

aktiv.



Hans Fjelds vei 33 A, 1930 AURSKOG

Pen 2-roms endeleilighet med solrik, overbyggd balkong og praktisk sportsbod. P-plass med elbillader. Sentral beliggenhet!



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Elene Moseby Torre

Mobil 922 61 669

E-post elene.moseby@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aurskog

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 250 000,-
Omkostn.: Kr 57 640,-
Total ink omk.: Kr 2 307 640,-
Felleskostn.: Kr 3 000,-
Selger: Ingrid Flateby Skugstad

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 38/43 kvm
Tomtstr.: 3685.8 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 591
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1105260040

Pen 2-roms endeleilighet med solrik, overbygd balkong og p-plass!

Velkommen til Hans Fjelds vei 33 A, en pen, velholdt og arealeffektiv 2-roms selveierleilighet på enden i 1. etasje. Leiligheten er et godt førstegangskjøp, sentralt plassert med kort gangavstand til buss, butikker, idrettsanlegg og spisesteder i sentrum. Samtidig oppleves området tilbaketrukket med en del grønt mellom husene. En p-plass med ny ellbillader følger med, og utenfor stuen nytes varme dager på en solrik balkong med overbygg.

Sammen danner stuen og kjøkkenet et åpent og innbydende oppholdsrom med mye naturlig lys. Kjøkkenet har fin skaplass, og i entreen ryddes yttertøyet enkelt bort i en plassbygd skyvedørgarderobe. På et flislagt bad er det varmekabler, og soverommet har mye oppbevaring i et stort garderobeskap. En utvendig bod gir ekstra lagringsplass.



Innhold

| | |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 14 |
| Tilstandsrapport | 32 |
| Egenerklæring | 54 |
| Energiattest | 63 |
| Nabolagsprofil | 64 |
| Budskjema | 77 |



Velkommen til Hans Fjelds vei 33 A! En pen og velholdt 2-roms selveierleilighet i 1. etasje. (Foto: Svein Michaelsen)



Leiligheten har en fin intern beliggenhet i sameiet og enkel tilkomst. Det medfølger parkeringsplass på sameiets tomt med elbillader.



Et overbygget inngangsparti ønsker deg velkommen!



Leiligheten har en moderne åpen stue- og kjøkkenløsning. Kjøkkenet er oppført i en funksjonell L-form med god arbeidsflyt og skaplass.



Kjøkkeninnredningen har hvite, glatte fronter, dobbel oppvaskkum og mørk benkeplate av laminat.



I kjøkkeninnredningen er det avsatt plass til frittstående hvitevarer.



Sammen med kjøkkenet utgjør stuen et åpent, sosialt og innbydende oppholdsrom med mye naturlig lys fra en stor vindusflate i front.



Fra stuen er det utgang til en overbygd balkong med fint utsyn over nærområdet. Balkongen har belysning, levegger av glass og et areal på ca. 7 kvm.



Her finner man enkelt roen, og gode solforhold gjør det mulig   virkelig nyte varme dager til fulle.



Rommet får lys fra to sider, og vinduene inkluderer en glassdør til den solrike balkongen. Stuegulvet ble oppgradert med ny parkett i 2023, som står godt til panelplater malt i en dus og delikat fargenyanse.



Stue med utgang til balkongen.



Mellom badet og soverommet har leiligheten en gang som i dag benyttes som hjemmekontor.



Soverommet har fint lysinnslipp fra to retninger, og har god plass til dobbeltseng. Veggene er malt i en mørk blåfarge for en lun og avslappende atmosfære.



Her kan morgenkaffen nytes i senga.



Det er mye oppbevaring i et stort garderobeskap med hvite fronter på soverommet.



Badet er innredet med grå gulvfliser med gulvvarme og hvite veggfliser. Badet har toalett, opplegg for vaskemaskin og et dusjhjørne med innfellbare dører.



Baderomsinnredningen består av en stor servantbenk med hvite underskap, et veggskap i samme stil og et speil med belysning over servanten.

Hans Fjelds vei 33A



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

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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 38 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 43 kvm

TBA: 7 kvm

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 38 kvm Stue, kjøkken, bad, gang og soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 kvm Terrasseareal.

Bod.

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm Bod.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Leiligheten disponerer en utvendig bod i felles bygg og en parkeringsplass på felles parkeringsplass med elbillader.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. NS3940:2023. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3685.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er utmerket, med gangavstand til alt man trenger i hverdagen. Her bor man tilbaketrukket, men sentrumsnært, omkranset av skog, åkre og fine turmuligheter. Fellesområdet i sameiet er opparbeidet med grøntarealer, asfalterte internveier, diverse beplantning og en stor lekeplass til glede for de minste.

Leiligheten har egen inngang, med god internplassering på enden i 1. etasje. Fra stuen er det utgang til en overbygd balkong med fint utsyn over nærområdet. Balkongen har belysning, legger av glass og et areal på ca. 7 kvm. Her finner man enkelt roen, og gode solforhold gjør det mulig å virkelig nyte varme dager til fulle.

Beliggenhet

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 alpakkavandring 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 som 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.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det kort avstand til nye Aursmoen barne- og ungdomsskole. Det finnes et godt utvalg av både private og kommunale barnehager i området. Nærmeste videregående skoler er Kjelle videregående skole og Bjørkelangen videregående skole.

Skolekrets

Aursmoen skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss.

Bygningssakkyndig

Mathias Ottosson

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Selveierleilighet fra 2007 med konstruksjoner hovedsakelig fra byggeår. Leiligheten har støpt plate på mark. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Etasjeskillet består av en støpt plate på mark.

Leiligheten har en veranda i trekonstruksjon med spaltegulv. Denne er fundamentert med punktfundament med ukjent markisolering.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Dører

Avvik: Løs dørvrider på balkongdør. Vrider må festes for å lukke avviket.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er påvist noe slitasje og oppsprukket treverk. I tillegg er det noen steder hvor rekkverk har løsnet fra hverandre. Det er behov for noe mindre vedlikehold på veranda.

- Våtrom - Bad- Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser. Pga. tettelst rundt dusjsone vil evt. lekkasjevann fra servant, toalett og vaskemaskin ledes ut av dør før det ledes til sluk. Frem til gulv utbedres, anbefales det å fjerne tettelst på gulv mot dusjsone og montere dusjkabinett med avløp direkte ned i sluk.

- Våtrom - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. I sluk er det påvist manglende slukmansjett. Resterende membran er ukjent pga. manglende dokumentasjon. Tiltak: Våtrom bør renoveres med nytt tettesjikt eller det bør gjennomførtes lokal utbedring av lekkasjer i sluk. Frem til da bør det monteres dusjkabinett for å begrense vannpåkjenningen på vegger og gulv. Avløp må da føres fra kabinett å direkte ned i sluk.

- Våtrom - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Innredning har noe slitasje og svelleskader.

- Våtrom - Bad Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: TG2 er gitt iht. NS3600 på bakgrunn av feil utførelse, med manglende membran i sluk. Det må etableres membran på gulv iht. forskrift for å fjerne avviket.

- Kjøkken - Stue/kjøkken- Overflater og innredning

Avvik: Kjøkken har noe slitasje og enkelte fronter henger/subber. I tillegg er deler av

kjøkken innredning ikke tilstrekkelig festet, samt løs benkeplate. Kjøkkeninnredning med benkeplate må festes tilfredsstillende.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. I tillegg er en fordelerstokk i vannskap ikke festet.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

HMS - elektrisk anlegg:

På generelt grunnlag, anbefales det å gjennomføre en el-kontroll med jevne mellomrom. Det er ikke opplyst om at dette er gjennomført i denne boligen de senere årene. Flere aktører i bransjen, anbefaler at det gjennomføres en el-kontroll hvert 5 år. Sist utført i 2012.

Lovlighet:

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

Nyere håndverkstjenester: Det er byttet varmtvannstank i 2023.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 16.04.26 av Mathias Ottosson. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad (TG 2). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Baderomsgulvet mangler fall til sluk - oppgitt i takst av 2024.

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

Svar: Ja.

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?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tidligere vannlekkasje fra varmtvannsbereder. Utbedret av tidligere eier i 2023.

Faglært arbeid: Bytte av varmtvannsbereder og satt inn lekkasjevarsler og automatisk

vannstoppesystem.

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

Svar: Ja.

Firmanavn: ST Elektro, 2025.

Beskrivelse: Montert elbillader på felles bod. Laderen eies av leilighetseier.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ja, i forbindelse med salg av leiligheten i 2024.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Innhold

Planløsning

1. etasje: Entré, stue/kjøkken, gang, soverom og bad/vaskerom.

Annet: Disponibel utebod på ca. 5 kvm.

Kort fortalt

- Pen 2-roms selveier i 1. etasje.
- God interplassing på enden.
- Sentral beliggenhet nær alt.
- Følger med utendørs parkering.
- Lader for elbil installert i 2025.
- Overbygd balkong på ca. 7 kvm.
- Gode solforhold på balkongen.
- Fint utsyn over nærområdet.
- De fleste overflater malt i 2024.
- Skyvedørsgarderobe i entreen.
- Stue og kjøkken i åpen løsning.
- Nytt parkettgulv lagt i 2023.
- Fin skaplass på kjøkkenet.
- Opplegg for oppvaskmaskin.
- Pen stue med godt lysinnslipp.
- Helfliset bad med varmekabler.
- God oppbevaring på badet.
- Opplegg for vaskemaskin.

- Soverommet har stort skap.
- Mellomgang i bruk som kontor.
- Lagring i utebod på ca. 5 kvm

Standard

Entré

Velkommen inn i en pen 2-roms endeleilighet, et flott utleieobjekt eller det perfekte førstegangskjøp. Leiligheten har egen adkomst i 1. etasje, via et overbygget inngangsparti med belysning, ringeklokke og plass til et koselig kafésatt.

Vel inne er plassen godt utnyttet med entreen integrert i stuen, samtidig som den fremstår klart adskilt med en plassbygget skyvedørsgarderobe. Skapet har dels speilfronter og god oppbevaring. Leiligheten er holdt i en tidsriktig fargepalett, og store deler av overflatene ble malt opp i desember 2024.

Stue

Sammen med kjøkkenet utgjør stuen et åpent, sosialt og innbydende oppholdsrom med mye naturlig lys fra en stor vindusflate i front. Rommet får lys fra to sider, og vinduene inkluderer en glassdør til den solrike balkongen. Stuegulvet ble oppgradert med ny parkett i 2023, som står godt til panelplater malt i en dus og delikat fargenyanse. I tillegg til en stor sofagruppe har stuen rom for en hyggelig, liten spiseplass nærmest kjøkkenet.

Kjøkken

Kjøkkenet er oppført i en funksjonell L-form med god arbeidsflyt og skaplass. Innredningen har hvite, glatte fronter, dobbel oppvaskkum og mørk benkeplate av laminat. Et smalt vindu over benken bidrar med naturlig lys til matlagingen. Opplegg for oppvaskmaskin er etablert, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator med avtrekk ut. Frittstående hvitevarer i kjøkken medfølger ikke i handelen.

Bad

Badet er innredet med grå gulvfliser og hvite veggfliser. Varme er lagt i gulvet, og badet har toalett, opplegg for vaskemaskin og et dusjhjørne med innfellbare dører. Baderomsinnredningen består av en stor servantbenk med hvite underskap, et veggskap i samme stil og et speil med belysning over servanten.

Soverom og garderobe

Soverommet har fint lysinnslipp fra to retninger, og om ønskelig er det plass til dobbeltseng. Veggene er malt i en mørk blåfarge for en lun og avslappende atmosfære. Det er mye oppbevaring i et stort garderobeskap med hvite fronter, og mellom badet og soverommet har leiligheten en gang som i dag benyttes som hjemmekontor. Entreen er innredet med skyvedørsgarderobe, og ekstra lagringsplass finnes i en disponibel utebod på ca. 5 kvm.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner et abonnement for tv og internett på eiendommen.

Sameiet har et tilbud fra Vev på en tv/internett-pakke, så hver sameier kan selv ta kontakt med disse for å starte tilbudet om man ønsker det.

Parkering

Boligen disponerer én parkeringsplass på felles parkeringsplass for sameiet. Det er montert elbillader på denne felles parkeringsplassen, som tilhører leiligheten.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Eika Forsikring , polisenummer

Radonmåling

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

Diverse

Info fra Nedre Romerike brann og redningsvesen:

Eier av boligen har fritak for feie- og tilsynsavgift. Ny eier må gi beskjed til brannvesenet når ildsted(ene) igjen skal benyttes. Dette skal gjøres til: post@nrbr.no.

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 og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike

leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og gulvvarme på baderommet.

Ventilasjonen er naturlig, kombinert med avtrekk fra badet og kjøkkenet. Varmtvannstanken er fra 2023, rommer ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenbenken. Kjøkkenet har automatisk lekkasjestopper. Sikringselskapet finner man i entreen, utstyrt med automatsikringer.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 250 000

Omkostninger kjøper

2 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

56 250 (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))

57 640 (Omkostninger totalt)
69 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
72 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 307 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 319 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 322 340 (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

Kommunale avgifter betales via felleskostnadene i sameiet, og inkluderer vann, avløp og renovasjon.

Eiendomsskatt

Kr 2 329 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Det er pt. eiendomsskatt i Aurskog-Høland kommune på 3 promille.

Formuesverdi primærbolig

Kr 548 454 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 193 814 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold

om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet fellesutgifter, kommunale avgifter, strømforbruk, innboforsikring, m.m.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/20

Felleskostnader inkluderer

Vedlikehold, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, regnskapsfører og driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 000

Andel fellesformue

Kr 24 452

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Seksjonssameiet Kalvehagan

Organisasjonsnummer

991117547

Om sameiet

Sameiets navn er Seksjonssameiet Kalvehagan og består av 20 eierseksjoner. Sameiet er opprettet ved seksjonseringsbegjæring tinglyst 31.01.2007. Bebyggelsen og tomten har gnr. 192 bnr. 591 i Aurskog-Høland kommune. Tomten med alle tilhørende utearealer er sameiets fellesarealer, herunder trapper, trappeopp ganger, balkonger i inngangspartier.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen felles lån pt.

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 såfremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Husk at det er båndtvang hele året på sameiets eiendom.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det arrangeres dugnad hver vår hvor beboerne oppfordres til å delta.

Forretningsfører

Forretningsfører

Wepe Regnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 192, bruksnummer 591, seksjonsnummer 1 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:

3226/192/591/1:

31.01.2007 - Dokumentnr: 166434 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/20

01.01.2020 - Dokumentnr: 610660 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:192 Bnr:591 Snr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 181368 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:192 Bnr:591 Snr:1

Heftelsene omhandler seksjoneringen og kommuneendringene.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av 3 stk leilighetsbygg med til sammen 20 boenheter. Ferdigattesten er datert 08.11.2007.

Det foreligger byggetegninger for leilighetsbygget, datert 2006.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.11.2007.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har tilkomst fra offentlig vei.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert i bebyggelsesplan for Kalvehagan til "område for boliger - leilighetsbygg".

Eiendommen er i kommuneplanen for Aurskog-Høland avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt, men styret skal underrettes.

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.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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

Overtagelse etter avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket dato i vedlagte budskjema.

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Kommunal info
Forretningsførerinfo

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 6.400,- og visninger kr 3.000,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 14.295,-. Utleggene omfatter foto, kommunal info, eierskiftegebyr og tinglysningsgebyr. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

23.04.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport



Selveierleilighet



Hans Fjelds vei 33A , 1930 AURSKOG



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 192, bnr. 591, snr. 1

Markedsverdi

2 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 21555-1112

Eiendomsverdi ref nr: LC1877

Autorisert foretak: Mathias Ottosson

Sertifisert Takstingeniør: Mathias Ottosson



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.

Takstingeniør Mathias Ottosson har ca. 12 års erfaring fra byggebransjen som tømrersvenn og mester, samt utdanning fra teknisk fagskole innen bygg. Ottosson er utdannet gjennom Norsk Takst og er sertifisert for tilstandsrapport for bolig og verditaksering av bolig.

Rapportansvarlig

Mathias Ottosson

Mathias Ottosson
Uavhengig Takstingeniør
ottosson-
snekkerservice@hotmail.com
472 31 036

Sertifisert:
• Tilstandsrapport av bolig



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet fra 2007. Leiligheten disponerer utvendig bod i felles bygg og en parkeringsplass på felles parkeringsplass. Leiligheten har konstruksjoner hovedsakelig fra byggeår. Det er påvist avvik på våtrom, med blant annet manglende tilfredsstillende membran i sluk. Viser til rapporten for nærmere beskrivelser og vurdering av tilstand.

Selveierleilighet - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Veranda i trekonstruksjoner med spaltegulv. Fundamentert med punktfundament med ukjent markisolering.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv består i hovedsak av parkett. Vegger består i hovedsak av malte plater. Himling består i hovedsak av malte plater. Leiligheten har støpt plate på mark. Innvendig har boligen malte fyllingsdører og en slett dør til bad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er hovedsakelig flatt. Laveste punkt ved dør er målt 1mm lavere enn topp sluk. I dusjsone er store deler av gulvet flatt, med manglende fall til sluk. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk og tilluft med spalte under dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt dobbel kjøkkenkum. Det er opplegg for frittstående kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenbenk. Sikringskap med automatsikringer plassert i entre. Boligen består i hovedsak av skjult elektrisk anlegg.

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

[Gå til side](#)

Helse, miljø og sikkerhets relaterte avvik.

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal | 43 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 38 m ² |
| Totalpris | 2 250 000 |

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveierleilighet

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

Det foreligger tegninger datert 19.4.2006.

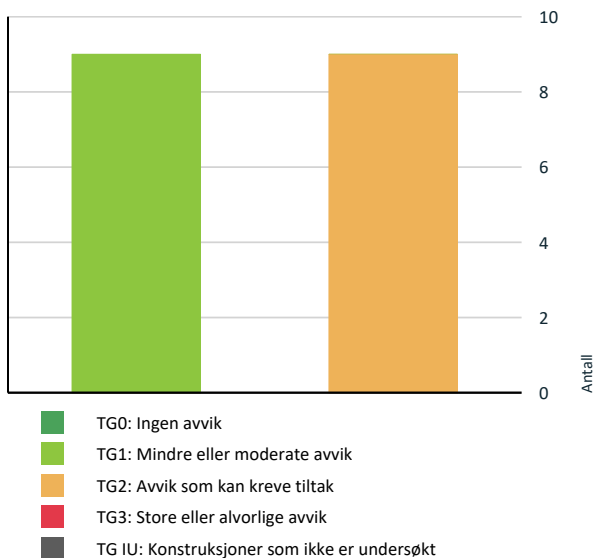
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Iht. mottatt kommunale opplysninger, foreligger det ikke tegninger av utvendig boder.

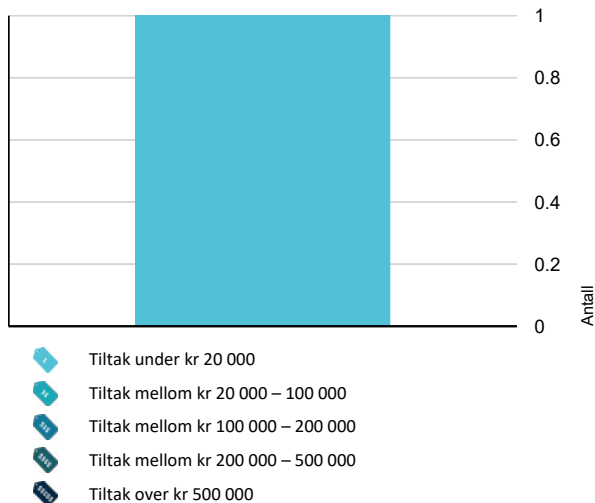
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport med teknisk verdi og markedsverdi.

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2007

Anvendelse

Standard

Leilighetens standard er beskrevet senere i rapporten.

Vedlikehold

Leilighetens vedlikeholdsbehov fremkommer ved å lese rapporten i sin helhet.

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer er vurdert til å ha normal slitasje.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Hovedytterdør bør strammes i sluttstykket for bedre tetting, vurdert som mindre avvik.

Dører er vurdert til å ha normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løs dørvrider på balkongdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vrider må festes.

Tilstandsrapport



Dørvrider.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda i trekonstruksjoner med spaltegulv. Fundamentert med punktfundament med ukjent markisolering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noe slitasje og oppsprukket treverk. I tillegg er det noen steder hvor rekkverk har løsnet fra hverandre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for noe mindre vedlikehold på veranda.



Spiker løsnet fra rekkverksstolpe.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv består i hovedsak av parkett.

Vegger består i hovedsak av malte plater.

Himling består i hovedsak av malte plater.

Overflater fra byggeår, uten om parkett i stue/kjøkken som ble byttet i 2023. Stor deler av overflater er malt i desember 2024.

Overflater har bruksmerker, men er vurdert til å ikke være utover det en kan forvente, alder tatt i betraktning.

Tilstandsrapport



Enkelte større hakk i parkett mellom stue og soverom.

↓ TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Leiligheten har støpt plate på mark.

Det er målt planavvik på opp til 9mm for hele rom. Størst avvik målt på soverom.

↓ TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og en slett dør til bad.

Dører er vurdert til å ha behov for noe justering og vedlikehold, men vurdert som normalt iht. alder. Forholdet er vurdert som mindre avvik.



Eksempel på slitasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

↓ TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er hovedsakelig flatt. Laveste punkt ved dør er målt 1mm lavere enn topp sluk. I dusjsone er store deler av gulvet flatt, med manglende fall til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Pga. tetteliste rundt dusjsone vil evt. lekkasjevann fra servant, toalett og vaskemaskin ledes ut av dør før det ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Det må etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Frem til gulv utbedres, anbefales det å fjerne tetteliste på gulv mot dusjsone og montere dusjkabinett med avløp direkte ned i sluk.



List som er høyere en dørterskel og derfor hindrer evt. lekkasjevann for å ledes til sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

I sluk er det påvist manglende slukmansjett. Resterende membran er ukjent pga. manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Våtrom bør renoveres med nytt tettesjikt. Frem til da bør det monteres dusjkabinett for å begrense vannpåkjenningen på vegger og gulv. Avløp må da føres fra kabinett å direkte ned i sluk.

Alternativt tiltak: Det finnes enkelte firmaer som gjennomfører lokal utbedringer av lekkasjer i sluk. Om det kun mangler slukmansjett og/eller denne er feil montert, kan det være mulig med lokal utbedring av forholdet. Dette vil dog kreve videre undersøkelser.

Kostnadsestimat for videre undersøkelser/montering av dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Manglende membran i sluk/gjennomføring

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Innredning har noe slitasje og svelleskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innredning opprettholder tiltenkt funksjon, og avviket handler i stor grad om estetikk. Utskifting må derfor vurderes av den enkelte.



Eksempel på skade.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft med spalte under dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 er gitt iht. NS3600 på bakgrunn av feil utførelse, med manglende membran i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må etableres membran på gulv iht. forskrift for å fjerne avviket.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt dobbel kjøkkenkum. Det er opplegg for frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er montert automatisk lekkasjestopper i forbindelse med vanninstallasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken har noe slitasje og enkelte fronter henger/subber.

I tillegg er deler av kjøkken innredning ikke tilstrekkelig festet, samt løs benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte fronter bør justeres.

Kjøkkeninnredning med benkeplate må festes tilfredsstillende.



Løs benkeplate, samt løst skrog.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

I tillegg er en fordelerstokk i vannskap ikke festet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Fordelerstokk i vannskap bør festes.



Manglende tettemuffer i enden på rør i rør.



Mangler feste av fordeler.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

På Leiligheter er det lite synlig avløp i boenheten, og derfor lite å basere vurderingene på. Det er blant annet ikke tatt stilling til stakeluker og lufting av anlegget, da dette er vanskelig å bekrefte eller avkrefte i en leilighet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenbenk.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer plassert i entre. Boligen består i hovedsak av skjult elektrisk anlegg.

Det er montert elbillader i 2025 på felles parkeringsplass som tilhører denne leiligheten.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2007 Byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent Selger har kun bodd i boligen i ca. 1,5 år.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Fra byggeår og montering av elbillader. Arbeid utover dette er ikke kjent for eier.

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

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?

Ja På generelt grunnlag, anbefales det å gjennomføre en el-kontroll med jevne mellomrom. Det er ikke opplyst om at dette er gjennomført i denne boligen de senere årene. Flere aktører i bransjen, anbefaler at det gjennomføres en el-kontroll hvert 5 år.

Sist utført i 2012.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhets relaterte avvik.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

38 m²/38 m²

Selveierleilighet : Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Gang, Soverom

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 300 000

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

2 250 000

Konklusjon markedsverdi

2 250 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene, samt vurderinger av avvik i forbindelse med tilstandsrapport.

Sammenlignbare salg

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|---|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Harald Posts vei 47 C ,1930 AURSKOG 38 m ² 2011 1 sov | 12-10-2025 | 2 290 000 | 2 200 000 | | 2 200 000 | 57 895 |
| 2 Hans Fjelds vei 29A ,1930 AURSKOG 37 m ² 2007 1 sov | 28-08-2024 | 2 050 000 | 2 025 000 | | 2 025 000 | 54 730 |
| 3 Hans Fjelds vei 33A ,1930 AURSKOG 38 m ² 2007 1 sov | 13-10-2024 | 2 050 000 | 1 950 000 | | 1 950 000 | 51 316 |
| 4 Hans Fjelds vei 29G ,1930 AURSKOG 58 m ² 2007 2 sov | 13-01-2025 | 2 750 000 | 2 850 000 | | 2 850 000 | 45 968 |
| 5 Hans Fjelds vei 33B ,1930 AURSKOG 58 m ² 2007 2 sov | 17-06-2025 | 2 850 000 | 2 800 000 | 10 040 | 2 810 040 | 45 323 |

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

Beregninger

Årlige kostnader

| | | |
|--|------------|---------------|
| Fellesutgifter. | Kr. | 36 000 |
| Eiendomsskatt. (ca. beløp) | Kr. | 4 000 |
| I tillegg må det påregnes kostnader til egne forsikringer, strøm, vedlikehold m.m. | Kr. | 1 |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet) | Kr. | 40 000 |

Teknisk verdi bygninger

Selveierleilighet

| | | |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 1 900 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 150 000 |
| Sum teknisk verdi - Selveierleilighet | Kr. | 1 750 000 |

Bod

| | | |
|--|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 50 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 20 000 |
| Sum teknisk verdi - Bod | Kr. | 30 000 |

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 780 000

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

| | | |
|--|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 2 300 000 |
|--|------------|------------------|

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

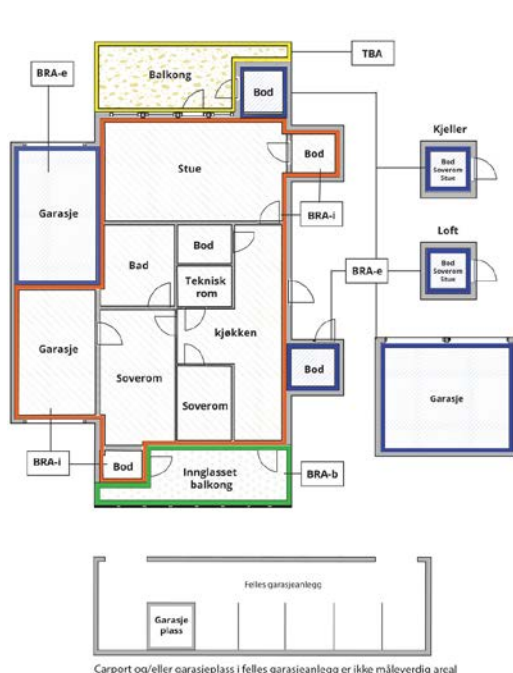
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1.Etasje | 38 | | | 38 | 7 |
| SUM | 38 | | | | 7 |
| SUM BRA | 38 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje | Stue/kjøkken, bad/vaskerom, gang, soverom | | |

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. NS3940:2023. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger datert 19.4.2006.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Byttet varmtvannstank.

Bod

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1.Etasje | | 5 | | 5 | |
| SUM | | 5 | | | |
| SUM BRA | 5 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje | | Bod | |

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. NS3940:2023. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Iht. mottatt kommunale opplysninger, foreligger det ikke tegninger av utvendig boder.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|------------------|---------------|
| 16.4.2026 | Mathias Ottosson | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|------|------|------|------|---------------------|------------------|---------------|
| 3226 AURSKOG-HØLAND | 192 | 591 | | 1 | 3686 m ² | Eiendomsverdi.no | Ikke relevant |
| Adresse Hans Fjelds vei 33A | | | | | | | |
| Hjemmelshaver Skugstad Ingrid Flateby | | | | | | | |
| Kommentar Felleseie tomt. | | | | | | | |

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hans Fjeld vei 33A ligger på Aurskog i Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: F4 Kalvehagen
Formål: Bolig

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren er ikke kjent om det foreligger tinglyste forhold på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2007

Kommentar

Ukjent byggeår, satt samme år som bolig.

Standard

Felles bodbygg oppført i trekonstruksjoner med liggende kledning. Bygget er fundamentert på støpt plate og har saltak teknet med takstein. Boder er uisolerte.

Bygget er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten, men kun enkelt beskrevet.

Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|---------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæringsskjema | 12.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 16.04.2026 | (7 vedlegg) | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsførerinfo | 16.04.2026 | (4 vedlegg) | Gjennomgått | | Nei |
| Ordrebekreftelse | 15.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 16.04.2026 | Eier var ikke tilstede på befaringen. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | 08.11.2007 | | Innhentet | | Nei |
| Plantegning | 19.04.2006 | | Innhentet | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 20.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover 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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ingrid Flateby Skugstad

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hans Fjelds Vei 33A

1930 Aurskog

3226-192/591/0/1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Baderomsgulvet mangler fall til sluk - oppgitt i takst av 2024.

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?

♦ Ja

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

♦ Ja

Tidligere vannlekkasje fra varmtvannsbereder. Utbedret av tidligere eier.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av varmtvannsbereder og satt inn lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: ST Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Montert elbillader på felles bod. Laderen eies av leilighetseier.

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**

Ja, i forbindelse med salg av leiligheten i 2024.

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?



Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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.

Wepe Regnskap AS
Rådhusveien 8
1940 Bjørkelangen

Vår referanse:
1105260040

Vår saksbehandler:
Eli Grønvold

Telefon:
482 20 737

Vår dato:
13.04.2026

Megleropplysninger på Hans Fjelds vei 33 A - gnr. 192, bnr. 591, snr. 1 (Ideell andel 1/1) i Aurskog-Høland kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

| Navn | Adresse | Fødselsdato |
|-------------------------|------------------------------------|-------------|
| Ingrid Flateby Skugstad | Hans Fjelds vei 33 A, 1930 Aurskog | 15.10.1996 |

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

| | | | | | |
|---|--|-------------|--|----------------|--|
| Navn på | | | | | |
| Styreleder | Navn Siri Harfallet | Tlf. | E-post. siri.harfallet@live.no | | |
| Informasjon om eiendommen | | | | | |
| Sameiets eiendommer: | Gnr. 192 | Bnr. 591 | Snr. 17 | Kommune AHK | |
| Sameiets org.nr: | | | Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet | | |
| Navn på bortfester: | 991117547 | | Festekontrakten utløper: | | |
| Har sameiet mottatt nabovarsel? | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | | Hvis ja, hvem har sendt varselet? | | |
| Foreligger det ferdigattest? | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | | Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? | | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |
| Forsikring for sameiet | Forsikringsselskap og politenr. Eika Forsikring | | | | |
| Har sameiet hussoppforsikring? | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | | Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og politenr. | | |
| Parkering og garasje | | | | | |
| Medfølger det p-/garasjeplass? | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | | Plassens nummer: | | |
| Hvordan blir kjøper eier av plassen? | | | | | |
| Er det mulig for el-bil lading i sameiet? | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | | Evt. ekstra kostnad: | | Beløp kr |

| | | | | | |
|---|--|--|---|----------------------|--------------|
| Dyrehold | | | | | |
| Er dyrehold tillatt? | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? | | | |
| Fremleie/godkjennelse | | | | | |
| Er fremleie tillatt? | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Evt. vilkår for fremleie? | | | |
| Kreves styregodkjenning av ny eier? | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? | | | |
| Lån, andel fellesgjeld og formue | | | | | |
| Sameiets långiver(e): | Saldo: | Nedbet. dato: | Rentesats: | Avdrag: | Bet. f.o.m.: |
| 1 | Har ikke lån | | | | |
| 2 | | | | | |
| Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? | | | |
| Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag? | Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode? | | | | |
| Hva er seksjonens andel fellesgjeld? | Kr 531 pr. 31.12.25 | | | | |
| Har sameiet formue? | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Hvis ja: Hva er total formue? Kr 489047 pr 31.12.25 | Seksjonens andel formue? Kr 24452 pr 31.12.25 | | |
| Fellesutgifter og andre kostnader | | | | | |
| Fellesutgifter pr. mnd. | Kr 3000 | Er det restanse? | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, restanse kr | |
| Forfallsdato: | 20. | Fellesutgiftene inkluderer: | | | |
| Avregnes fellesutg.? | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | Er det planlagt endringer av fellesutg.? | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | | |
| Hvis ja, ny fellesutgift: | kr | Når trer eventuell endring i kraft? | Dato | | |
| Poster til skattemeldingen | | | | | |
| Seksjonens renteinntekter kr: | | Seksjonens renteutgifter kr: | | | |
| Gebyr | | | | | |
| Tas det et gebyr for eierskiftet? | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, kr 3400+mva | Kontonummer for betaling: 12713548071 Wepe Regnskap AS | | |
| Tas det et gebyr for opplysningene? | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, kr | Kontonummer for betaling: | | |
| Eventuelle andre gebyrer: | Beskrivelse: | kr | Kontonummer for betaling: | | |

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her:

For Wepe Regnskap AS

13.04.26

Sted, dato

Katrine Holm

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post eli.gronvold@aktiv.no.

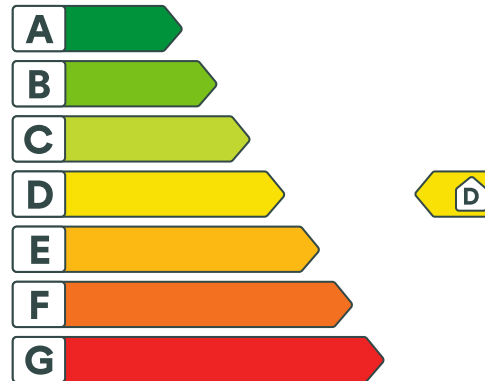
På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Jessheim

Eli Grønvoid
Fagansvarlig MNEF / Backoffice
eli.gronvold@aktiv.no



| | |
|---|--|
| Adresse Hans Fjelds vei 33A, 1930 AURSKOG | |
| Dato for energimerking 13.04.2026 | Merkenummer Energiattest-2026-280749 |
| Bygningskategori Boligblokker | Bygningsnummer 23188694 |
| Gårdsnummer 192 | Bruksnummer 591 |
| Seksjonsnummer 1 | Bruksenhetsnummer H0101 |



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår 2007 | Bygningstype Leilighet |
| Bruksareal 43,0 m² | Oppvarmet bruksareal 38,0 m² |
| Oppvarmet etasje 1 | Bygningsmateriale Tre |
| Oppvarming Elektrisitet | |
| Ventilasjon Periodisk avtrekk | |



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
196,46 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
230,11 kWh/m²

Totalt levert pr. år
8 744 kWh

Nabolagsprofil

Hans Fjelds vei 33A - Nabolaget Aursmoen - vurdert av 102 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| Aurskog sykehjem Linje 470, 470E | 6 min 0.5 km |
| Blaker stasjon Linje R14 | 15 min 14.8 km |
| Oslo Gardermoen | 47 min |

Skoler

| | |
|---|-------------------|
| Aursmoen skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser | 15 min 1.3 km |
| Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser | 11 min 9.4 km |
| Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser | 13 min 11.8 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

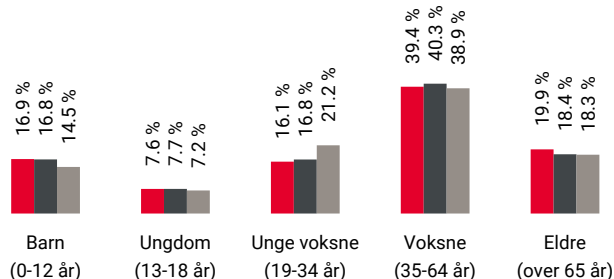
Godt vennskap 76/100



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 | 14 min 1.2 km |
| Trampen barnehage (1-5 år) 33 barn | 14 min 1.3 km |
| Aursmoen barnehage (0-5 år) 63 barn | 15 min 1.3 km |

Dagligvare

| | |
|-------------------------------------|------------------|
| Kiwi Aurskog | 10 min |
| Coop Extra Aurskog Post i butikk | 10 min 0.9 km |

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering

Lett 93/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100

Sport

| | | |
|---|--------|--------|
| Haugerudfeltet - ballflate (MKN) Ballspill | 8 min | 0.7 km |
| Aursmoen idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... | 11 min | 0.9 km |
| Aura Trening og Helse | 5 min | |
| MOVA Bjørkelangen | 10 min | |

Boligmasse

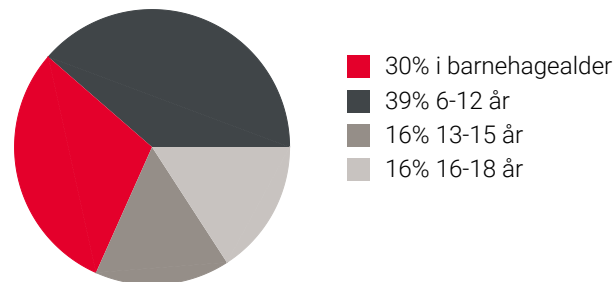


- 59% enebolig
- 17% rekkehus
- 16% blokk
- 9% annet

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

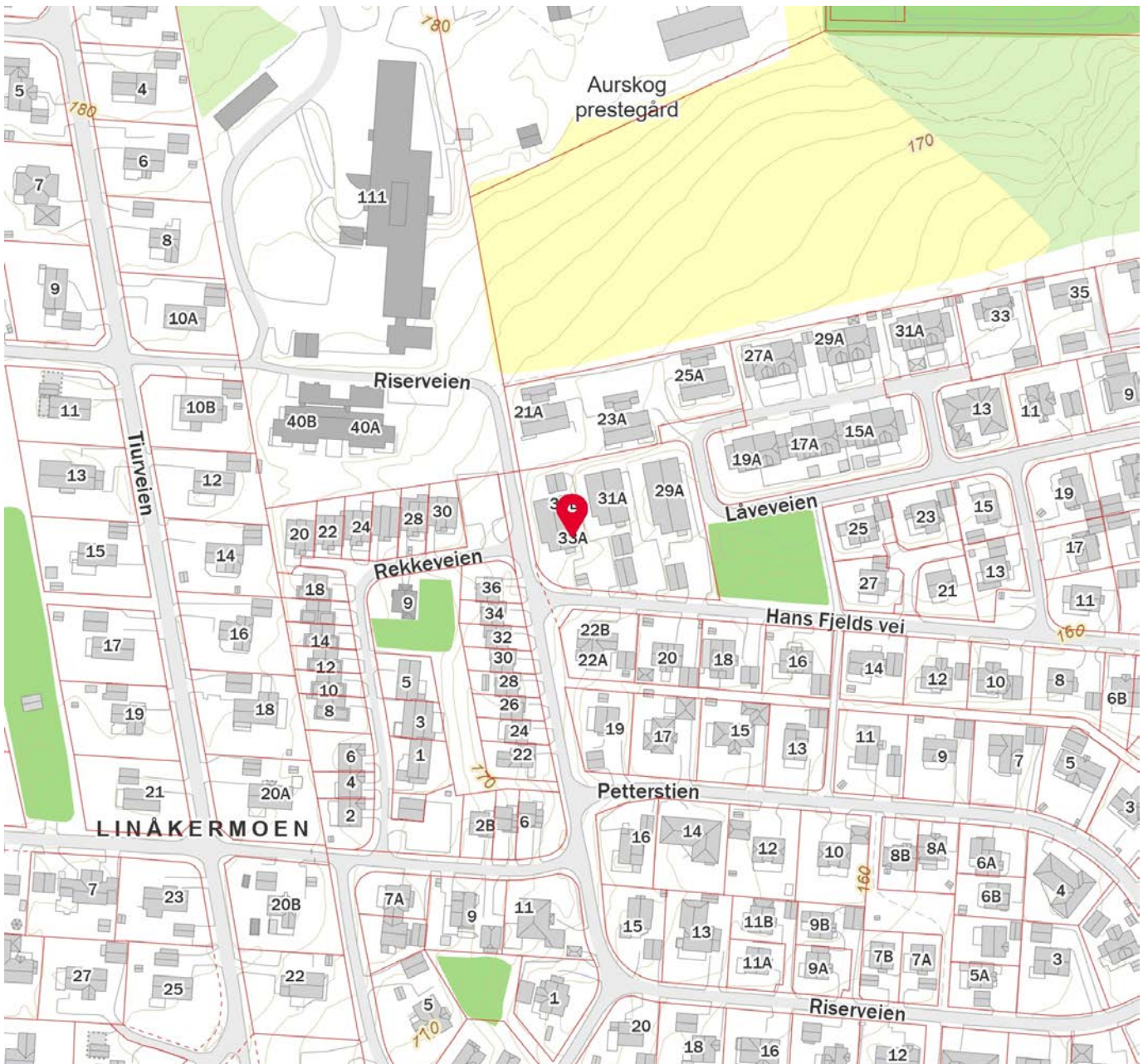
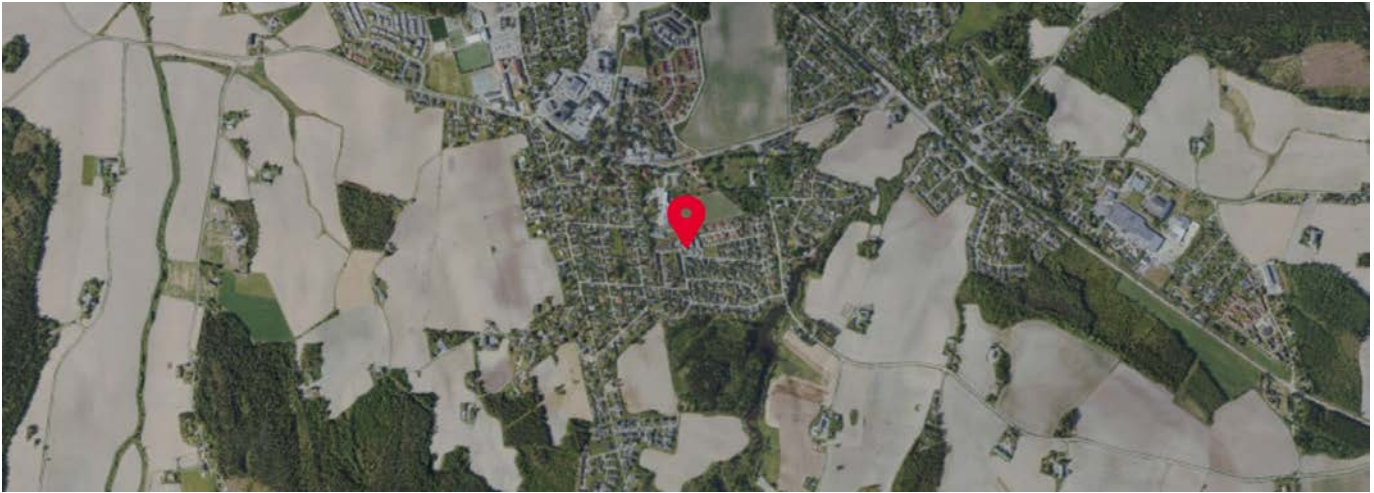


0% 43%

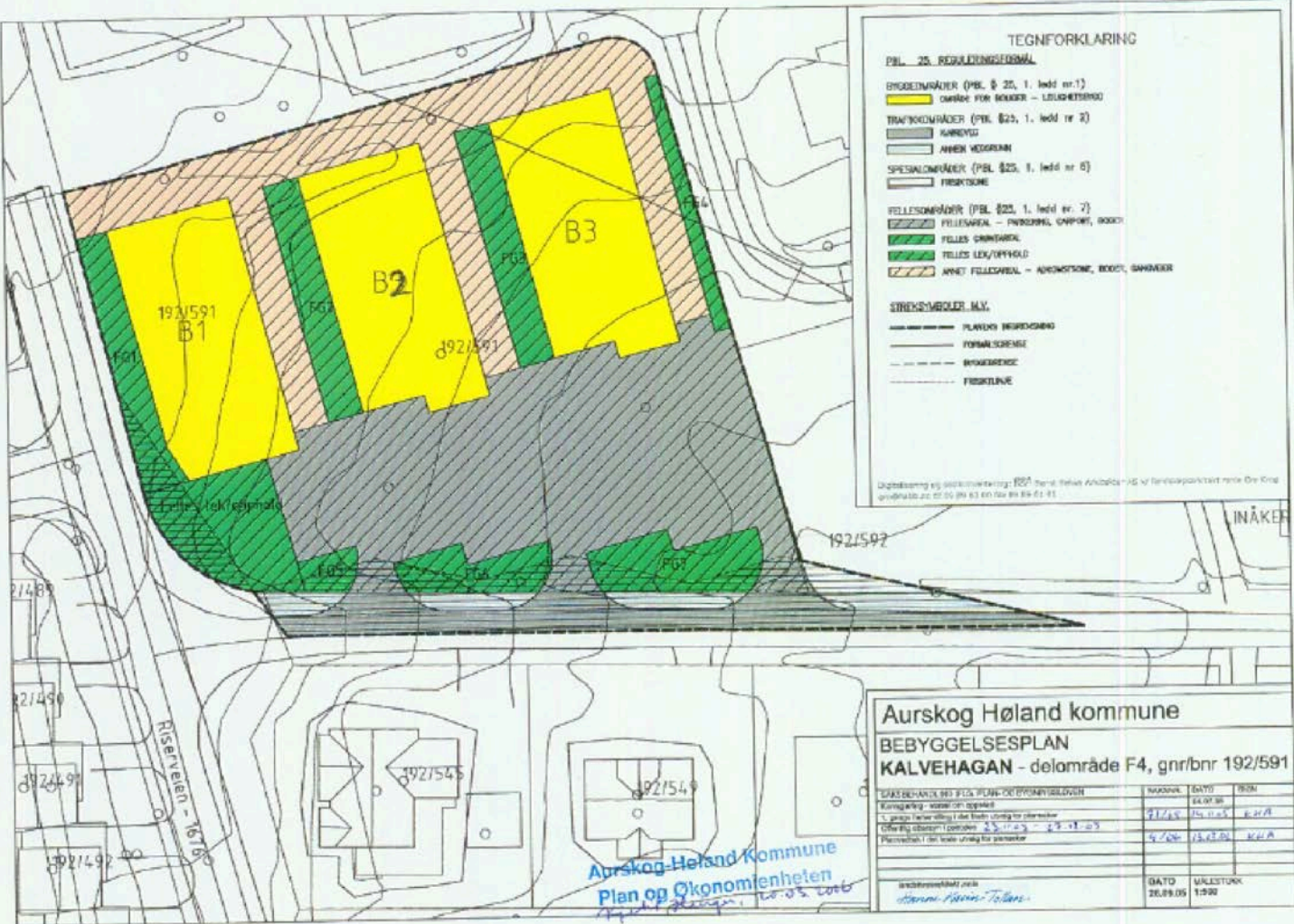
- Aursmoen
- Aursmoen
- Norge

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





SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 192

Bnr: 591

Fnr: 0

Snr: 1

Adresse: Hans Fjelds vei 33A, 1930 AURSKOG

Hj.haver/Fester:

SEKSJONSSAMEIET KALVEHAGAN, c/o Siri Harfallet, Hans Fjelds vei 29B, 1930 AURSKOG, med flere

**AURSKOG-
HØLAND
KOMMUNE**

Dato: 20/4-2026 Sign:

Målestokk 1:500



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.



Aurskog-Høland kommune

Resultatenhet Tekniske tjenester
Forvaltning

Bakke Prosjekt AS
Lierfoss

1930 AURSKOG

Vår ref.: BO-06/986-11

Arkivnr.: GA 192/591

Deres ref.:

Dato: 08.11.2007

FERDIGATTEST

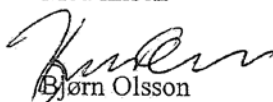
Tillatelse til tiltak er gitt 16.06.2006.

Gjelder: *Oppføring av 3 stk leilighetsbygg med til sammen 20 boenheter..*
Gnr/Bnr.: *192/591*
Byggested: *KAlvehagan, felt F4, Aurskog*
Tiltakshaver: *Bakke Prosjekt AS*

Anmodning om ferdigattest og kontrollklæringer er mottatt 24.10.2007. Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

Med hilsen


Bjørn Olsson
fagkonsulent

Kopi:

Ingar Sæther Graving og Transport, Lierfoss, 1930 AURSKOG
Romerike Oppmåling AS, Inges gt 20B, 2004 LILLESTRØM
Solvang Byggprosjekt AS, Nydal Næringspark, 2320 FURNES
Sørumsand Rør AS, , 1920 SØRUMSAND

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



Aurskog

SPAREBANK



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

**Hos Ola, Therese, Kristine, Eva, Trine, Per Kristian og Ketil
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.**

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Arnes



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. Les mer på help.no.

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. 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



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: Hans Fjelds vei 33 A
1930 AURSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Elene Moseby Torre

Oppdragsnummer:

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

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