



aktiv.

Rugsvingen 36, 1930 AURSKOG

Meget pen og velholdt kjedet enebolig fra 2018. Skjermet og solrik beliggenhet. Terrasser på 43 m². Carport og utebod.



Eiendomsmegler MNEF

Niklas Antonsen

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 250 000,-
Fellesgjeld: Kr 31 075,-
Omkostn.: Kr 108 410,-
Total ink omk.: Kr 4 389 485,-
Felleskostn.: Kr 2 438,-
Selger: Jan Magne Aastad

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 106/113 kvm
Tomtstr.: 137.4 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 862
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1105260007

Meget pen og velholdt kjedet
enebolig fra 2018. Skjermet og solrik
beliggenhet. Terrasser på 43 m².
Carport og utebod.

Strøken kjedet enebolig over to plan fra 2018. Tilbaketrukket beliggenhet på siste rekke i boligfeltet, med ekstra fin plassering på enden med carport og god avstand til naboen. Her bor du i rolige og barnevennlige omgivelser med kort vei til butikker, skoler/barnehager, aktivitetstilbud og buss. Meget velholdt standard med lys parkett, god takhøyde og store vindusflater som gir masse dagslys.

- Asfaltert innkjørsel, carport og overbygget inngangsparti
- Flislagt entré med gulvvarme og ytterdør med kodelås
- Flislagt wc/vaskerom med gulvvarme
- Lys og romslig stue med peisovn
- Stor, skjermet og solrik terrasse med elektrisk markise
- Pent kjøkken med integrerte hvitevarer og utgang til platting perfekt for morgenkaffen
- Tre gode soverom og innvendig bod
- Flislagt bad med gulvvarme



Innhold

Velkommen2
Plantegning78
Om eiendommen82
Tilstandsrapport94
Egenerklæring 115
Energiattest 121
Nabolagsprofil..... 133
Forbrukerinformasjon 154
Budskjema 155



Tilbaketrukket og barnevennlig område, samtidig som det er kort vei til senter, butikker, skole, barnehager,



Overbygget inngangsparti med
belysning og platting. Her kan du
parkere bilen under tak og gå tørr inn.



Fra stue er det utgang til stor, solrik terrasse med god plass til utemøbler, grill og beplantning. Terrassen er



Det er terrasse på både framsiden og
baksiden av boligen med areal på ca.
43 kvm.



Luftig stue med store vindusflater som slipper inn masse lys.



Her kan du nyte solen i skjermede omgivelser.



Terrassen vender mot hagefleck,
friområde og åkerlandskap.



Utsikt.



Stue med god plass til sofahjørne.



Boligen er meget velholdt og fin med
gjennomgående godt standard.



Peisovn som varmer godt og skaper
hyggelig stemning.



Moderne hjem med lys parkett på gulv
og slette veggoverflater.



Det er plass til stort spisebord. Her er det rom for hyggelige familiemiddager.



Kjøkkenet er delvis åpent mot spisestua og bidrar til en sosial og inkluderende romløsning.



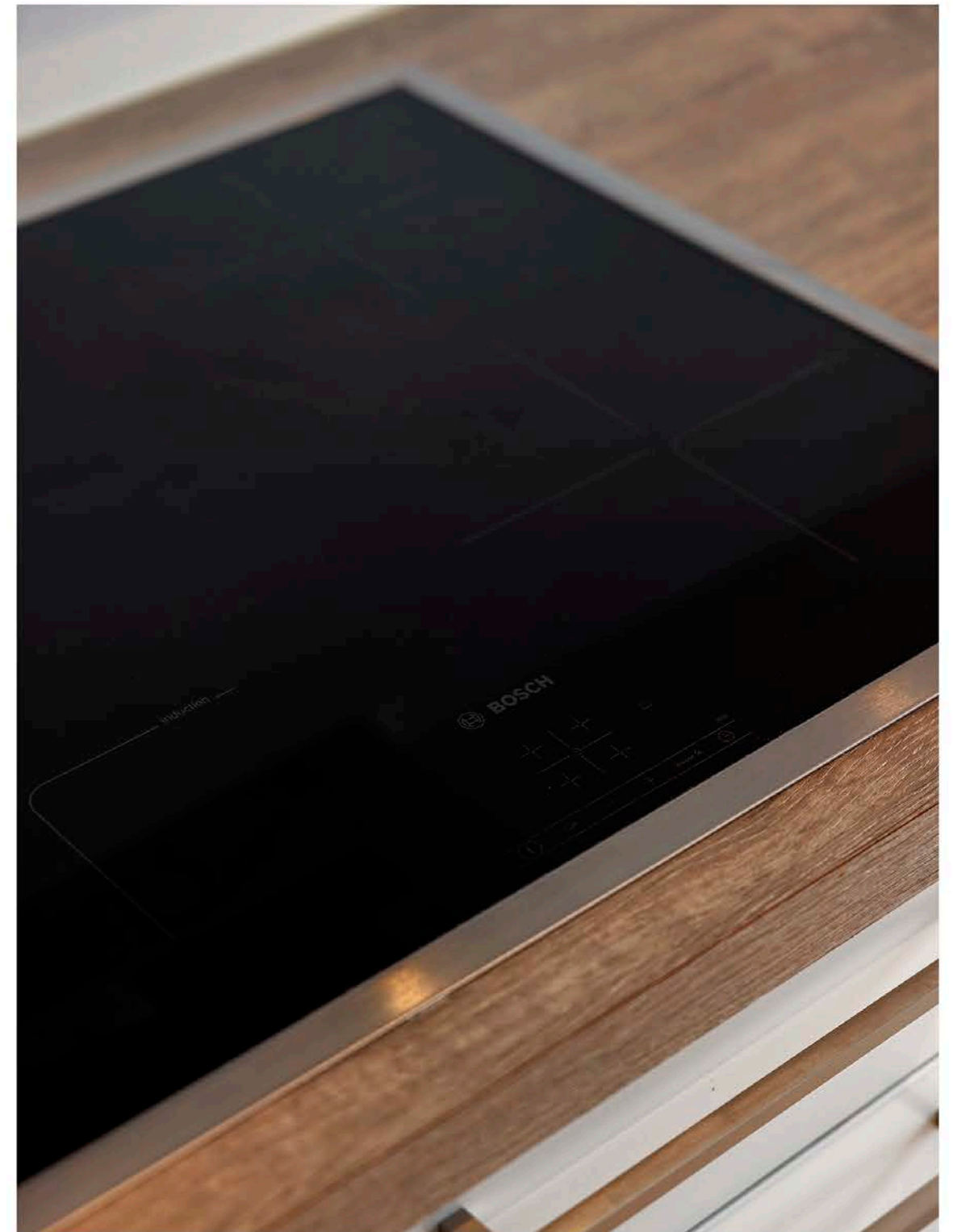
Boligen er oppvarmet med gulvvarme i entré, wc/vaskerom og bad samt elektriske panelovner og vedfyring i



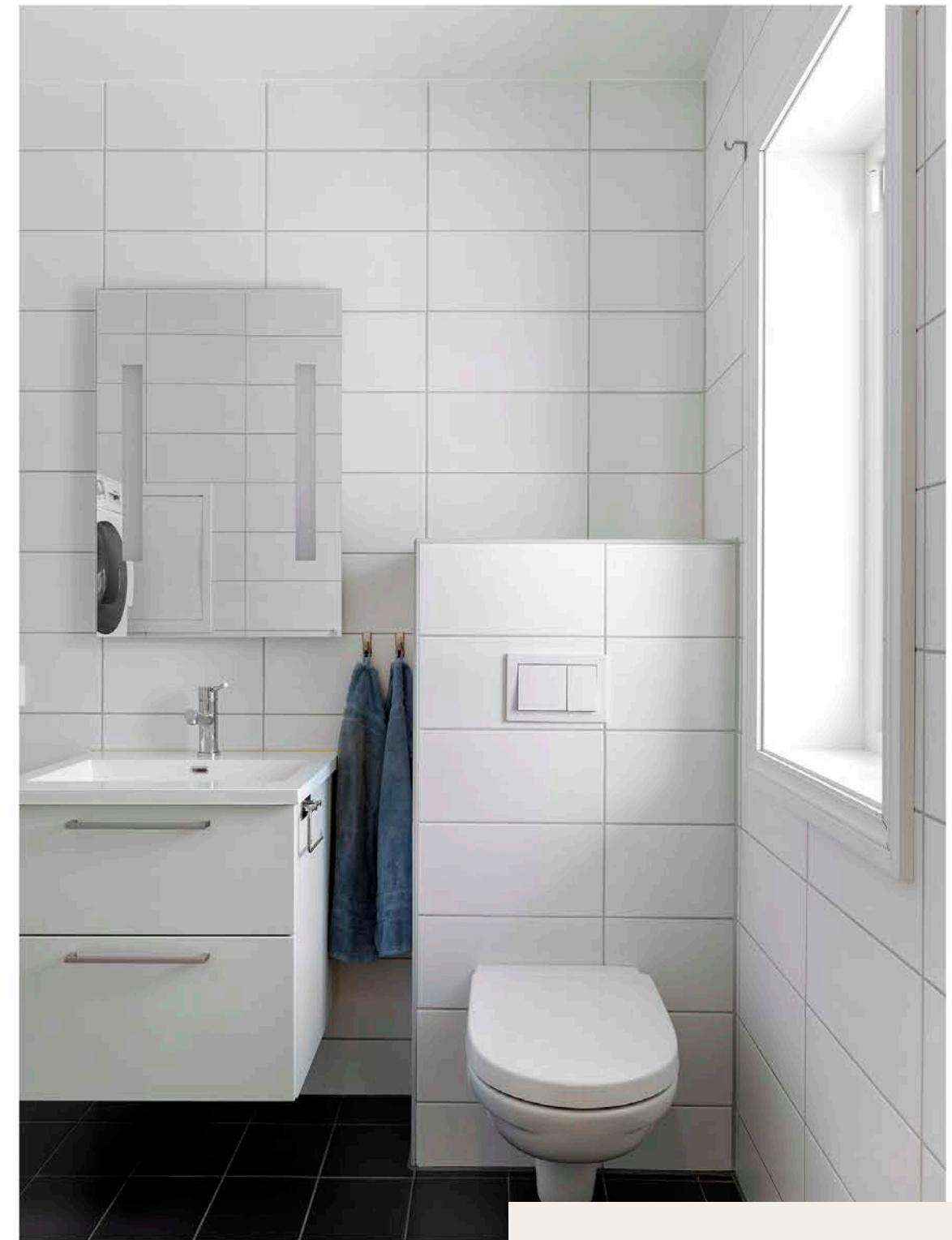
Moderne kjøkken med god skap- og benkeplass. Terrassedør ut til platting med levegg mot naboen. Perfekt for



Kjøkkenet har integrerte hvitevarer (stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøll/frys) og nedfelt oppvaskkum.



Hvitevarer fra Bosch.



Toalett/vaskerom med praktisk tilgang fra entreen. Downlights i tak og lys fra vindu.



Vegghengt toalett, servant med
skuffeseksjon, speil med belysning,
varmtvannstank og opplegg for



God plass til yttertøy og sko.
Garderobeskap medfølger.



Helfliset bad med varme i gulv og downlights i himling. Vegghengt toalett og dusjhjørne med svingbare



Servant med skuffeseksjon og speil med belysning.



Vindu sørger for naturlig lys.



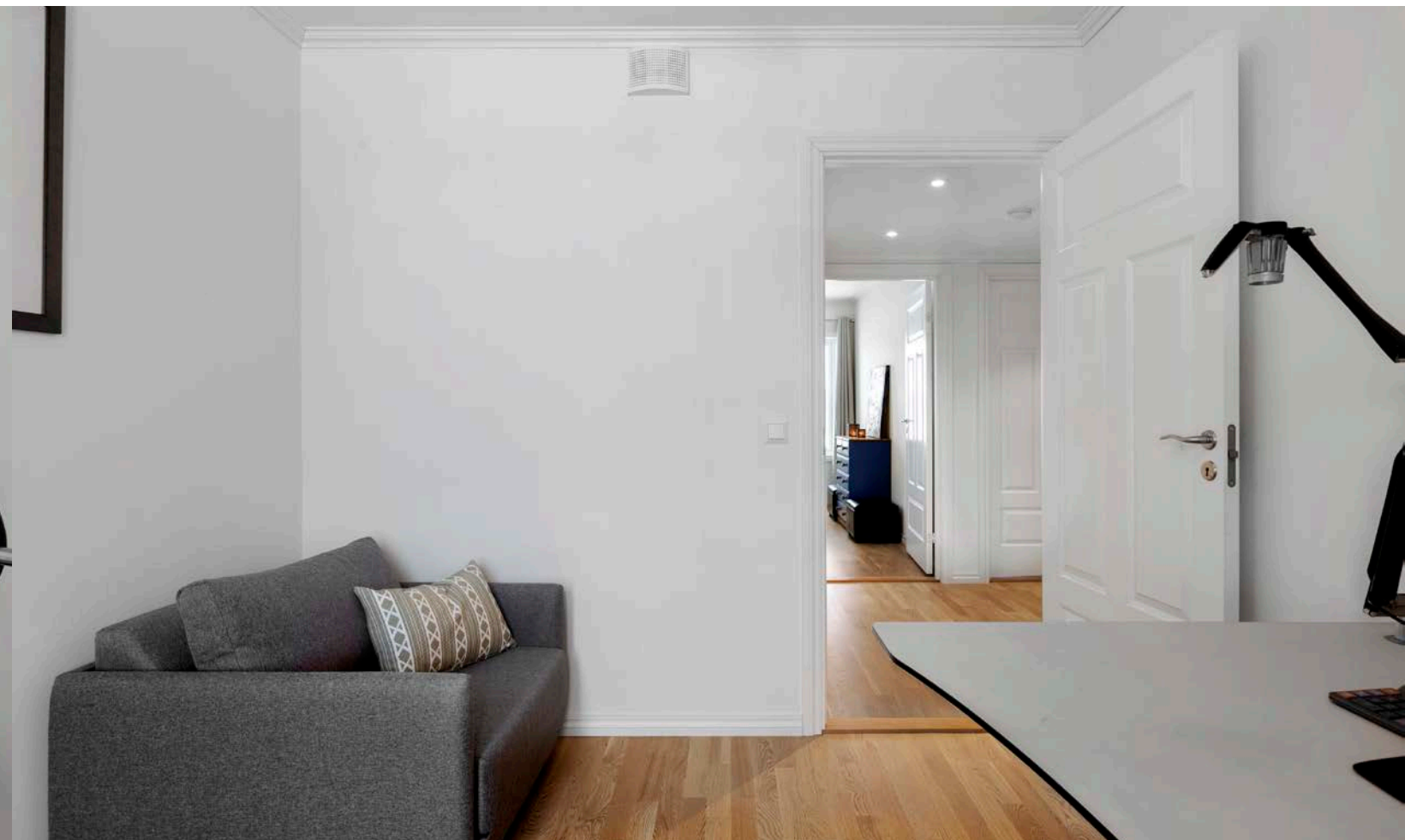
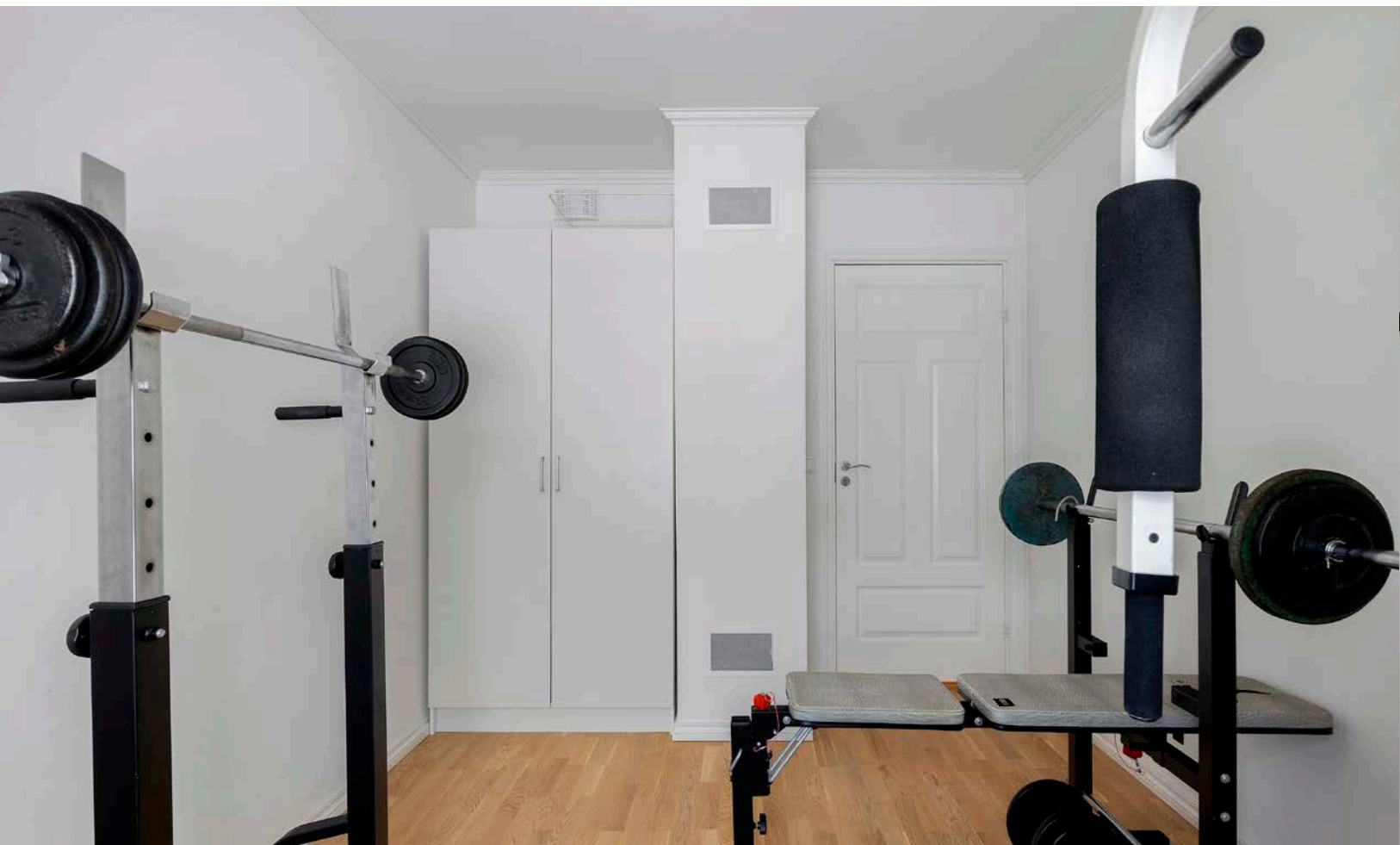
Soverom 1. God plass til dobbeltseng, kommode og nattbord.

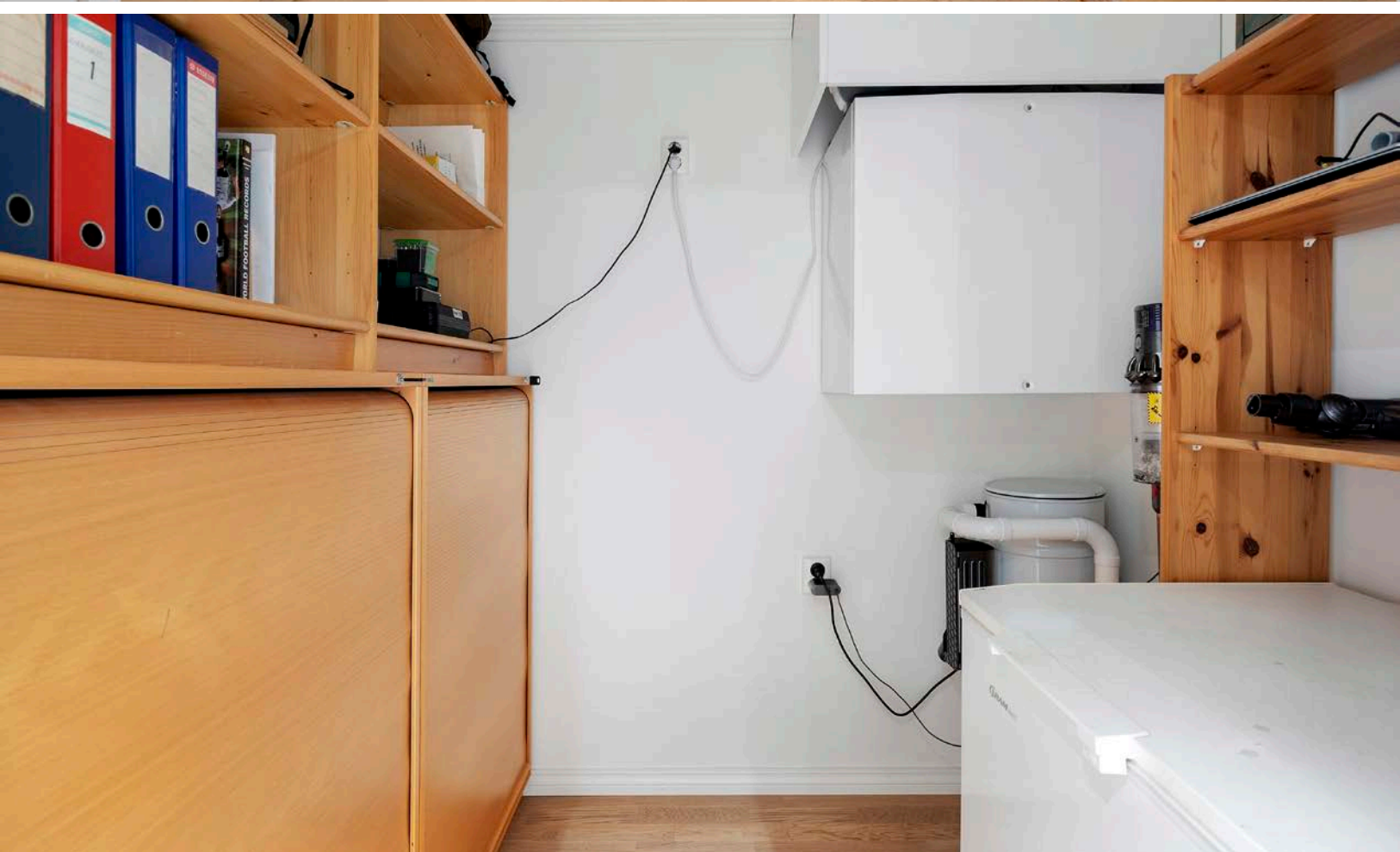
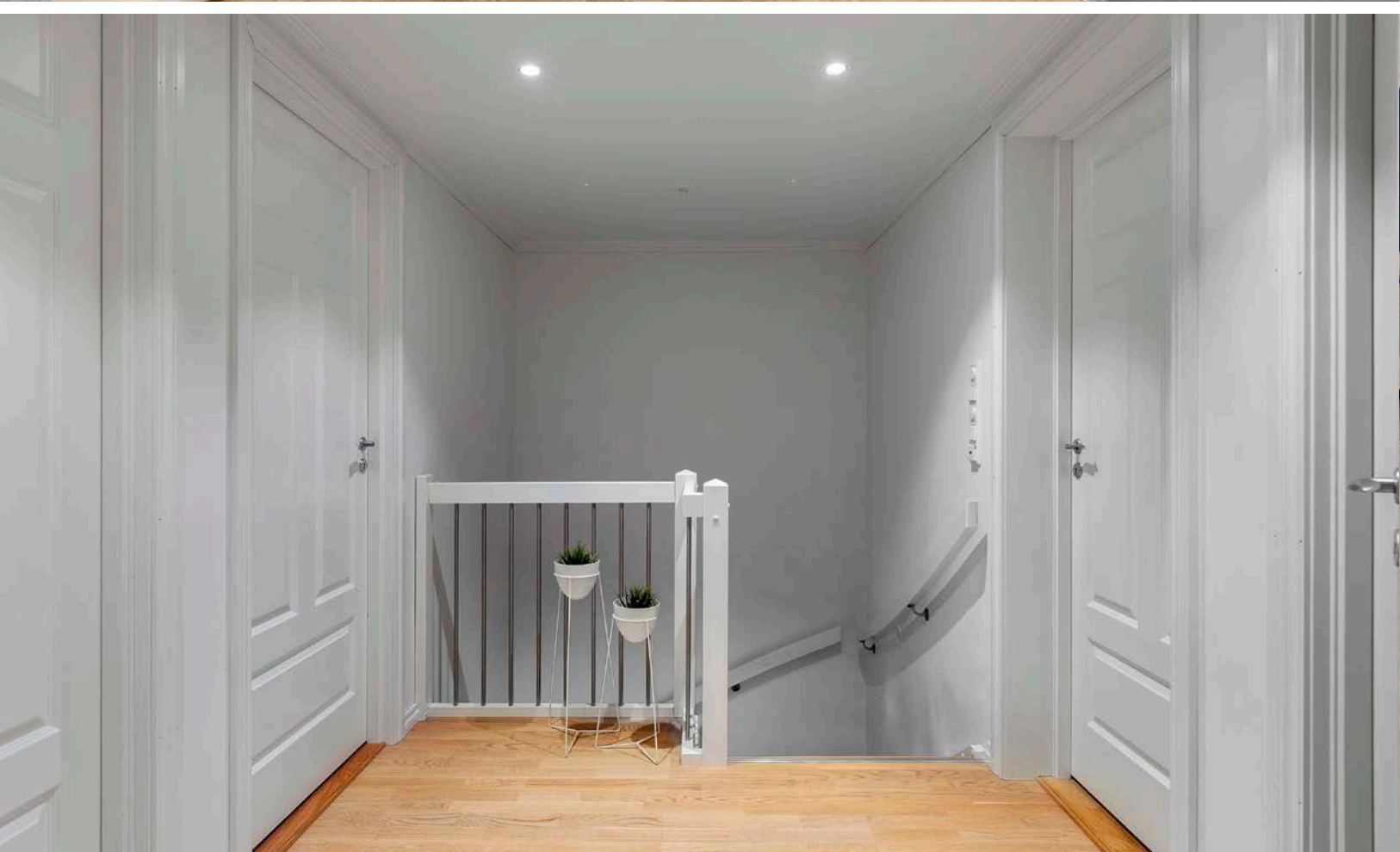


Soverommet vender mot idylliske områder.



Garderobeskap medfølger.







Asfaltert innkjørsel med carport,
utebod og overbygget inngangsparti.



Praktisk utebod.

Sentrumsnær og barnevennlig beliggenhet

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





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



På Aursmoen er det en ny skole (1-10 klasse) og barnehage. Flott anlegg med store uteområder, svømmehall og

Fjøset & Aurskog Golfpark

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

For den golfinteresserte finnes Aurskog golfanlegg med flere baner, driving range og treningsområder. Om sommeren er området et eldorado for golfentusiaster, mens det vinterstid forvandles til et attraktivt turområde. Når snøen legger seg, kjøres det opp skiløyper med fine traseer som passer både for rolige turer og mer aktive skiturer.

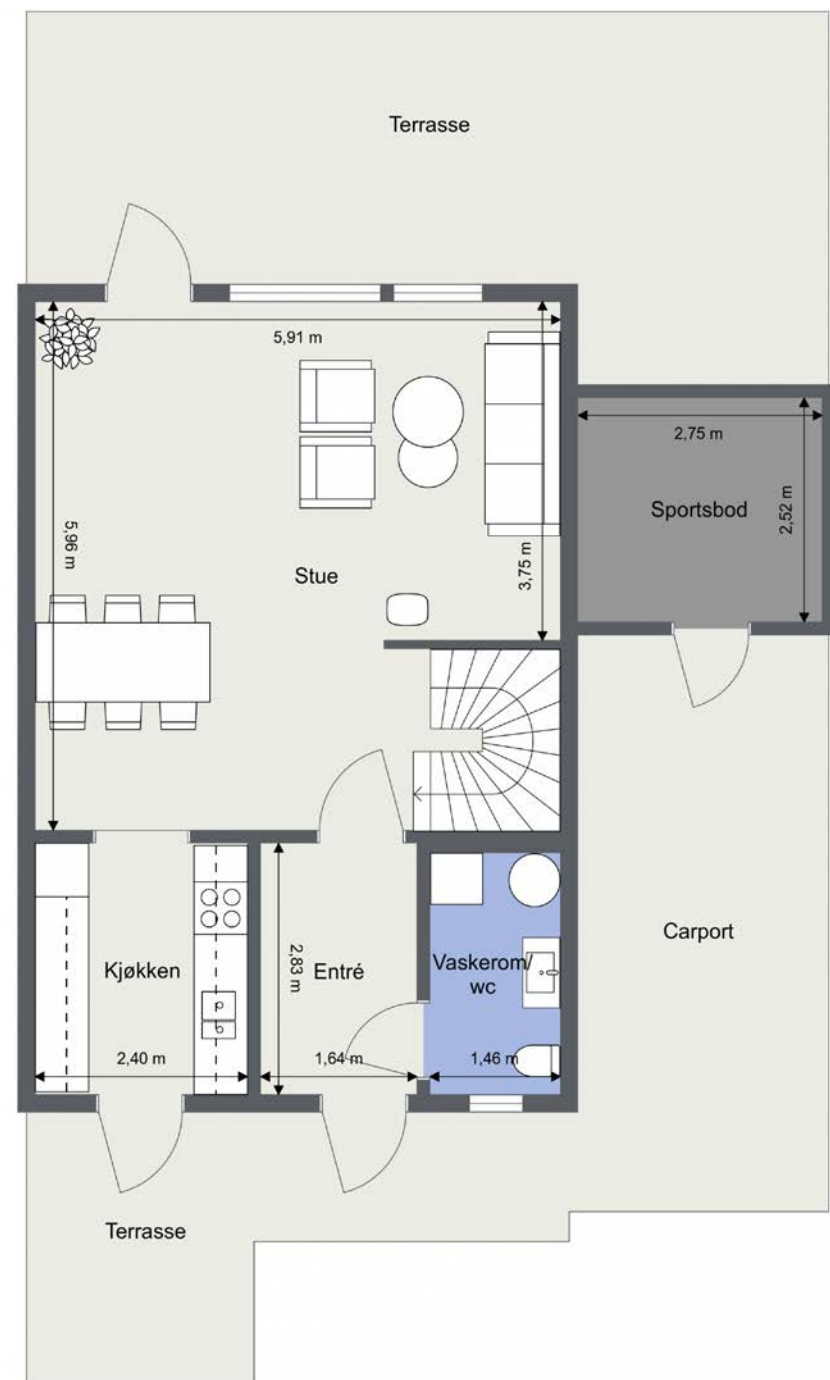




Hjorteparken Mork er en besøksgård
med ca 100 dyr fordelt på 15
forskjellige arter. Populært sted for

Plantegning

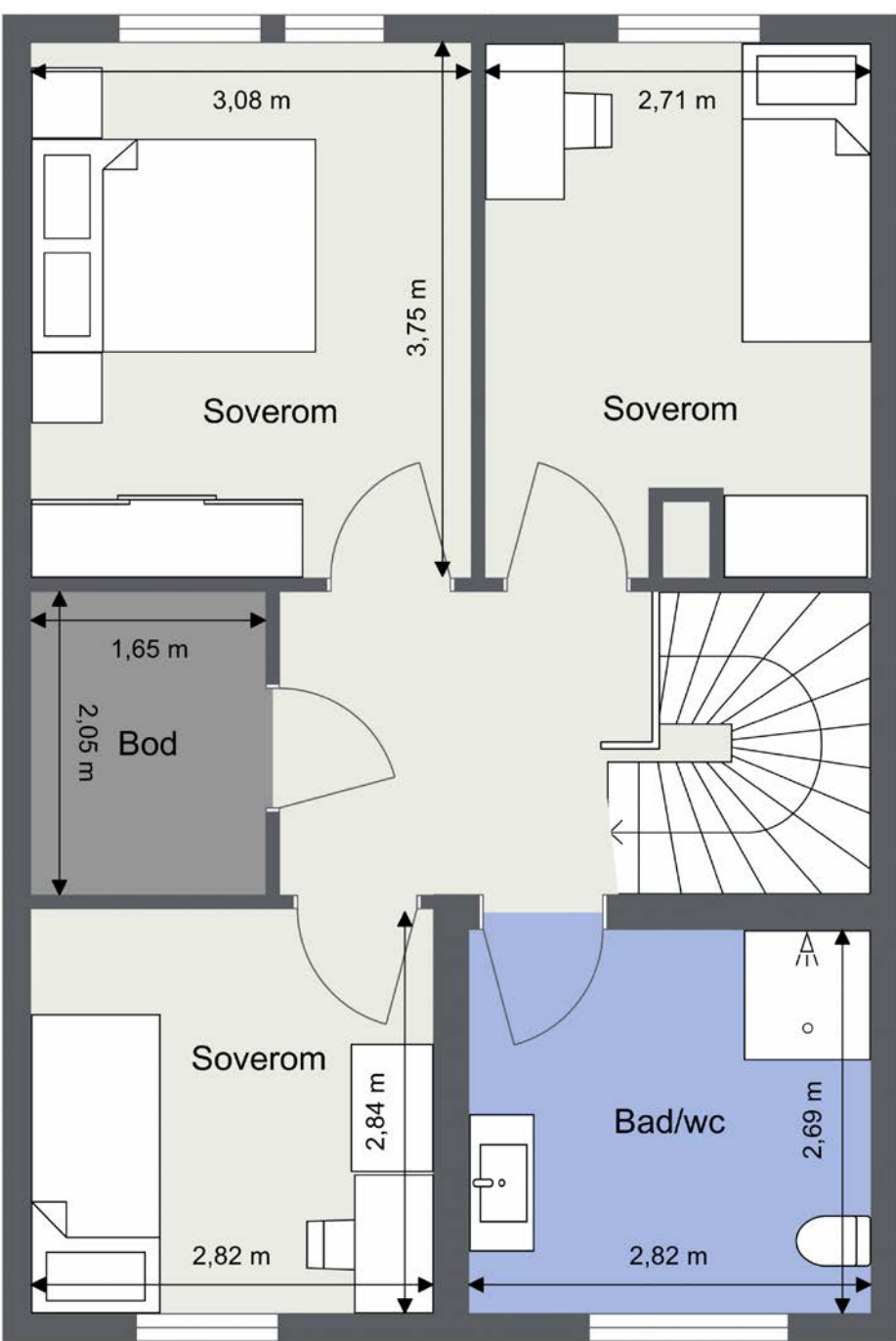
1. etasje



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

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

2. etasje



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

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



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 106 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 113 kvm

TBA: 43 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 53 kvm Entré/gang, vaskerom/wc, trapperom, kjøkken, stue

BRA-e: 7 kvm Sportsbod

2. etasje

BRA-i: 53 kvm Trapperom/gang, bod, bad/wc, soverom 1, soverom 2, soverom 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

43 kvm

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Tomteareal tilhørende eiendommen på ca. 137,4m² opparbeidet med asfaltert adkomst, biloppstillingsplasser og hage opparbeidet med plen. Tomtearealet går foran og bak boligen og på siden av carporten med grense mot naboen. Tomteareal (gnr. 192/bnr 599) mellom boligen og jordet er fellesareal og regulert til friområde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

137.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Boligen er en del av et koselig boligfelt, omkranset

av skog og store åkre. Plasseringen gir fri og helt nydelig utsikt over den landlige idyllen.

Tomten er flat og solrik, opparbeidet med uteplasser og hagearealer på begge sider. Opp til carporten finner man en asfaltert innkjørsel, og hagen har gressplener som innbyr til lek for de minste. Man flytter seg enkelt etter solen på de to terrassene; en ved inngangen/kjøkkenet og en med adkomst fra stuen.

Terrassene har et samlet areal på ca. 43 kvm, der størsteparten av arealet er på baksiden. Levegger gir fin skjerming, og terrassen ved stuen har direkte adkomst til hagen. Uterommet innredes enkelt i ulike soner, og innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder.

Beliggenhet

Eiendommen har attraktiv beliggenhet i et rolig og barnevennlig boligområde på Aursmoen i Aurskog-Høland kommune. Samtidig bor du sentralt, med kun få minutters gange til Aurskog senter, bussholdeplass, skoler, barnehager og sykehjem. Her bor du i trygge og grønne omgivelser kombinert med umiddelbar nærhet til alle daglige servicetilbud. Beliggenheten gjør boligen velegnet for både enslige, par, barnefamilier og eldre, og gir en enkel hverdag hvor bilen i stor grad kan stå ubrukt.

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

nærmiljø.

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

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

Dagligvarehandelen gjøres enkelt og effektivt på Rema 1000, Kiwi og Coop Extra. Aurskog Senter tilbyr i tillegg et utvalg butikker, café, bank, apotek og frisør. I senterets andre etasje finner du et helsesenter med lege, tannlege, fysioterapeut, massør og fotterapeut - alt lett tilgjengelig til fots. Strømmen og Lillestrøm ligger også innen rekkevidde med buss eller bil, og byr på større kjøpesentre og et bredt utvalg av bymessige fasiliteter.

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

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av leiligheter, villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra boligen er det gangavstand til Aursmoen barne- og ungdomsskole, og i nærområdet ligger Aursmoen barnehage. Nærmeste videregående skoler er Bjørkelangen videregående skole og Kjelle videregående skole.

Skolekrets

Aursmoen.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Aursmoen og Aurskog sykehjem som begge ligger innen kort gangavstand.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein, er fra byggeåret og var snødekket ved befaringen. Taket er besikktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og

skorstein) kun er observert fra bakkenivå og var snødekket ved befaringen er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret.

Yttertaket har ikke snøfangere. Takvinkelen er 27 grader på hovedtaket og 18 grader på entre/carport iht. tegning, det er benyttet ru takstein og da er ikke snøfangere nødvendig.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende trebordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har saltak av tre. Kaldloft/kryploft. Det er ingen tilgang til loftet.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Fra byggeåret.

Dører: Entredør i hvitmalt slett utførelse med glassfelt med 2-lags glass. Terrassedører i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass. Entredør til sportsbod i formpresset hvitmalt utførelse. Dørene er fra byggeåret.

Terrasse: Terrasse i trekonstruksjon på mark/punktfundamentering. Spaltegulv av tre. Levegger i trekonstruksjon. Motorisert markise.

Inngangsparti med terrasse: Inngangsparti/terrasse i trekonstruksjon på mark/punktfundamentering. Spaltegulv av tre og 1 levegg i trekonstruksjon.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv i 2. etasje: Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i gang og på 2 soverom. Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde. Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje: Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken. Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5mm. på 2 meters lengde. Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

Pipe og ildsted: Boligen har isolert stålpipes tilkoblet peisovn i stue. Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet. For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

Tomteforhold: Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn. Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 2018. Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Terrengforhold: Tomten er hovedsaklig flat og det er fall fra grunnmuren der hvor det er mulig å besiktige. Fall på terrenget under terrassene og der hvor det var snø på befaringsdagen, er ikke mulig å vurdere.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL), fra byggeåret. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Innhold
Rugsvingen 36 er en kjedet enebolig med attraktiv og barnevennlig beliggenhet, tilbaketrukket på siste rekke i et rolig og veletablert boligfelt. Her bor du skjermet og fredelig, med stue, terrasse og soverom vendt mot et idyllisk grøntområde og jorde, som gir en kombinasjon av sol og utsikt. Beliggenheten på enden gir boligen en ekstra god plassering, med naturlig skjerming fra carport og avstand til neste bolig, som gir økt privatliv og en mer frittliggende følelse.

Boligen er meget velholdt og holder gjennomgående god standard. Det er flott, lys parkett på gulv, flislagte våtrom og entré og lyse veggflater. God takhøyde kombinert med store vindusflater gir rikelig med dagslys. Boligen har balansert ventilasjon som bidrar til et godt og behagelig innklima. Selger har bolig-alarm som kjøper kan ta med videre. pr. dd. betaler selger kr 1674 i året.

Alle rom har god størrelse og funksjonelle planløsninger som passer godt for både barnefamilier og par.

Eiendommen byr på romslige og solrike uteplasser, vendt mot grønt friområde og jorde. Det er asfaltert innkjørsel med parkering i carport, praktisk utebod, samt platting ved inngangspartiet og utenfor kjøkkendør.

Inngangsparti / parkering / carport
Asfaltert innkjørsel med carport og tilhørende praktisk utebod. Overbygget inngangsparti med utebelysning.

1. etasje:

Entré / gang
Flislagt entré/gang med varme i gulv og downlights i himling. God oppbevaringsplass til yttertøy og sko i praktisk garderobeskap. Ytterdør med glassfelt som slipper inn dagslys. Det er installert kodelås på ytterdøren, som medfølger til ny eier. Dør med glassfelt mellom gang og stue gir ekstra lysinnslipp.

Toalett / vaskerom
Praktisk toalett/vaskerom med adkomst fra entré. Rommet er flislagt og har varme i gulv. Vindu sørger for naturlig lysinnslipp. Rommet inneholder vegghengt toalett, servant med skuffeseksjon, speilskap med belysning og varmtvannsbereder. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i søyle.

Stue med utgang til terrasse
Lys og romslig stue med store vindusflater som gir flott utsyn mot grøntområder. Peisovn gir effektiv oppvarming og skaper en lun og hyggelig atmosfære. Stuen har en god romløsning med plass til stort spisebord, sofagruppe, skjenk, skap og TV-benk.

Fra stuen er det utgang til en stor terrasse med ettermiddags- og kveldssol. Her kan solen nytes nesten helt til den går ned. Terrassen har stor elektrisk markise og skillevegger mot naboer, og vender mot grønt friområde og åker. Dette er et skjermet og idyllisk uterom med gode solforhold og flott utsikt.

Kjøkken
Delvis separat kjøkken med god kontakt mot stuen. Terrassedør fra kjøkkenet gir direkte utgang til platting med levegg mot nabo, hvor formiddagssolen og morgenkaffen kan nytes.

Kjøkkeninnredningen er lys og tidløs, med rikelig oppbevaringsplass i skuffer, skap og høyskap. Innredningen er utstyrt med integrerte hvitevarer (bosch) bestående av stekeovn , platetopp, oppvaskmaskin og kjøl-/frys, samt nedfelt oppvaskkum. Det er installert automatisk vannstoppesystem og komfyrvakt.

2. etasje:

3 soverom
Boligen har tre gode soverom. Hovedsoverommet er romslig og luftig, med plass til dobbeltseng, nattbord og kommode. Garderobeskap medfølger. Soverommet vender mot rolig område.

Soverom 2 og 3 har plass til seng, pult, nattbord og klesoppbevaring. Det ene rommet er utstyrt med garderobeskap. Rommene egner seg godt som barnerom, gjesterom, hjemmekontor eller treningsrom.

Bad
Stort, flislagt bad med varme i gulv. Vindu og

downlights i tak gir god belysning. Badet inneholder vegghengt toalett, servant med skuffeseksjon, speil med belysning og dusjhjørne med svingbare glassdører.

Bod
Praktisk bod i etasjen gir ekstra oppbevaringsplass.

Her kan du flytte rett inn i en strøken og innholdsrik bolig med ettertraktet beliggenhet - Velkommen til visning!

Standard
Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig Petter Larsen Havnen og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Bolig:
Gulv: Fliser og parkett.
Vegger: Malte flater/plater og fliser.
Himling: Malte flater/plater.

Sportsbod:
Gulv: Betonggulv.
Vegger og himling: Trepanel og plater.
Gulv og overflater er fra byggeåret og har normalt god standard.
Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn.
Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.
Boligen har isolert stålpipes tilkoblet peisovn i stue.
Trapp: 180 graders tretrapp.
Innerdører: 4-speils formpressede dører. 1 dør med glassfelt.
Oppvarming: Vedfyring med peisovn i stue.
Elektrisk gulvvarme i entre/gang, vaskerom/wc og bad/wc.

Våtrom

Vaskerom/wc i 1. etasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Ferdigattest.
Vaskerom/wc har standard fra byggeåret.
Vaskerom/wc består av: Veggmont. wc.
Servantskap. Opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannstank.

Bad/wc i 2. etasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Ferdigattest.
Baderommet har standard fra byggeåret.
Bad/wc består av: Veggmont. wc. Dusjnise med dusjdører.
Servantskap.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.
Lekkasjevarsler med automatisk vannstoppesystem.
Komfyrvakt.
Innredningen er fra byggeåret og har normalt god standard.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra byggeåret. Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra byggeåret og er plassert på vaskerom/wc.
Sentralstøvsugeranlegg.

Alarmanlegg.
Entredøren har kodelås med wifi og appstyring.
Elektrisk anlegg fra byggeåret.
Samsvarserklæring datert 19.09.2018 er fremvist (gjelder nyinstallasjon ved oppføring).
Samsvarserklæring fra 2021 og 2022 er fremvist (gjelder mindre tilleggsarbeider i boligen).

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2:

Forhold som har fått TG2:
Overflater gulv, bad/WC i 2. etasje
Vurdering av avvik:
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er dårlig fall på gulvet lokalt i dusjnisen. Deler av gulvet her er flatt og det blir stående vann på gulvet i dusjnisen etter dusjing.
Konsekvens/tiltak:
Det bør utføres lokal utbedring av fallforholdet på gulvet i dusjnisen for å hindre at vann blir stående etter bruk. Dårlig fall kan føre til oppsamling av vann, som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.

Det er ingen forhold som har fått TG3.

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 integrert medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Internett er inkudert i månedlige felleskostnader.

Parkering

Parkering i innkjørsel og carport.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 7159382

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Vedfyring med peisovn i stue. Elektrisk gulvvarme i entre/gang, vaskerom/wc og bad/wc. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

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

C

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 250 000

Omkostninger kjøper

4 250 000 (Prisantydning)

31 075 (Andel av fellesgjeld)

4 281 075 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

107 020 (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))

108 410 (Omkostninger totalt)

120 310 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

123 110 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 389 485 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 401 385 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 404 185 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 18 823 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 3 712 for år 2025

Formuesverdi primærbolig

Kr 977 934 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 911 735 for år 2024

Velforening

Det er pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

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

105/3754

Felleskostnader inkluderer

Forretningsførsel, sameieforsikring, nedbetaling fellesgjeld, drift mm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2438

Andel Fellesgjeld

Kr 31 075

Fellesgjeld pr. dato

21.01.2026

Kommentar fellesgjeld

Bank: OBOS-banken AS

Lånenummer: 98207877158

Restsaldo: 31 074,21

Kapitalkostnader: 402,40

Administrasjonsavtale: Nei

Andel fellesformue

Kr 18 744

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Rugsvingen

Organisasjonsnummer

923343652

Vedtekter/husordensregler

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 192, bruksnummer 862, seksjonsnummer 4 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:

3226/192/862/7:

05.06.2019 - Dokumentnr: 635593 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

21.05.2019 - Dokumentnr: 571691 - Seksjonering Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 105/3754

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for boligen datert 19.10.2018.

Deler av terrasse og platting er i senere tid utvidet med større areal og levegger. Dette er ikke søkt om. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.10.2018.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat vei. Eies av sameie. Veien er tilknyttet kommunal vei.

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

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

Regulerings- og arealplaner

lhht. reguleringsplan for Nordjordet er området regulert til boligbebyggelse. Tomten er regulert til boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse.

Eiendommen tilhører område avsatt for boligbebyggelse og utvikling. Området mellom boligen og jordet er regulert til friområde. Området ovenfor dette er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Se informasjon om vedtak, plan og utvikling i detaljregulering for Aurheim (192/10, 929, 930 m.fl.). Reguleringskart med tilhørende bestemmelser er vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie

lht. vedtektene har en seksjonseier rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Leier har ikke rett til å bruke seksjonen for godkjenning er gitt.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser
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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave
Tilstandsrapport, egenerklæringsskjema, årsmøtedokumenter med protokoll, vedtekter, husordensregler, energiattest.

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.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr/ oppgjørshonorar kr 27 900,- og visninger kr 3 000, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10 045,-. UDersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 250,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

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

Ansvarlig megler bistås av
Niklas Antonsen
Eiendomsmegler MNEF
niklas.antonsen@aktiv.no
Tlf: 466 56 728

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

Salgsoppgavedato
30.01.2026



Tilstandsrapport

- Enebolig i kjede
- Rugsvingen 36, 1930 AURSKOG
- AURSKOG-HØLAND kommune
- gnr. 192, bnr. 862, snr. 4

Markedsverdi

4 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 27.01.2026 Rapportdato: 28.01.2026 Oppdragsnr.: 10816-26013 Referansenummer: TX7301

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



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

Larsen Havnen AS
Takstingeniør

Rapportansvarlig

Petter Larsen Havnen

larsen@takstpartner.no
922 11 434

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig i kjede med carport og sportsbod.

Boligen ble oppført i 2018.
Boligens standard er beskrevet i rapporten.

Enebolig i kjede - Byggeår: 2018

UTVENDIG [Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har saltak av tre. Kaldloft/kryploft. Det er ingen tilgang til loftet.
Taktekkingen er av betongtakstein, er fra byggeåret og var snødekket ved befaringen. Taket er besikttet fra bakkenivå.
Yttertaket har ikke snøfangere. Takvinkelen er 27 grader på hovedtaket og 18 grader på entre/carport iht. tegning, det er benyttet ru takstein og da er ikke snøfangere nødvendig.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende treborkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Fra byggeåret.

Entredør i hvitmalt slett utførelse med glassfelt med 2-lags glass.
Terrassedører i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass.
Entredør til sportsbod i formpresset hvitmalt utførelse.
Dørene er fra byggeåret.

Terrasse i trekonstruksjon på mark/punktfundamentering.
Spaltegulv av tre. Levegger i trekonstruksjon.
Motorisert markise.

Inngangsparti/terrasse i trekonstruksjon på mark/punktfundamentering.
Spaltegulv av tre og 1 levegg i trekonstruksjon.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Bolig:
Gulv: Fliser og parkett.
Vegger: Malte flater/plater og fliser.
Himling: Malte flater/plater.

Sportsbod:
Gulv: Betonggulv.
Vegger og himling: Trepanel og plater.

Gulv og overflater er fra byggeåret og har normalt god standard.

Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn.
Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Boligen har isolert stålpipe tilkoblet peisovn i stue.

Trapp: 180 graders tretrapp.

Innerdører: 4-speils formpressede dører. 1 dør med glassfelt.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i stue.
Elektrisk gulvvarme i entre/gang, vaskerom/wc og bad/wc.

VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom/wc i 1. etasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon:
Ferdigattest.
Vaskerom/wc har standard fra byggeåret.
Vaskerom/wc består av: Veggmont. wc. Servantskap. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

Bad/wc i 2. etasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon:
Ferdigattest.
Baderommet har standard fra byggeåret.
Bad/wc består av: Veggmont. wc. Dusjnise med dusjdører.
Servantskap.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.
Lekkasjevarsler med automatisk vannstoppesystem.
Komfyrvakt.

Innredningen er fra byggeåret og har normalt god standard.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

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

Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra byggeåret og er plassert på vaskerom/wc.
Sentralstøvsugeranlegg.
Alarmanlegg.
Entredøren har kodelås med wifi og appstyring.

Elektrisk anlegg fra byggeåret.
Samsvarserklæring datert 19.09.2018 er fremvist (gjelder nyinstallasjon ved oppføring).
Samsvarserklæring fra 2021 og 2022 er fremvist (gjelder mindre tilleggsarbeider i boligen).

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2018.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Tomten er hovedsaklig flat og det er fall fra grunnmuren der hvor det er mulig å besiktige.
Fall på terrenget under terrassene og der hvor det var snø på befaringsdagen, er ikke mulig å vurdere.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL), fra byggeåret.
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	113 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	113 m²
Totalpris	4 350 000

Arealer [Gå til side](#)

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 350 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

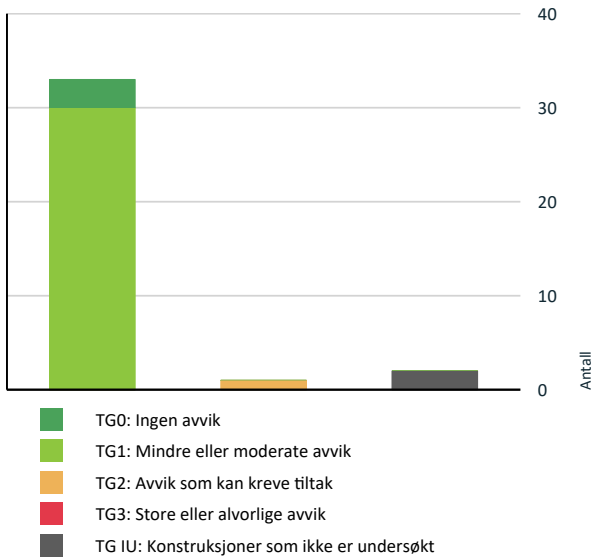
Enebolig i kjede

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

Sammendrag av boligens tilstand

[Gå til side](#)

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tomten, terrasser, tak mv. var snødekket ved befaringen og inspeksjonen ble begrenset pga. dette.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig i kjede

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Terrasse

[Gå til side](#)



Utvendig > Inngangsparti med terrasse

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG I KJEDE



Byggeår

2018

Kommentar

Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Anvendelse

Boligen er bebodd.

Standard

Bygningens standard er beskrevet i rapporten.

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein, er fra byggeåret og var snødekket ved befaringen. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og var snødekket ved befaringen er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret.

Yttertaket har ikke snøfangere. Takvinkelen er 27 grader på hovedtaket og 18 grader på entre/carport iht. tegning, det er benyttet ru takstein og da er ikke snøfangere nødvendig.

Tilstandsrapport



TG 10 Inngangsparti med terrasse

Inngangsparti/terrasse i trekonstruksjon på mark/punktfundamentering. Spaltegulv av tre og 1 levegg i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Bolig:

Gulv: Fliser og parkett.

Vegger: Malte flater/plater og fliser.

Himling: Malte flater/plater.

Sportsbod:

Gulv: Betonggulv.

Vegger og himling: Trepanel og plater.

Gulv og overflater er fra byggeåret og har normalt god standard.

TG 1 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i gang og på 2 soverom.

Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde.

Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

TG 1 Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje

Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn.

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

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

Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe tilkoblet peisovn i stue.

Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.

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



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har 180 graders tretrapp.



TG 1 Innvendige dører

4-speils formpressede dører. 1 dør med glassfelt.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM/WC

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ferdigattest.

Vaskerom/wc har standard fra byggeåret.



1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25mm. fra gulv ved dør til slukrist.

Det er lekkasjefølger ved gulv ved døren som er tilkoblet automatisk vannstoppesystem.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran. Dokumentert utførelse med ferdigattest.

Det er synlig slukmansjett/membran under klemringen i sluket.



1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom/wc består av: Veggmont. wc. Servantskap. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

Det er synlig dreinsåpning på innebygget sisterne for å avdekke eventuelle lekkasjer.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra trapperom mot vaskerom.

Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.

Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon:
Ferdigattest.
Baderommet har standard fra byggeåret.



2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt og har downlights.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25mm. fra gulv ved dør til slukrist.
Det er lekkasjeføler ved gulv ved døren som er tilkoblet automatisk vannstoppesystem.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er dårlig fall på gulvet lokalt i dusjnisen. Deler av gulvet her er flatt og det blir stående vann på gulvet i dusjnisen etter dusjing.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring av fallforholdet på gulvet i dusjnisen for å hindre at vann blir stående etter bruk.
Dårlig fall kan føre til oppsamling av vann, som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.



2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran. Dokumentert utførelse med ferdigattest.
Det er synlig slukmansjett/membran under klemringen i sluket.



2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 2. etasje består av: Veggmont. wc. Dusjnise med dusjdører. Servantskap.
Det er synlig drensåpning på innebygget systerne for å avdekke eventuelle lekkasjer.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/WC

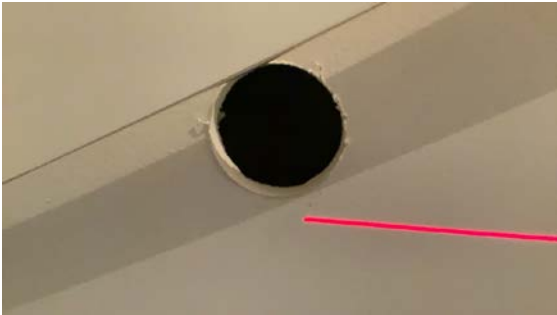
TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.
Lekkasjevarsler med automatisk vannstoppesystem.
Komfyrvakt.

Innredningen er fra byggeåret og har normalt god standard.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er ventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra byggeåret og er plassert på vaskerom/wc.



Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeåret.
Samsvarserklæring datert 19.09.2018 er fremvist (gjelder nyinstallasjon ved oppføring).
Samsvarserklæring fra 2021 og 2022 er fremvist (gjelder mindre tilleggsarbeider i boligen).

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2018.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er hovedsaklig flat og det er fall fra grunnmuren der hvor det er mulig å besiktige.
Fall på terrenget under terrassene og der hvor det var snø på befaringsdagen, er ikke mulig å vurdere.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL), fra byggeåret.
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Helse, miljø og sikkerhet.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i 113 m²/106 m² Enebolig i kjede: Entré, Vaskerom, 2 Trapperom, Kjøkken, Stue, 2 Bod, Bad, 3 Soverom Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	Markedsverdi Kr 4 350 000 Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 4 350 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	Markedsverdi 4 350 000 Tillegg for andel fellesformue+18 744 Fradrag for andel felles gjeld-31 074 Konklusjon markedsverdi 4 350 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg							
EIENDOM		SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Linåkerveien 4A ,1930 AURSKOG 129 m² 2020 3 sov	16-09-2025	5 790 000	5 850 000		5 850 000	43 015
2	Rugsvingen 34 ,1930 AURSKOG 103 m² 2018 3 sov	25-02-2025	4 000 000	4 400 000	33 423	4 433 423	41 825
3	Rugsvingen 44 ,1930 AURSKOG 102 m² 2018 3 sov	25-01-2026	4 500 000	4 350 000	31 486	4 381 486	41 335
4	Rugsvingen 42 ,1930 AURSKOG 102 m² 2018 3 sov	25-08-2025	4 100 000	3 950 000	33 423	3 983 423	37 579
5	Nordjordeveien 10 ,1930 AURSKOG 152 m² 2010 4 sov	05-11-2025	5 490 000	5 650 000		5 650 000	36 452
6	Byggveien 5 ,1930 AURSKOG 104 m² 2011 3 sov	13-05-2024	3 850 000	3 820 000	434	3 820 434	35 374
7	Byggveien 7 ,1930 AURSKOG 104 m² 2011 3 sov	23-05-2024	3 790 000	3 790 000	434	3 790 434	35 097
8	Byggveien 13 ,1930 AURSKOG 130 m² 2011 3 sov	13-01-2025	4 190 000	4 260 000		4 260 000	31 791

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader	Kr.	29 256
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	3 500
Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	19 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	67 000
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig i kjede		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig i kjede	Kr.	3 550 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 550 000

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.	800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 350 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

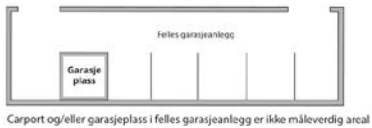
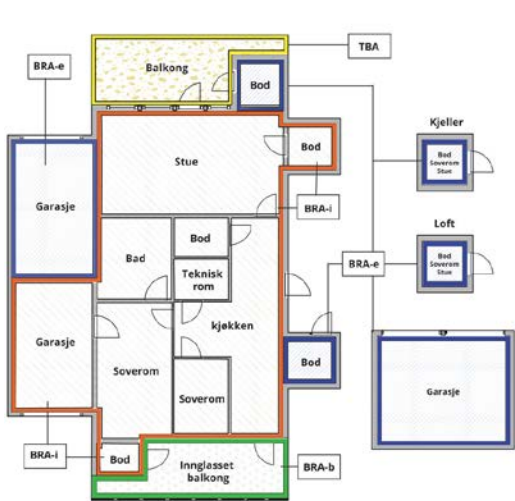
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Enebolig i kjede

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	53	7		60	43
2. etasje	53			53	
SUM	106	7			43
SUM BRA	113				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, vaskerom/wc, trapperom, kjøkken, stue	Sportsbod	
2. etasje	Trapperom/gang, bod, bad/wc, soverom 1, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Terasseareal (TBA) er inngangsparti med veranda på ca. 13m² og terrasse med ca. 30m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Arbeid på elektrisk anlegg av ST Elektro AS iht. Samsvarserklæringer fra 2021 og 2022 (ligger i Boligmappa).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Jan Magne Aastad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	862		4	137.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Rugsvingen 36							
Hjemmelshaver Jan Magne Aastad							
Kommentar Oppgitt tomteareal er tomt som tilhører denne seksjonen.							

I tillegg er det felles tomt i sameiet.

Seksjonseier betaler månedlige fellesutgifter med kr. 2.438,- som inkluderer forsikring, internett, forretningsfører og diverse sameieutgifter.

Boligselskap Sameiet Rugsvingen	Eierandel 105 / 3754	Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS	Organisasjonsnr 923343652
Felles formue Kr. 18 744 31.12.2024	Felles gjeld: Kr. 31 074 21.01.2026		

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde sentralt ved Aursmoen. Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig.

Aursmoen har barnehager og skoler med 10 trinn. Aursmoen har et godt utvalg av forretninger og servicetilbud med bla. Aurskog senter.

Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog og mark. Offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning via private stikkveier/sameiets tomt.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 137,4m². Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst og biloppstillingsplasser. Hagen er opparbeidet med plen. Gode lys- og solforhold.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7159382			
Kommentar Felles bygningsforsikring for sameiet. Forsikringen betales av seksjonseier gjennom fellesutgiftene. Seksjonseier må selv tegne hjemforsikring for dekning på innbo og løsøre.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	25.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	25.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	25.01.2026		Fremvist		Nei
Eier	27.01.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	21.01.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	4	Nei
Situasjonskart	27.01.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

Jan Magne Aastad

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Rugsvingen 36

1930 Aurskog

3226-192/862/0/4

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1105260007

1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
6. 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**
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
8. 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

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
17. 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**
18. 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**
19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. 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**
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**



Terrasse foran og bak hus er utvidet med levegger

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. 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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Mener det ble utført Radon måling av Block Watne før innflytting

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. 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

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. 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. kilowattime (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.

41. 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.

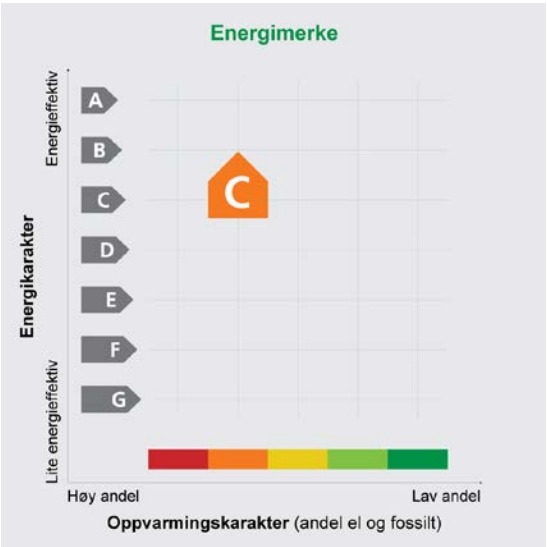
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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



Adresse	Rugsvingen 36
Postnr	1930
Sted	AURSKOG
Leilighetsnr.	
Gnr.	192
Bnr.	862
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300584461
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-931771
Dato	24.09.2018

Innmeldt av	BLOCK WATNE AS v/ BWP v/Olav
-------------	------------------------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

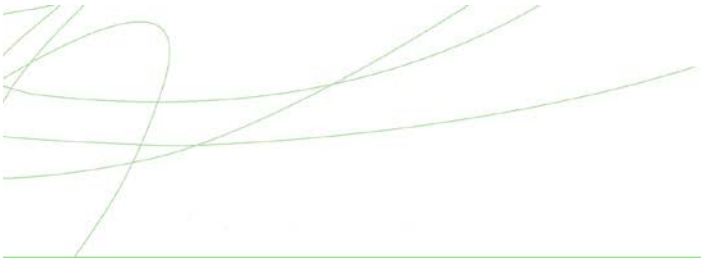
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

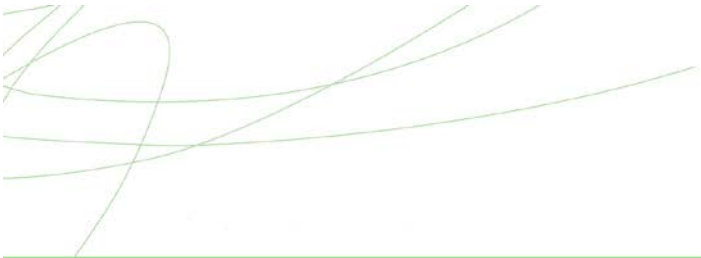
Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



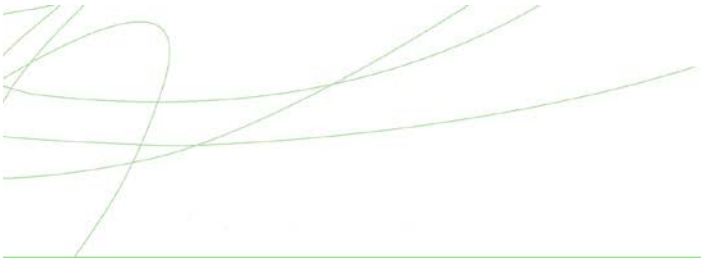
Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	SMÅHUS
Bygningstype:	KJEDET ENEBOLIG
Byggeår:	2018
BRA:	105,0
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt
Type bygg:	Ikke angitt
Energiregler (TEK-standard):	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet TEK-sjekk - 180101

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

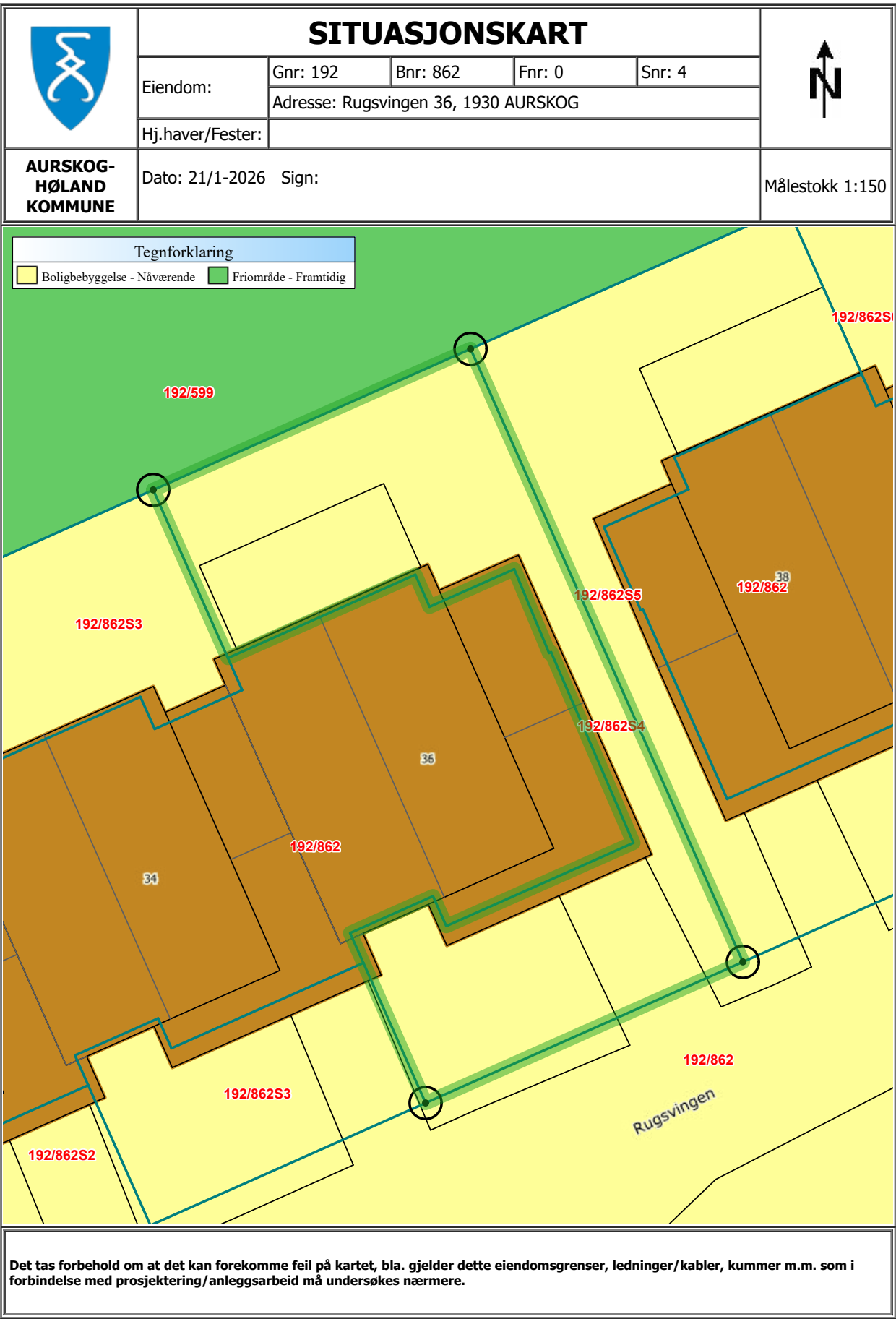
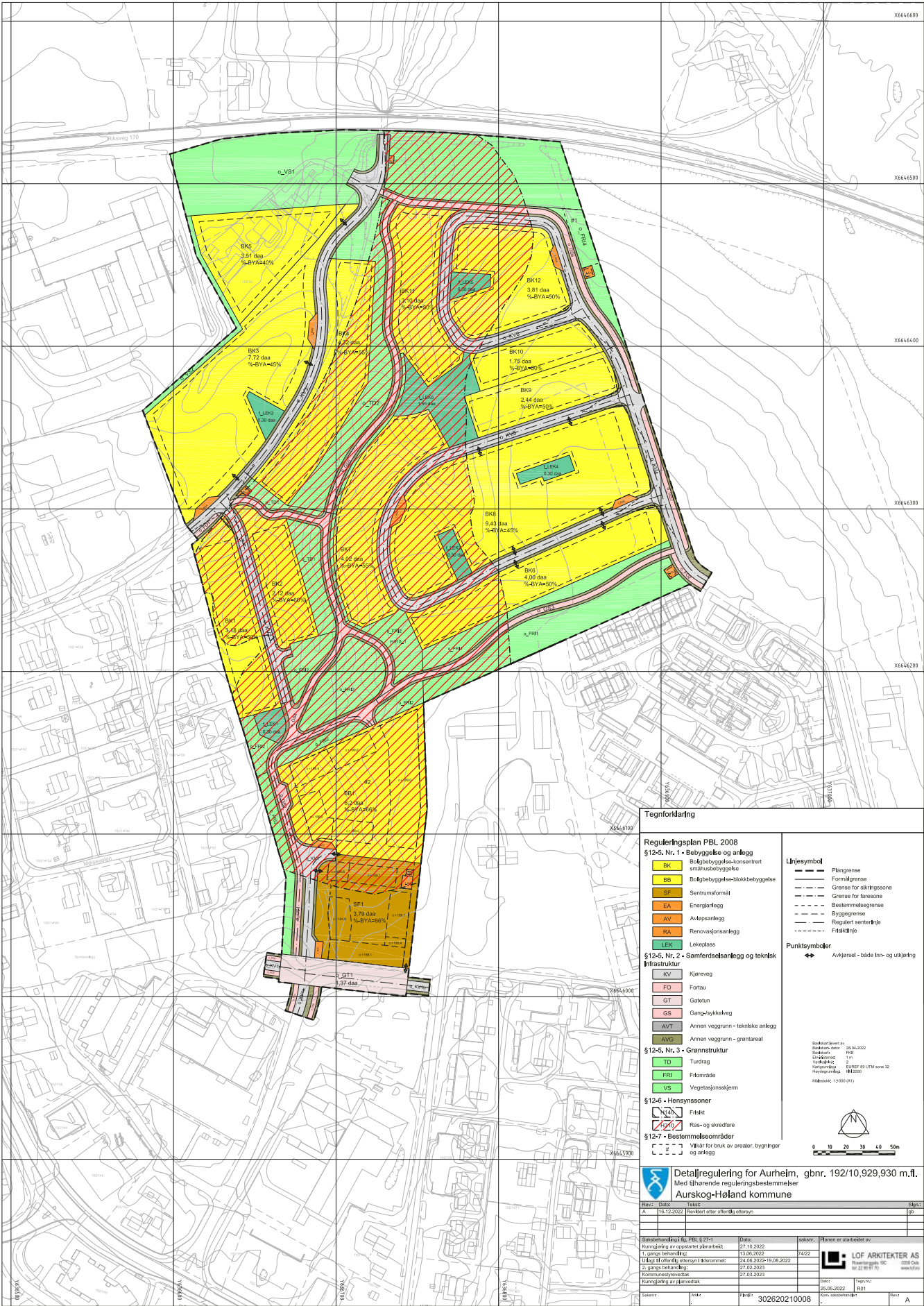
Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)
Adresse: Rugsvingen 36
Postnr/Sted: 1930 AURSKOG
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 24.09.2018 09:23:43
Energimerkenummer: A2018-931771
Ansvarlig for energiattesten: OPPLYSNINGSVESENETS FOND
Energimerking er utført av: BLOCK WATNE AS v/ BWP v/Olav

Gnr: 192
Bnr: 862
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300584461

Enhet	Inngangsverdi	SMÅHUS
Bygningskategori		1
Bygningskategori-Id (NVE-Id)		KJEDET ENEBOLIG
Bygningstype		2018
Byggeår		
Areal yttervegger	142,600 m²	
Areal tak	52,500 m²	
Areal gulv	52,500 m²	
Areal vinduer, dører og glassfelt	18,000 m²	
Oppvarmet BRA	105,000 m²	
Totalt BRA	105,000 m²	
Oppvarmet luftvolum	264,000 m³	
U-verdi for yttervegger	0,208 W/(m²·K)	
U-verdi for tak	0,098 W/(m²·K)	
U-verdi for gulv	0,129 W/(m²·K)	
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,177 W/(m²·K)	
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,143 %	
Normalisert kuldebroverdi	0,050 W/(m²·K)	
Normalisert varmekapasitet	32,000 Wh/(m²·K)	
Lekkasjetall	1,000 l/h	
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)		
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %	
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,500 kW/(m³/s)	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,500 kW/(m³/s)	
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,200 m³/(m²·h)	
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %	
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	31,135 W/m²	
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21 °C	
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	0 %	
Settpunkt-temperatur for kjøling	22 °C	
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0,000 W/m²	
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0 kW/(l/s)	

Driftstider, antall timer i døgn med drift		
Driftstid ventilasjon		24 h
Driftstid oppvarming		16 h
Driftstid kjøling		16 h
Driftstid lys		16 h
Driftstid utstyr		16 h
Driftstid varmtvann		16 h
Driftstid personer		24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden		3,958 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden		3,958 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden		3,000 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden		1,800 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden		5,100 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden		0 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden		1,500 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)		0,000
Gjennomsnittlig karmfaktor		0,000
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring		0,000
Oppvarmingssystem(er)	Vedovn, peisovn eller lukket peisinnsats (i bolig med balansert ventilasjon); Helelektrisk bygning (termostatstyrte elektriske radiatorer, varmtvannsbereder, varmebatteri, forbruksstrøm);	
Varmefordelingssystem	Som beskrevet over	
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling		
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL	
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet		
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem		0,694
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe		0,000
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg		0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem		1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe		0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg		0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem		0,946
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg		0,100
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg		0,100

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,100
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,100
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,100
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,306
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,626
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,100
Klimastasjon / kilde	Oslo
Dato for beregning	24.09.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	
Hele bygningen er beregnet	
Beregningsprogram	
Navn programvare	TEK-sjekk
Versjon	180101
Produsent / leverandør	SINTEF Byggforsk
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	NS 3031:2014 validert dynamisk timesberegning



Rugsvingen 36 - Nabolaget Aursmoen - vurdert av 102 lokalkjente

	Aurskog sykehjem Linje 470, 470E	8 min 0.6 km
	Blaker stasjon Linje R14	16 min 15.2 km
	Oslo Gardermoen	47 min

Aursmoen skole (1-10 kl.) 668 elever, 40 klasser	15 min 1.3 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	12 min 9.9 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	14 min 12 km

 Recharge Coop Extra Aurskog 8 min

“

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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

 Gateparkering

Lett 93/100

 Støynivået

Lite støynivå 93/100

Sport

- 

Aursmoen idrettsanlegg

11 min 

Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...0.9 km
- 

Aurskoghallen - Aursmoen idrettshall

13 min 

Aktivitetshall1.1 km
- 

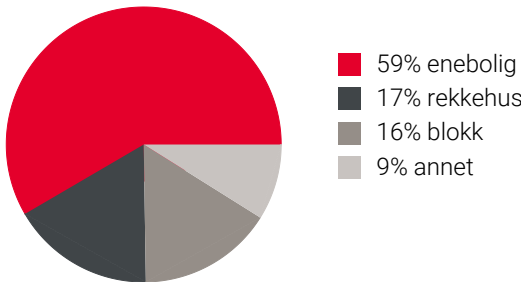
Aura Trening og Helse

5 min 
- 

MOVA Bjørkelangen

10 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

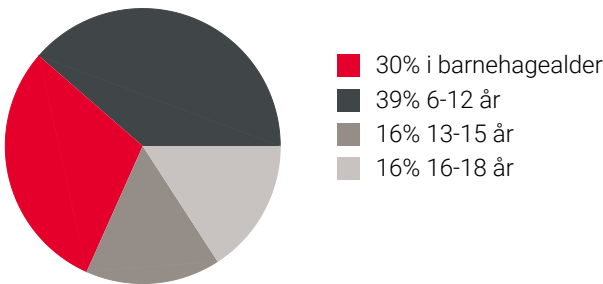
Aurskog Senter

7 min 
- 

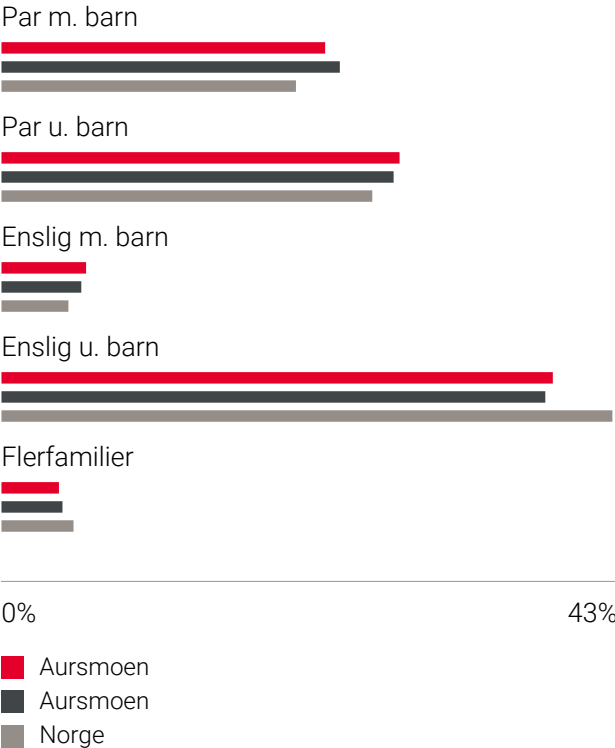
Aurskog apotek

7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

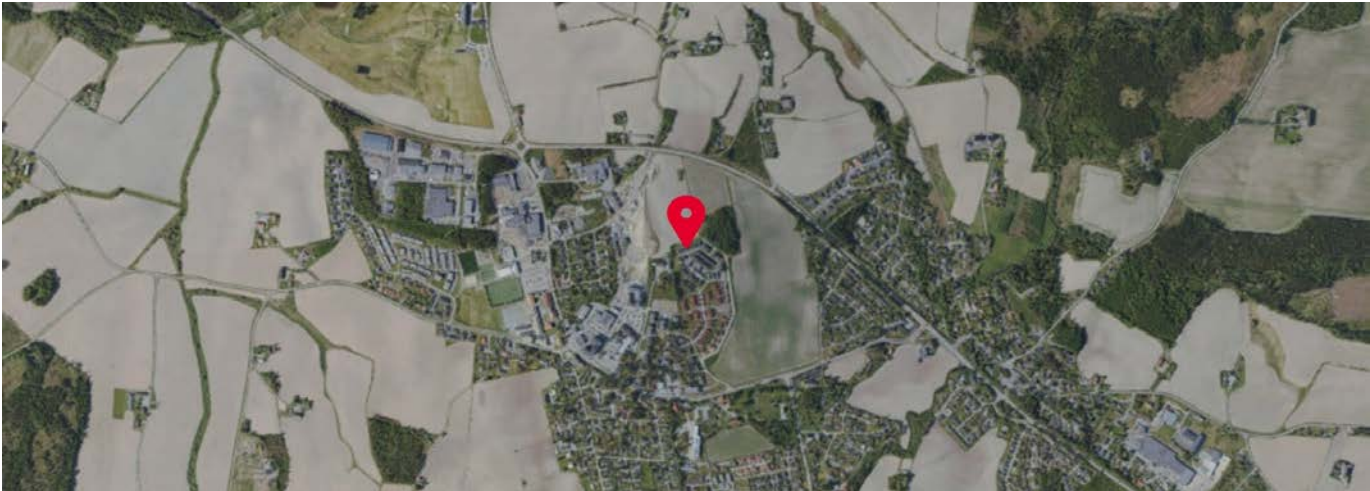


Familiesammensetning



Sivilstand

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



VEDTEKTER
FOR
SAMEIET RUGSVINGEN

Vedtektene er vedtatt i forbindelse med seksjonering

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Rugsvingen. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 51 boligseksjoner på eiendommen gnr. 192, bnr. 862 i Aurskog Høland kommune. 11 av seksjonene er rekkehus, øvrige 40 er fordelt på 7 hus med to etasjer med 4 eller 6 i hver.

(2) Den enkelte bruksenhet (seksjon) består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Private uteareal
- Parkeringsplasser i carport
- Boder

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Rekkehusene har parkeringsplasser på egen tomt. Øvrige seksjoner disponerer hver en parkeringsplass i carport.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene

likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister så fremt sameiet er registrert i Foretaksregisteret.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Husordensregler for Sameiet Rugsvingen – vedtatt i årsmøte 22.04.21

1. Generelt

1.1. Disse husordensregler inneholder regler og opplysninger som ivaretar hensynet til sameiets drift, samt sikring mot unødvendig tap/skader og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning i «god naboskikk».

1.2. Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid, og er ansvarlig for at reglene overholdes av husstandsmedlemmer og deres besøkende.

1.3. Styrets medlemmer plikter å påse at dette skjer.

1.4. Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige henvendelser blir behandlet.

1.5. Endring av husordensreglene vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall.

1.6. For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instruksjoner som sameierne plikter å forholde seg til. Dersom slike instruksjoner er av generell karakter skal det vurderes om disse bør innlemmes i husordensregler.

2. Ro og orden og bruken av leilighetene

2.1. Generelt gjelder at en seksjon bare kan benyttes til boligformål. Bruken av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukerne av øvrige seksjoner.

2.2. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet som ikke brukes slik at naboene sjeneres. Mellom kl 23:00 og kl 07:00 på hverdager må det vises særlig hensyn. I tidsrommet kl 24:00 og 08:00 i helgene må det vises særlig hensyn. Musikk- og sangundervisning, dagmammavirksomhet eller annen næringsvirksomhet tillates bare etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjenning. Alminnelig hjemmekontor og lignende er tillatt. Ved spesielle situasjoner (selskapeligheter osv.) som en vet kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette.

2.3. Bruk av boremaskin og hamring mellom kl 20:00 og kl 07:00 er forbudt. Det utvises hensynsfullhet ved all bruk av støyende redskap. Primært bør slik aktivitet legges til tidspunkt på dagen hvor det er minst sjanse for øvrige beboere. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager skal det utvises særlig hensynsfullhet. De nevnte aktiviteter må aldri foregå over lengre tidsrom uten at naboene har akseptert dette på forhånd.

2.4. Vaskemaskiner, sentrifuger, tørketromler og oppvaskmaskiner som støyer, slik at andre beboere sjeneres, må ikke brukes mellom kl 22:00 og kl 07:00. 2.5. Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som f.eks maling, radio- og TV-antenn, skilt eller andre utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

3. Oppvarming, ventilasjon og indre vedlikehold

3.1. Leiligheten må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. For å unngå at vannlås i sluk i våtrom tørker ut (og kloakkgasser kommer opp i

leiligheten), bør varmekabler i bad/dusjrom slås av dersom leiligheten skal stå tom i mer enn en uke.

3.2. Avtrekk/lufteventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Samtidig er det viktig å påse at ventilasjonsrister i øvrige rom ikke er tildekket. Filter skal byttes 1-2 ganger per år. Avtrekksventiler bør alltid være åpne/skal ikke tildekkes. Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet.

3.3. Den enkelte sameier har ansvar for indre vedlikehold av egen leilighet. Dette inkluderer innsiden av vinduer, terrassedører, inngangsdører og bytting av filter i ventilasjonsanlegg. Skader som oppstår i egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold av f.eks bad/dusjrom, må dekkes i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper av den sameier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt.

4. Balkonger/terrasser

4.1. Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra balkonger/terrasser. Det er viktig å holde balkong/terrassegulv rene for snø for å hindre stor belastning på balkongene. Beboer kan bli erstatningsansvarlig for skader om dette ikke overholdes.

4.2. Man bør unngå at busker og blomster i for stor grad henger ut over balkongkantene med nedfall av blader/nåler til naboene.

4.3. Ved klestørk og lufting av tøy fra balkong må tøyet henges slik at det ikke er synlig fra bakkeplan og ikke til sjenanse for naboene.

4.4. Grilling på terrassene er tillatt såfremt det skjer med gass- eller elektrisk grill og uten sjenanse for naboer. Kullgrill tillates når forholdsregler tas.

4.5. Bruk av slange på terrassen for vanning av blomster og spyling av gulvet er tillatt, men må brukes med omhu. Renner, sluk og avløpsrør fra terrassene må til enhver tid holdes rene slik at tilstopping unngås.

4.6. Lufting og risting av gulvtepper/ryer og lignende er ikke tillatt fra balkong og inngang i 2. etasje. Den enkelte beboer har ansvar for at vann, blomsterjord eller annet ikke faller ned på underliggende terrasser.

4.7. Det oppfordres til å begrense generell lagring av diverse interiør, bygningsmaterieell og lignende på balkonger og terrasser som kan være til sjenanse for naboer og/eller det generelle uttrykket av bygningen. Søppel må ikke oppbevares på terrassene. Terrassene må heller ikke benyttes som lagerplass.

4.8. Montering av levegger, flislegging av balkonger/terrasser, montering av markiser/screens er tillatt etter avtale med styret.

5. Skilting

5.1. Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkassen er skiltet.

6. Sjøppelanlegg

6.1. Sjøppelanlegget må kun brukes til vanlig husholdningsavfall pakket ned i sammenknyttede bæreposer med dobbeltknote eller pakket forsvarlig på annen måte. Det er forbudt å sette søppel ved siden av søppelbeholderne.

7. Carportanlegg og parkering

7.1. Hver leilighet har 1 – en – parkeringsplass.

7.2. Barn og ungdom har ikke lov til å bruke carportanlegget som lekeplass eller oppholdssted.

7.3. Hensetting av avskiltede kjøretøy og tilhengere skal ikke forekomme på gjesteparkeringsplassene. Parkering som er til hinder for alminnelig ferdsel og utrykningskjøretøy i sameiet skal heller ikke forekomme, det vises til oppmerkede parkeringsplasser. Overtredelse vil medføre borttauing på eiers bekostning.

7.4. Kjøretøy som opptar vesentlig mer plass enn vanlig personbiler, tillates ikke parkert på sameiets eiendom. Styret gis fullmakt til borttauing ved overtredelse.

7.5. Det henstilles til de som har bil å benytte carportplassen, også til korttidsparkering.

7.6. Bilvask i carportanlegget i sameiet er ikke tillatt.

7.7. Ingen gjenstander, herunder bilutstyr som dekk, takstativ osv. kan oppbevares på parkeringsplassene.

7.8. Det er forbudt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk og brannfarlige væsker i carportanlegget.

7.9. Møbler, madrasser, pappesker og «unødig skrot» skal ikke oppbevares i carportene, da dette skjemma helhetsinntrykket og kan invitere til brannstiftelse. Utilfredsstillende forhold vil medføre advarsel med krav om utbedring. Ved en brann hvor det er påvist uaktsomhet, kan dette medføre avkortning i forsikringsdekkingen.

7.10 Det er forbudt å lade elektriske kjøretøy og ladbare hybrider i carportenes stikkontakt tilknyttet leilighetene. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elektriske kjøretøy og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler. Ved en brann hvor det er påvist uaktsomhet, kan dette medføre avkortning i forsikringsdekkingen

8. Grøntanlegg, gangveier og fellesarealer

8.1. Enhver forurensing og forsøpling av fellesarealer er forbudt. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy, som ikke er i bruk, skal oppbevares privat.

8.2. Hver vår, i god tid før 17. mai, arrangeres en dugnad med opprydding av fellesarealer, blomsterbed og gressplener. Beboerne oppfordres til å delta, samt til å ikke forsøple området.

8.3. Beplantning på fellesarealer, utover det som er levert fra utbygger ihht utomhusplan, må tas opp med styret i sameiet for godkjennelse/samkjøring.

8.4. Kjøring med bil og kortest mulig parkering på sameiets gangveier, er kun tillatt ved henting og levering av eldre eller uføre, og ved transport av tunge eller mange kolli. Kjøring må skje i lav hastighet og med den største forsiktighet.

Tomgangskjøring er strengt forbudt.

8.5. Moped- og motorsykelkjøring på gangveiene er forbudt.

8.6. Uvettig sykling, kjøring og parkering av motoriserte kjøretøy på gressplener er forbudt.

8.7 Hver seksjonseier har ansvar for å vedlikeholde grøntarealet tilknyttet sin seksjon.

9. Fasader

9.1. Ingen fasadeendring kan foretas uten styrets, og eventuelt kommunens tillatelse.

9.2. For utvendig vind- og solskjerming er det kun tillatt bruk av markiser og screens etter retningslinjer gitt av styret. Markiser skal være heldekkende grå evt. hvite.

Montering av slike må ikke være til sjenanse for naboer eller andre sameiere.

9.3 Bruk av utebelysning skal ikke være til sjenanse for naboer eller andre sameiere; eksempelvis fargede eller blinkende julelys.

10. Dyrehold

10.1. Dyrehold er tillatt, såfremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Det er båndtvang hele året på sameiets eiendom.

10.2. Beboere med ansvar for dyr, plikter straks å fjerne dissers ekskrementer fra sameiets fellesarealer. Gressplen er bruksplener, hvis uhellet først er ute, må hundepose benyttes. Hunder skal ikke luftes på andres eiendom.

10.3. Hundeiere plikter å påse at hunden ikke går i sandkassene til barna. Styret kan nekte den enkelte beboer retten til å holde husdyr, hvis en eller flere av disse regler blir brutt.

11. Forsikring og skader

11.1. Sameiet har felles forsikring for skader på bygningene og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker bl.a skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Skader som oppstår pga alder, normal slitasje, konstruksjonsfeil, rust og forringelse, samt skader som skyldes utilstrekkelig vedlikehold og tilsyn som anført i disse husordensreglene, dekkes ikke av forsikringen. Når en skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget og varsle som styret umiddelbart.

11.2. Skade som antas å kunne dekkes av felles bygningsforsikring, må uten ugrunnet opphold meldes til styret i sameiet, som igjen tar saken opp med forsikringsselskapet.

11.3. Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade m.v. til sitt eget forsikringsselskap.

12. Eierskifte/utleie

12.1. Beboere som selger eller leier ut sin leilighet, plikter å melde dette til sameiets forretningsfører og styre.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper 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 tuneren/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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Rugsvingen 36
1930 AURSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Aurskog
Saksbehandler: Niklas Antonsen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre