyte varme og late dager til fulle.

## **Beliggenhet**

Leiligheten ligger i gangavstand fra Aursmoen sentrum med alle sentrumsfasiliteter.

Aurskog – et trygt og trivelig sted å bo

Aurskog er et levende og attraktivt tettsted nordvest i Aurskog-Høland kommune,

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

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

#### Kulturtilbud

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

#### Et godt sted å vokse opp

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

#### Aktiv fritid for hele familien

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

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

Lokalt engasjement og levende sentrum

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

Nær naturen – nær hverdagen

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

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av leiligheter, villaer og småhusbebyggelse.

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Eierseksjonsleilighet i en boligblokk som strekker seg over tre etasjer med et tillegg av kjeller, oppført i 2008.

Bygningen er fundamentert med stål- og betongkonstruksjoner.

Veggene er oppført med betongkonstruksjoner og trebindingsverk. Utvendig er veggene kledd med en kombinasjon av trekledning og fasadeplater, nærmere bestemt fibersementplater.

Bygningen har en valmet takkonstruksjon som er tekket med betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.

Etasjeskillene i bygningen er konstruert av betongelementer.

Bygningen er utstyrt med malte trevinduer med 2-lags glass. Entredøren er en slett, hvitmalt dør som er lyd- og brannklassifisert. Balkongdøren er en hvitmalt trekonstruksjon med et glassfelt som også har 2-lags glass.

Leiligheten har en balkong med et betongdekke belagt med fliser. Rekkverket er laget av metall.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Vinduer

Avvik: Vinduet på soverommet subber i karmen ved åpning og lukking. Vinduene har utvendig værslitasje, tørkesprekker og malingsflass.

- Utvendig > Dører

Avvik: Dørvrider på entredøren er løs.

- Utvendig > Balkong

Avvik: Gulvfliser på balkongen har bom (hulrom), er løse og det er sprekker i fliser og fuger.

- Utvendig > Utvendige bygningsdeler - fellesdeler

Avvik: Det er ikke utarbeidet tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Det har tidligere vært setningsskader i bygningen som er utbedret med ekstra forsterkning med stålkonstruksjon i felles trapperom.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv i 3. etasje

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

- Våtrom > 3. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist sprekker i fliser. Det ble påvist sprekk i 1 veggflis ved vaskemaskinen.

- Våtrom > 3. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er bom (hulrom) og løse fliser flere steder på gulvet. Årsak er ukjent, men vurderes som byggefeil og at flisene er lagt for nære veggen (har ligget i spenn).

- Våtrom > 3. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk er uhensiktmessig plassert under vaskemaskinen. Vaskemaskinen må flyttes for rengjøring av sluket.

- Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er gliper i skjøter og ujevne skjøter på benkeplaten - kan føre til svelling/fuktskade ved vannsøl i skjøten. Det er en sprekk i benkeplaten ved oppvaskkummen. Det er stedvis slitasjemerker på innredningen.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Avvik: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Det mangler tettemuffer på varerørene i kjøkkebenken.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt). Iht. dagens forskrift skal det være lekkasjevarsler og automatisk

vannstoppesystem ved varmtvannstank når denne ikke er plassert i fuktsikkert rom med sluk, for å begrense skadene ved eventuell lekkasje.

Lovlighet: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Beskrivelse: Bom i fliser på bad.

Er det gjort tiltake, eller er feilen/skaden utbedret? Nei.

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

Firmanavn: Faglært arbeid: Backe as, 2016.

Beskrivelse: Setningsskade utbedret og forsterket av byggherre/entreprenør.

Forsterkning fra parkeringskjeller og opp rundt heissjakt.

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

Beskrivelse: Utført rapport i fbm setningsskade for ca 10 år siden.

### **Innhold**

Kort fortalt

- Attraktiv 2-roms selveier i 3.etg.
- Øverst i bygget; strålende utsikt.
- Følger med egen garasjeplass.
- Heisadkomst til alle etasjeplan.
- Sentral beliggenhet nær «alt»
- Sydvendt balkong på ca. 9 kvm.
- Gode solforhold på balkongen.
- Entreen har garderobeskap.
- Åpen stue-/kjøkkenløsning.
- Gasspeis og godt lysinnslipp.
- Funksjonelt kjøkken i u-form.
- Godt med oppbevaringsplass.
- Hvitevarene er dels integrerte.
- Helfliset bad med varmekabler.
- Badet er tilknyttet soverommet.
- Opplegg for vaskemaskin montert.
- Romslig soverom med to skap.
- Lagring i sportsbod og bod inne.
- Kabel-tv og internett er inkludert.

## Planløsning

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

Annet: Disponibel sportsbod på ca. 5 kvm i kjelleren.

### Entré

Velkommen inn i en funksjonell 2-roms av god størrelse, utmerket for førstegangskjøpere eller deg som ønsker å bytte ut huset med noe lettere. Leiligheten ligger i 3. etasje, og har enkel adkomst via en felles oppgang med heis. Vel inne er entreen innredet med parkettgulv, garderobeskap og hvitmalte veggflater. En porttelefon er installert ved inngangsdøren, og tilknyttet entreen har leiligheten en hendig bod for diverse oppbevaring.

### Stue

Sammen med kjøkkenet danner stuen et åpent, sosialt og innbydende allrom med klart avdelte soner. Vinduer i front slipper inn godt med naturlig lys, inkludert en glassdør til den solrike balkongen – en fin romforlengelse i sommerhalvåret.

Utsikten er strålende, og stuen har parkettgulv, hvitmalte vegger og gasspeis for ekstra hygge. Peisen er plassert slik at den effektivt varmer opp hele rommet. Utformingen gjør stuen enkel å møblere, og nærmest kjøkkenet passer det utmerket å innrede med spisebord.

### Kjøkken

Kjøkkenet er oppført i en smart u-form med god skap- og skuffeplass. Innredningen har hvite, profilerte fronter, dobbel oppvaskkum og grå benkeplate av laminat. Over benken er det belysning og metallplater for beskyttelse, og over kokesonen er en ventilator etablert med avtrekk ut. Kjøkkenet har oppvaskmaskin og en kombinert kjølfrys, og integrert i innredningen finner man platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Ovnene er praktisk plassert i et høyskap.

### Bad/wc/vaskerom

Et romslig bad har adkomst fra både entreen og soverommet. Hvite veggfliser kombineres med mørke gulvfliser for en fin kontrast. Varme er lagt i gulvet, og badet har toalett, downlights og et dusjhjørne med skyvedører. Opplegg for vaskemaskin er etablert, og baderomsinnredningen består av en servant med mørkegrå fronter, et matchende overskap og et speil med belysning.

### Soverom og garderobe

I leiligheten er det et stort soverom tilknyttet badet – en behagelig hverdagsluksus. To garderobeskap med hvite fronter er montert på hver sin side av den avsatte plassen for dobbeltseng. Også entreen er innredet med skap, og ekstra lagringsplass finnes i en disponibel sportsbod på ca. 5 kvm.

## **Standard**

Innvendige overflater

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte flater/plater og fliser.

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

Overflatene er fra byggeåret (2008) og har normal bruksslitasje. Det er målt en høydeforskjell på gulvet på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeåret (2008).

Det mangler tettemuffer på varerørene i kjøkkenbenken.

- Avløpsrør: Avløpsrør er av støpejern fra byggeåret (2008).

- Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og badrom, og tilluft via ventiler og vindusspalter.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra byggeåret (2008) og er plassert i kjøkkenbenken. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller tilfredsstillende el-tilkobling i henhold til gjeldende forskrift.

- Sikringsskapet har automatsikringer, og kabel-tv og internett er inkludert i fellesutgiftene.

## **Innbo og løsøre**

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

## **Hvitevarer**

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

## **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i regi av Sameie:

2018: Det har tidligere vært setningsskader i bygningen som er utbedret med ekstra forsterkning med stålkonstruksjon i felles trapperom.

## **Parkering**

Leiligheten disponerer en egen garasjeplass i en felles p-kjeller med heisadkomst.

Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

## **Forsikringselskap og Polisenummer**

Eika Forsikring, polisenummer 586619

## **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

## **Diverse**

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

Iht. opplysninger mottatt fra el-verket er det ikke foretatt noen besiktigelse av det elektriske anlegget, følgelig foreligger ingen pålegg om utbedringer av det elektriske anlegget. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

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

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

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

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Leiligheten oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og gulvvarme på baderommet. For ekstra varme har stuen en gasspeis.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm.

## Energimerke

Ikke angitt

## Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 850 000

### Omkostninger kjøper

2 850 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

71 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

-----  
72 640 (Omkostninger totalt)

84 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

87 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

-----  
2 922 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 934 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 937 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

### Informasjon om kommunale avgifter

Komm. avgifter er inkl. i de månedlige fellesutgiftene.

## **Eiendomsskatt**

Kr 3 449 for år 2026

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Aurskog-Høland kommune har eiendomsskatt med en sats på 3 promille per 2026 for boliger og fritidseiendommer.

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

### **Informasjon om formuesverdi**

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2025: kr. 735 320.

Formuesverdi sekundærbolig 2025: kr. 2 941 279.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

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

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 608

### **Kommentar fellesgjeld**

Sameiet har à konto avregning på gass, avregnes 1 gang pr. år.

## Sameiet

### **Sameienavn**

Seksjonssameiet Myrvold Hageby

**Organisasjonsnummer**

992033118

**Om sameiet**

Seksjonssameiet Myrvold ble stiftet i 2007 og har 26 boligseksjoner fordelt på 3 bygninger. Hver boligdel har en sportsbod som tilleggsdel og bruksrett til en parkeringsplass i kjeller. Det er garasjeanlegg under hvert bygg. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne. Sameiet har a konto avregning på gass, avregnes 1 gang pr år.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Ingen felles lån pt.

**Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

**Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Evt. dokumenter 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 vedtekter og husordensregler. Evt. dokumenter følger vedlagt i salgsoppgaven.

**Dyrehold**

Dyrehold er tillatt, men skal som hovedregel ikke være til sjenanse for naboer og omgivelser for øvrig.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

BORI BBL

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 192, bruksnummer 681, seksjonsnummer 25 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:

3226/192/681/25:

06.11.2007 - Dokumentnr: 899298 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 25

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/62

17.12.2013 - Dokumentnr: 1098281 - Resek/fjerning av seksjon

Fjernede seksjoner:

Snr: 27

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/62

Snr: 28

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/62

Snr: 29

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/62

Snr: 30

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/62

Snr: 31

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/62

Snr: 32

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/62

Snr: 33

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/62

Snr: 34

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/62

Snr: 35

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/62

Snr: 36

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/62  
Snr: 37  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/62  
Snr: 38  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/62  
Snr: 39  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/62  
Snr: 40  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/62  
Snr: 41  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/62  
Snr: 42  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/62  
Snr: 43  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/62  
Snr: 44  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/62  
Snr: 45  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/62  
Snr: 46  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/62  
Snr: 47  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/62  
Snr: 48  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/62  
Snr: 49  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/62  
Snr: 50  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/62  
Snr: 51

Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/62  
Snr: 52

Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/62  
Snr: 53

Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/62  
Snr: 54

Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/62  
Snr: 55

Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/62  
Snr: 56

Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/62  
Snr: 57

Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/62  
Snr: 58

Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/62  
Snr: 59

Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/62  
Snr: 60

Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/62  
Snr: 61

Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/62  
Snr: 62

Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/62

Formål/sameiebrøk for denne seksjon:  
Snr: 25

Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/26

01.01.2020 - Dokumentnr: 762592 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0221 Gnr:192 Bnr:681 Snr:25

01.01.2024 - Dokumentnr: 182138 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:192 Bnr:681 Snr:25

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for nybygg 3 leilighetsbygg med 27 leiligheter, datert 12.08.08. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Offentlig tilknytning via private stikkveier/sameiets tomt.

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

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

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

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt iht. vedtekter.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger

utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://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.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 24 900,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 48 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 49 300,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Elene Moseby Torre  
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig  
[elene.moseby@aktiv.no](mailto:elene.moseby@aktiv.no)  
Tlf: 922 61 669

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

01.04.2026



Aktiv Eiendom v/Elene M. Torre har gleden av å presentere Harald Posts vei 3H.



En pen og romslig 2-roms med solrik balkong, garasjeplass og sentrumsnær beliggenhet.

Leiligheten ligger i øverste etasje.

Det er adkomst til leiligheten via felles oppgang med heis og trappeløp.



Entréen er lys og tiltalende og har praktisk oppbevaring for ytterklær og sko i et garderobeskap.

Veggene er hvitmalt og på gulvet er det parkett.





Stue og kjøkken ligger i en åpen og sosial løsning med klart avdelte soner.



Fra stuesonen er det utgang til den solrike balkongen.



Fra balkongen er det fin utsikt til de nærliggende områdene og skogkledde åser.



Veggene er hvitmalt og det er parkett på gulvet.



Sentralt i stuen er en gasspeis for ekstra hygge og varme.

Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnfall.

Nærmest kjøkkenet er det naturlig plass for spisebordsgruppe.





Kjøkkenet er oppført i en praktisk u-form med god skap- og benkeplass.



Innredningen har hvite, profilerte fronter og grå laminatbenkeplate med dobbel oppvaskum.



Av hvitevarer er platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn integrerte - og det er nisje for kjølfrys og opplegg for oppvaskmaskin.



Her kan familie og venner nyte hyggelige måltider sammen.



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



Videre har badet dusjhjørne med skyvedører, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Badet har adkomst både fra entréen og soverommet.



Innredningen består av servant med mørkegrå fronter, matchende overskap og speil med belysning.



Soverommet er lyst og romslig med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.



Det er garderobeskap på hver side av sengen.



I tillegg er det ekstra lagringsplass i en tilhørende bod.

## Harald Posts vei 3H 3. etasje



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

**takstpartner.no**  
Allt av taksering i Oslo og Akershus

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Beliggenheten er utmerket, med kort gangavstand til alt man trenger i hverdagen.



Balkongen ligger sydvendt og er delvis overbygd. En markise sørger for effektiv solskjerming de varmeste dagene.



Fin plass til utegruppe og grill.



I nærheten ligger det vakkert åkerlandskap og flotte turområder.



Leiligheten disponerer egen garasjeplass i den felles garasjekjelleren som har heisadkomst.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Leilighet



Harald Posts vei 3 H, 1930 AURSKOG



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 192, bnr. 681, snr. 25

## Markedsverdi

### 2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m<sup>2</sup> BRA-i: 58 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.03.2026

Rapportdato: 17.03.2026

Oppdragsnr.: 10816-26049

Eiendomsverdi ref nr: AI1910

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

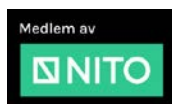
Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



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

# Larsen Havnen AS

Takstingeniør



Rapportansvarlig



Petter Larsen Havnen

[larsen@takspartner.no](mailto:larsen@takspartner.no)

922 11 434

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eierseksjonsleilighet i boligblokk over totalt 3 etasjer med tillegg av kjeller.

Bygningen består av totalt 9 leiligheter samt biloppstillingsplasser og boder i kjelleretasjen. Det er adkomst til alle etasjer via heis og innvendig trappeløp.

Seksjonseier disponerer 1 biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg og 1 bod i bygningens kjeller.

Leiligheten ligger i 3. etasje.  
Fra stuen er det utgang til balkong som vender mot syd.

Bygningen og leiligheten ble oppført i 2008.  
Leilighetens standard er beskrevet i rapporten.

## Leilighet - Byggeår: 2008

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen er fundamentert med stål- og betongkonstruksjoner.

Vegger er oppført med betongkonstruksjoner og trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med trekledning og fasadeplater/fibersementplater.

Valmet takkonstruksjon.  
Yttertaket er teknet med betongtakstein.  
Takrenner, nedløp og beslag i metall.

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

Entredør i slett hvitmalt utførelse som er lyd- og brannklassifisert 40db/B30.  
Balkongdør i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.  
Dørene er fra byggeåret.

Balkong med betongdekke med fliser.  
Gulvet har fall utover for avrenning - totalt fall er ca. 22mm.  
Rekkverk av metall. Rekkverkshøyde er ca. 1,00 meter.  
Markise.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulv: Parkett og fliser.  
Vegger: Malte flater/plater og fliser.  
Himling: Malte betongelementer med synlige V-fuger og malt nedforet himling.  
Gulv og overflater er fra byggeåret og har normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

Etasjeskiller/gulv i 3. etasje er av betongelementer.

Det er installert gasspeis. Det er felles gassforsyning/gasstank i sameiet.  
Det blir avholdt årlig service og tilsyn på anlegget iht. gjeldene krav iht. eier.

Innerdører: Malte 1-speils dører, hvorav 2 dører er innebygde skyvedører.

Oppvarming: Gasspeis i stue.  
Elektrisk gulvvarme på baderom.

### 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. Dusjnische med dusjdører. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lys. Opplegg for vaskemaskin.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

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

Innredningen er fra byggeåret og har normalt god standard med normal bruksslitasje.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

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

Boligen har mekanisk ventilasjon.  
Det er avtrekk fra kjøkken og baderom.  
Det er tilluft via ventiler og vindusspalter.

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

Elektrisk anlegg fra byggeåret.  
Det er fremvist dokumentasjon på anlegget fra Fetsund Elektro AS.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	63 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	63 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 900 000

### Arealer [Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 350 000

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

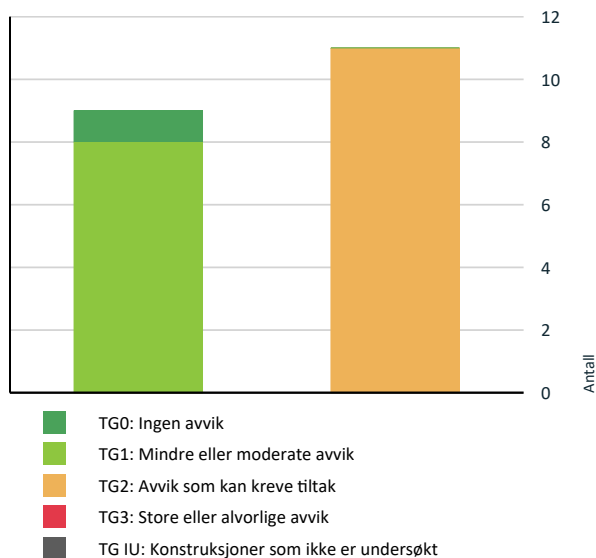
### Lovlighet [Gå til side](#)

### Leilighet

• 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.

- ! Våtrom > 3. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkong [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige bygningsdeler - fellesdeler [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 3. etasje [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**  
2008

**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 2 Vinduer

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

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Vinduet på soverommet subber i karmen ved åpning og lukking. Vinduene har utvendig værslitasje, tørkesprekker og malingsflass.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Vinduet på soverommet bør justeres for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere slitasje.

Vinduene bør vedlikeholdes og overflatebehandles for å forhindre ytterligere værslitasje og redusert levetid. Manglende vedlikehold kan føre til behov for utskifting av vinduene på sikt.



### TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Entredør i slett hvitmalt utførelse som er lyd- og brannklassifisert 40db/B30. Balkongdør i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Dørene er fra byggeåret.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:  
Dørvrider på entredøren er løs.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Dørvrider på entredøren bør festes eller skiftes ut for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje eller skade på døren.

### TG 2 Balkong

**Beskrivelse**

Balkong med betongdekke med fliser. Gulvet har fall utover for avrenning - totalt fall er ca. 22mm. Rekkverk av metall. Rekkverkshøyde er ca. 1,00 meter. Markise.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:  
Gulvfliser på balkongen har bom (hulrom), er løse og det er sprekker fliser og fuger.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Gulvfliser med bom, løse fliser og sprekker i fliser og fuger bør fjernes og erstattes, eller det bør legges ny gulvtekking. Dette må gjøres for å opprettholde god funksjonalitet av gulvet.



# Tilstandsrapport

## 📍 TG 2 Utvendige bygningsdeler - fellesdeler

### Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med stål- og betongkonstruksjoner.

Vegger er oppført med betongkonstruksjoner og trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med trekledning og fasadeplater/fibersementplater.

Valmet takkonstruksjon.  
Yttertaket er tekket med betongtakstein.  
Takrenner, nedløp og beslag i metall.

### Vurdering av avvik:

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

Det har tidligere vært setningskader i bygningen som er utbedret med ekstra forsterkning med stålkonstruksjon i felles trapperom.

### Konsekvens/tiltak

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

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

## INNENDIG

## 📍 TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte flater/plater og fliser.

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

Gulv og overflater er fra byggeåret og har normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

## 📍 TG 2 Etasjeskille/gulv i 3. etasje

### Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv i 3. etasje er av betongelementer.

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

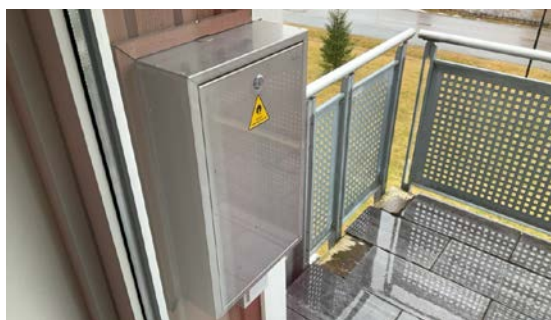
## 📍 TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Det er installert gasspeis.

Det er felles gassforsyning/gasstank i sameiet.

Det blir avholdt årlig service og tilsyn på anlegget iht. gjeldene krav iht. eier.



## 📍 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte 1-speils dører, hvorav 2 dører er innebygde skyvedører.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderommet har standard fra byggeåret.

# Tilstandsrapport



## 3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt og har downlights.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det ble påvist sprekke i 1 veggflis ved vaskemaskinen.

#### Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
- Fliser må skiftes.



## 3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### 1 TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. fra gulv ved dør mot gang til topp slukrist i dusjnisen. Det er sluk i dusjnisen og det er sluk under vaskemaskinen.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er bom (hulrom) og løse fliser flere steder på gulvet. Årsak er ukjent, men vurderes som byggefeil og at flisene er lagt for nære veggen (har ligget i spenn).

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
  - Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut gulvflisene for å hindre videre forringelse og skader.

## 3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er 2 plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

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

Sluk er uhensiktmessig plassert under vaskemaskinen. Vaskemaskinen må flyttes for rengjøring av sluket.

#### 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.

Sluket bør gjøres lettere tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring, for eksempel ved å plassere vaskemaskinen på stativ opp fra gulvet. Dersom sluket ikke rengjøres jevnlig, øker risikoen for tilstopping og vannskader.



# Tilstandsrapport



## 3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmontert toalett. Dusjnisse med dusjdører. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lys. Opplegg for vaskemaskin.

## 3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## 3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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



## KJØKKEN

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### 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. Integriert platetopp, stekeovn og mikroovn. Kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.

Innredningen er fra byggeåret og har normalt god standard med normal bruksslitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gliper i skjøter og ujevne skjøter på benkeplaten - kan føre til svelling/fuktskade ved vannsøl i skjøten. Det er en sprekke i benkeplaten ved oppvaskkummen. Det er stedvis slitasjemerker på innredningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gliper og ujevne skjøter på benkeplaten bør utbedres for å hindre vanninntrengning og redusere risiko for svelling og fuktskader. Sprekke i benkeplaten ved oppvaskkummen bør repareres eller benkeplaten bør byttes ut. Slitasjemerker på innredningen bør vurderes utbedret for å opprettholde funksjon og estetikk.



## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Det mangler tettemuffer på varerørene i kjøkkenbenken.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tettemuffer bør monteres i enden av varerørene i kjøkkenbenken for å hindre at eventuelt lekkasjevann kan trenge ut i omkringliggende konstruksjon.

Manglende tettemuffer øker risikoen for fuktskader og bygningsmessige skader ved lekkasje.



### ! TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern. Fra byggeåret.

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Det er avtrekk fra kjøkken og badetrom.

Det er tilluft via ventiler og vindusspalter.

### ! TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

Iht. dagens forskrift skal det være lekkasjevarsler og automatisk vannstoppsystem 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.



### 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

# Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Det er fremvist dokumentasjon på anlegget fra Fetsund Elektro AS.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

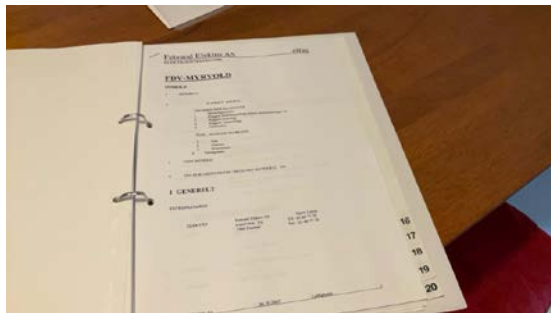
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2008**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

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



## Konklusjon og markedsvurdering

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

63 m<sup>2</sup>/58 m<sup>2</sup>

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

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 2 900 000

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 3 350 000

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

2 900 000

### Konklusjon markedsverdi

2 900 000

### Markedsvurdering

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Aurstubben 2 ,1930 AURSKOG 0 m <sup>2</sup> 2023 1 sov	22-02-2026	3 450 000	<b>3 250 000</b>		3 250 000	<b>62 500</b>
2 Harald Posts vei 3 ,1930 AURSKOG 88 m <sup>2</sup> 2008 2 sov	16-10-2023	4 200 000	<b>4 500 000</b>		4 500 000	<b>51 136</b>
3 Aurstubben 1 ,1930 AURSKOG 54 m <sup>2</sup> 2003 1 sov	02-02-2023	2 490 000	<b>2 750 000</b>	2 143	2 752 143	<b>50 966</b>
4 Harald Posts vei 5 ,1930 AURSKOG 76 m <sup>2</sup> 2008 2 sov	09-09-2025	3 790 000	<b>3 900 000</b>		3 900 000	<b>48 750</b>
5 Harald Posts vei 1 ,1930 AURSKOG 55 m <sup>2</sup> 2007 1 sov	28-08-2023	2 750 000	<b>2 650 000</b>		2 650 000	<b>48 182</b>
6 Linåkerveien 2 ,1930 AURSKOG 52 m <sup>2</sup> 2002 1 sov	09-06-2025	2 490 000	<b>2 440 000</b>	14 405	2 454 405	<b>43 829</b>
7 Linåkerveien 2 ,1930 AURSKOG 0 m <sup>2</sup> 2002 2 sov	08-02-2026	4 690 000	<b>4 800 000</b>		4 800 000	<b>42 478</b>
8 Aurstubben 1 ,1930 AURSKOG 71 m <sup>2</sup> 2004 2 sov	25-10-2024	2 690 000	<b>2 550 000</b>		2 550 000	<b>34 459</b>

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 korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	43 296
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	3 500
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	6 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>53 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 850 000
<b>Sum teknisk verdi - Leilighet</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 850 000</b>

#### **Sum teknisk verdi bygninger**

**Kr. 2 850 000**

### 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.	500 000
-------------------	-----	---------

#### **Beregnet tomteverdi**

**Kr. 500 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 350 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

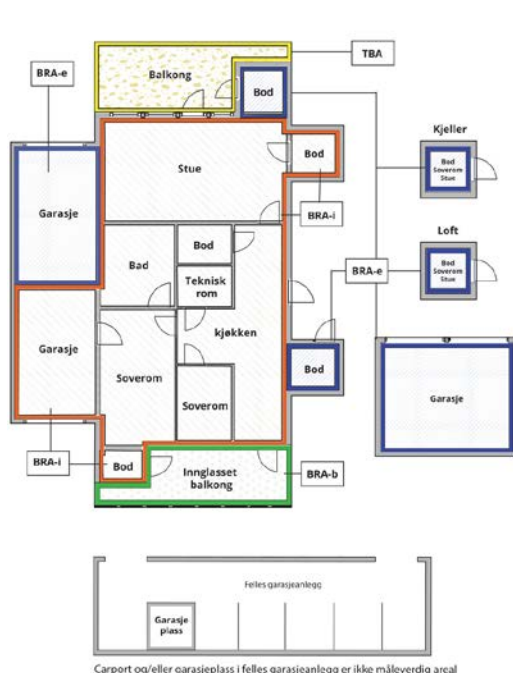
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

## Arealer

### Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	58			58	9
Kjelleretasje		5		5	
<b>SUM</b>	<b>58</b>	<b>5</b>			<b>9</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>63</b>				

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Knut Arne Lybæk	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	681		25	4857.1 m <sup>2</sup>	Matrikkelinformasjon/situasjonskart.	Eiet

### Adresse

Harald Posts vei 3 H

### Hjemmelshaver

Kjell Ragnar Lybæk

### Kommentar

Oppgitt tomteareal er felles eiet tomt for hele sameiet med totalt 26 seksjoner fordelt på 3 bygninger.

Seksjonseier betaler månedlige fellesutgifter med kr. 3.608,- som inkluderer bygningsforsikring, kommunale avgifter, a-konto for gass, kabel-tv/bredbånd og diverse sameiecostnader.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Seksjonsameiet Myrvold	1 / 26	BORI	992033118

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på etablert boligfelt på Myrvold ved Aursmoen. Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig.

Aursmoen har et godt utvalg av forretninger og servicetilbud. Det er bla. Aurskog senter med butikker, kafe, bank mm.

Rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog og mark, med fine turmuligheter.

Offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

### Adkomstvei

Offentlig tilknytning via private stikkveier/sameiets tomt.

### Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

### Om tomten

Sameiet har felles eiet tomt.

Tomten er opparbeidet med asfalterte parkeringsplasser og asfalterte interne gangarealer.

Hage med plen og diverse beplantning.

Gode lys- og solforhold på eiendommen.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Eika Forsikring	586619			

### Kommentar

Felles bygningsforsikring for sameiet. Forsikringen betales av seksjonseier gjennom fellesutgiftene. Seksjonseier må selv tegne hjemforsikring for dekning på innbo og løsøre.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	15.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Kommunalinformasjon	15.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	15.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Ved Knut Arne Lybæk, som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	03.03.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	15.03.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørerere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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

## Andre bilder



Felles garasjeanlegg i kjelleretasjen.



Sportsbod ca. 5kvm. i kjelleretasjen.



# 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

Knut Arne Lybæk

---

## Boligen

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Harald Posts vei 3H  
1930 AURSKOG

3226-192/681/0/25



# Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Bom i fliser på bad

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Setningsskade utbedret og forsterket av byggherre/entreprenør. Forsterkning fra parkeringskjeller og opp rundt heissjakt

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

• **Ja**

## Faglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** Backe as

**Beskrivelse av arbeidet:** Forsterket fundament fra kjeller og opp rundt heissjakt/trappehus pga målt setningsskader

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** Backe as

**Beskrivelse av arbeidet:** Se punkt over

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** Backe as

**Beskrivelse av arbeidet:** Se punkt over

---



## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Utført rapport i fbm setningsskade for ca 10 år siden

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**



---

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

**V E D T E K T E R**  
**FOR**  
**SEKSJONSSAMEIET MYRVOLD**

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet  
sist endret

**1. Navn og opprettelse**

- 1.1 Sameiets navn er Seksjonssameiet Myrvold er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 6. november 2007.

**2. Eiendommen**

- 2.1 Boligsameiet består av 26 boligseksjoner fordelt på 3 bygg i eiendommen gnr. 192, bnr. 681 i Aurskog Høland. Hver boligseksjon har en sportsbod som tilleggsdel og bruksrett til en parkeringsplass i kjeller. Noen seksjonere har bruksrett til 2 parkeringsplasser. Det er ett garasjeanlegg under hvert bygg. Gjesteparkering er plassert på eget uteareal. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøkenes størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

- 2.2 Tomten med alle tilhørende utearealer er sameiets fellesarealer, herunder trapper, trappeoppganger, garasjeanlegg, inngangspartier, mm.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

**3. Rettslig rådighet over seksjonen**

- 3.1 Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.
- 3.2 Begrenset eierskap for juridiske personer  
Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.
- 3.3 En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

#### 4. Bruken av bruksenheter

- 4.1 Den enkelte seksjonseier har enerett til bruksenhet og rett til å benytte bruksenheten til det den er beregnet til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.
- 4.2 Bruksenheten må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.
- 4.3 Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet.  
Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av varmpumpe, markise o.l.
- 4.4 Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.
- 4.5 Det tillates ikke montert parabol utvendig på byggets fasade.
- 4.6 Det er tillatt med kjæledyr.
- 4.7 Fordeling av parkeringsplasser gjøres av styret etter skjønn. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan-og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne (HC plasser). Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.
- 4.8 Markiser og persienner skal ha farge og utforming bestemt av styret.

## 5. Vedlikehold, påkostninger og forsikring

### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

5-2 Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

5-3 Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

5-4 Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

5-5 Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

5-6 Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

5-7 Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

- 5-8 Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- 5-9 En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
- 5-10 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**  
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- 5-11 Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- 5-12 Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- 5-13 Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- 5-14 Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- 5-15 Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

#### **5.16 Forsikring**

Sameiet forsikrer eiendommen med tilhørende bygninger i felles forsikring. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

#### **6. Fordeling av felleskostnader - ansvaret utad**

- 6.1 Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet og som ikke faktureres den enkelte seksjonseier direkte.

6.2 Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene, justert etter seksjonens størrelse ihht. fordeling fastsatt av årsmøte. Som hovedprinsipp fordeles felleskostnader ihht. størrelse (BRA), justert for de kostnader som faller likt for hver seksjon.

6.3 Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6.4 De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6.3 For seksjonseierne felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

## 7. Årsmøte

7.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

7.2 Berammelse og innkalling  
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når minst to seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager.

Innkallingen skal skje skriftlig, som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes den postadresse som seksjonseieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen. Skal et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

7.3 Deltakere

Seksjonseieren, seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte med fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

#### 7.4 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av en person som velges med vanlig flertall. Ved stemmelighet fortas loddtrekning.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses opp ved møtets avslutning og hver seksjonseier skal ha tilsendt kopi av protokollen.

#### 7.5 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedels av de avgitte stemmer. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

#### 7.6 Ugildhet i årsmøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

#### 7.7 Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet.

- 1) behandle forslag til årsberetning,
- 2) behandle og eventuelt godkjenne regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- 3) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.
- 4) velge styremedlemmer
- 5) behandle vederlag til styret

### 8. Styret

#### 8.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre bestående av tre til fem seksjonseiere. I tillegg velges to varamedlemmer. Årsmøtet velger styrets leder. Styreleder skal velges særskilt

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret har myndighet til å velge revisor, samt inngå avtale om forretningsførsel eller kjøp av andre tjenester som følger av eierseksjonsloven.

#### 8.2 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

### 8.3 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### 8.4 Representasjon

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

## 9. Mindretallsvern

9.1 Årsmøtet, styret eller andre som etter esl. § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## 10. Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

### 10.1 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr .eierseksjonsloven §38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.



Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

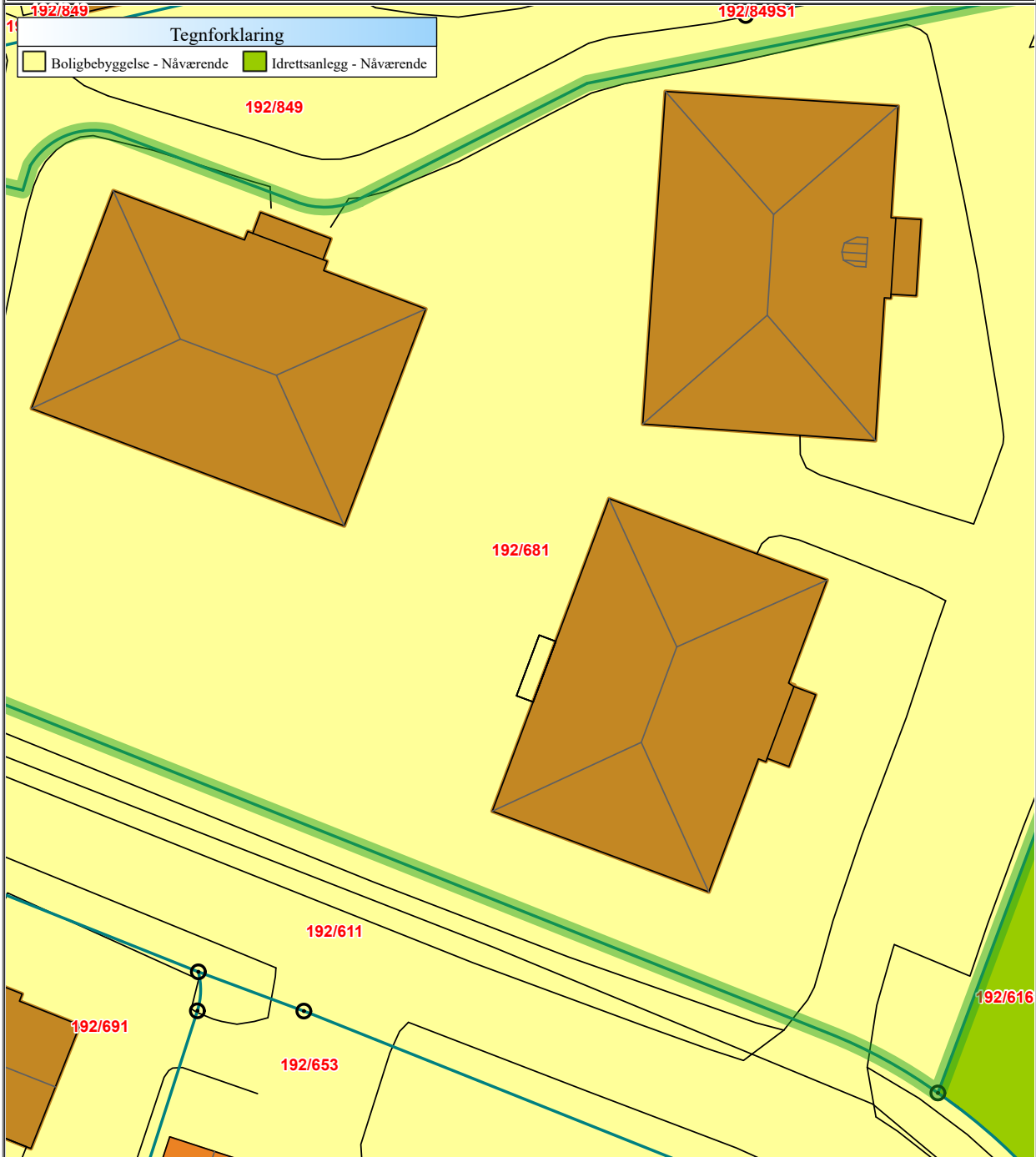
### 10.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

## 11. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

	<b>SITUASJONSKART</b>					
	Eiendom:	Gnr: 192	Bnr: 681	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Harald Posts vei 3, 1930 AURSKOG				
Hj.haver/Fester:						
<b>AURSKOG-HØLAND KOMMUNE</b>	Dato: 10/3-2026 Sign:				Målestokk 1:400	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



*Fagansvarlig/Eiendomsmegler MNEF*

Elene Moseby Torre

Mobil: 92261669

E-post: elene@aktiv.no

### *Om Elene Moseby*

**Relevant utdanning:**

BI Norwegian Business School:

**Antall år i bransjen:**

20

**Områdeerfaring:**

Aurskog-Høland, Sørum, Fet,  
Lillestrøm og Oslo

**Boligtyper:**

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

## Din megler

---

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



**Best resultat for kunden – hver gang**

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

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

**aktiv.**  
Tar deg videre



# Aurskog

## SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: [www.aurskog-sparebank.no](http://www.aurskog-sparebank.no)

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

# Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

63 85 70 70 • [post@hsbank.no](mailto:post@hsbank.no) • [hsbank.no](http://hsbank.no)

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG  
SPAREBANK

# Nabolagsprofil

Harald Posts vei 3 - Nabolaget Aursmoen - vurdert av 102 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

Finstadhagan Linje 470, 470E	7 min 0.6 km
Blaker stasjon Linje R14	14 min 14.1 km
Oslo Gardermoen	45 min

## Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	7 min 0.6 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	14 min 10.8 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	16 min 12.8 km

## Ladepunkt for el-bil

Recharge Coop Extra Aurskog	10 min
-----------------------------	--------

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

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Naboskapet

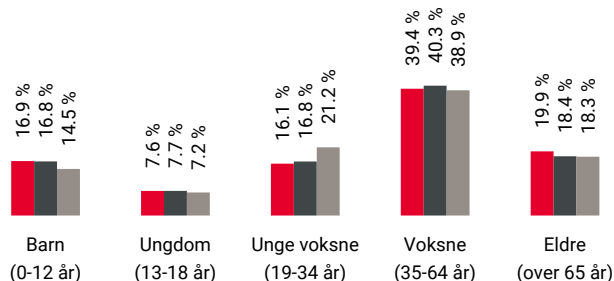
Godt vennskap 76/100



## 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	5 min 0.5 km
Aursmoen barnehage (0-5 år) 63 barn	7 min 0.6 km
Ekeberg barnehage (1-5 år) 61 barn	4 min 3.1 km

## Dagligvare

Rema 1000 Aurskog	6 min
Kiwi Aurskog	10 min

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Gateparkering

Lett 93/100



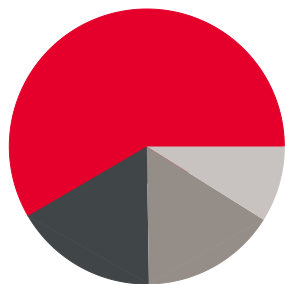
### Støynivået

Lite støynivå 93/100

## Sport

Aursmoen idrettsanlegg	1 min	
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	0.1 km	
Aurskoghallen - Aursmoen idrettshall	3 min	
Aktivitetshall	0.3 km	
Aura Trening og Helse	7 min	
MOVA Bjørkelangen	12 min	

## Boligmasse

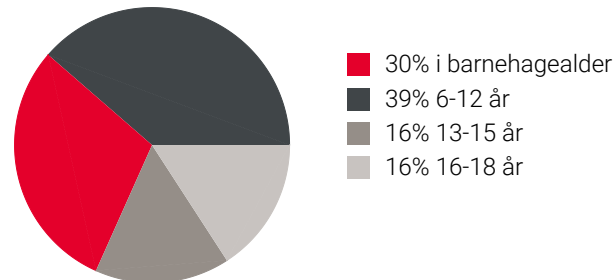


- 59% enebolig
- 17% rekkehus
- 16% blokk
- 9% annet

## Varer/Tjenester

Aurskog Senter	12 min	
Aurskog apotek	12 min	

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

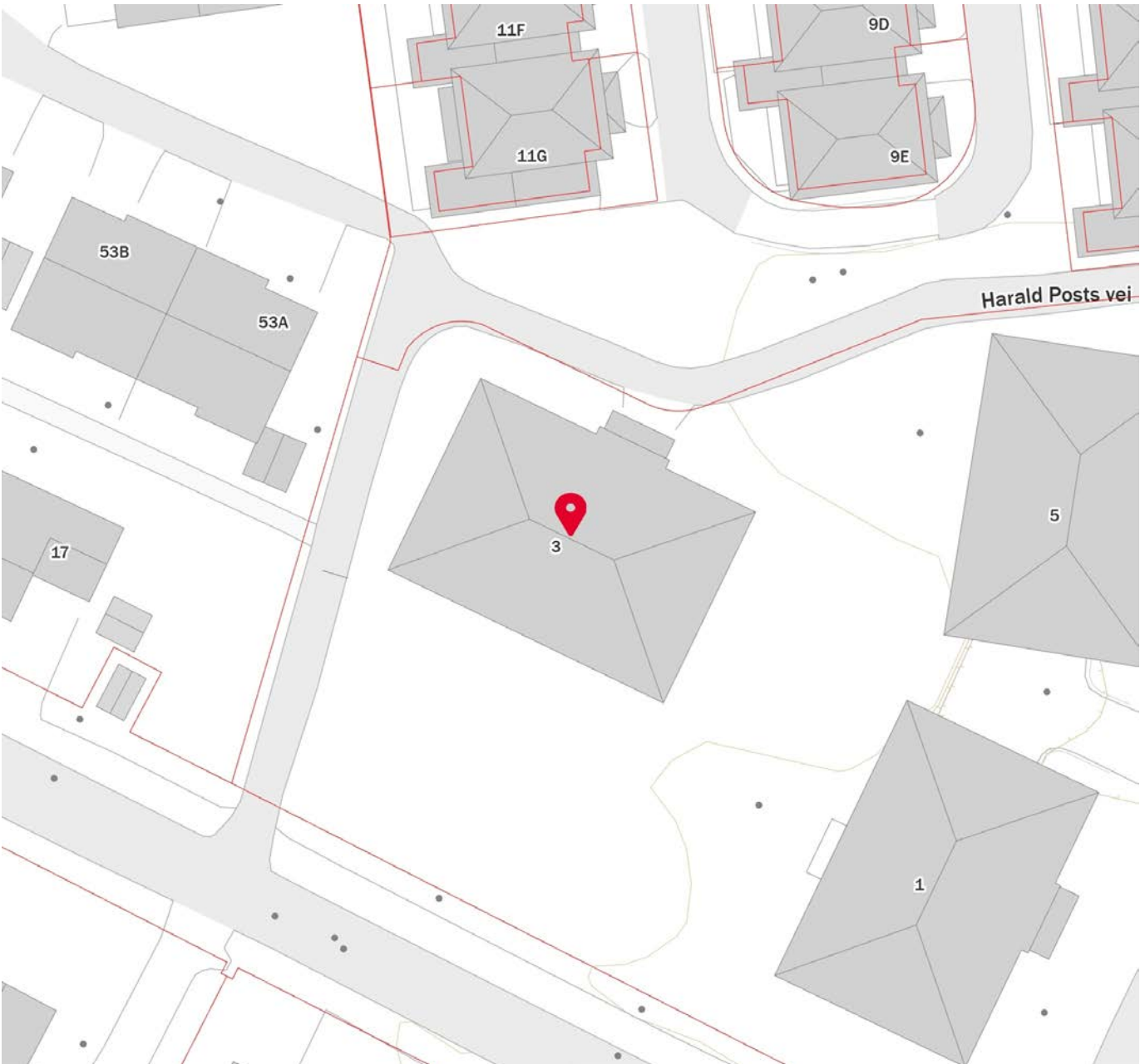
- Aursmoen
- Aursmoen
- Norge

## Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





*Fagansvarlig/Eiendomsmegler MNEF*

**Elene Moseby Torre**

Mobil: 92261669

E-post: [elene@aktiv.no](mailto:elene@aktiv.no)

### *Om Elene Moseby*

**Relevant utdanning:**

BI Norwegian Business School:

**Antall år i bransjen:**

20

**Områdeerfaring:**

Aurskog-Høland, Sørum, Fet,  
Lillestrøm og Oslo

**Boligtyper:**

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

## Din megler

---

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



**Best resultat for kunden – hver gang**

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

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

**aktiv.**  
Tar deg videre



# Aurskog

## SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: [www.aurskog-sparebank.no](http://www.aurskog-sparebank.no)

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

# Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

63 85 70 70 • [post@hsbank.no](mailto:post@hsbank.no) • [hsbank.no](http://hsbank.no)

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG  
SPAREBANK



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?

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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Harald Posts vei 3 H  
1930 AURSKOG

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Elene Moseby Torre

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre