

# aktiv.



Rugsvingen 14, 1930 AURSKOG

**Lys, luftig og innbydende 3-roms selveier fra 2020. Solrik terrasse på 24 kvm, carportplass, sentralt og barnevennlig.**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Elene Moseby Torre

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 050 000,-  
Fellesgjeld Kr 20 696,-  
Omkostn.: Kr 78 100,-  
Total ink omk.: Kr 3 148 796,-  
Felleskostn.: Kr. 1 718,-  
Selger: Boet etter Laila Fredriksen

Salgsobjekt: Eierseksjon  
Eierform: Eierseksjon  
Byggeår: 2020  
BRA-i/BRA Total 65/70 kvm  
Tomtstr.: 104.8 m²  
Soverom: 2  
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 862  
Snr. 24  
Oppdragsnr.: 1105250040

Din nye bolig!

Velkommen til Rugsvingen 14 – en gjennomgående, lys og pen 3-roms selveierleilighet fra 2020. Beliggenheten er landlig, barnevennlig og attraktiv, med nærhet til busstopp, barnehage og kjøpesenter, samt kort vei til barneskole, idrettsanlegg og turområder. Videre kan eiendommen skilte med velstelte fellesarealer, egen carport-plass og en vestvendt, dels overbygd terrasse på ca. 24 kvm.

Leiligheten fremstår med stilrene farge- og materialvalg, god standard og praktisk planløsning. Stuen og kjøkkenet danner et innbydende allrom med gulvvarme og møbleringsfrihet, og kjøkkenet er moderne og velutstyrt. Videre har leiligheten et helfliset bad/wc/ vaskerom, en pen entré, et kontor og et romslig soverom. To rom har garderobeløsning, og lagringsplass finnes i en innebod og i en utebod.

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



Innhold

Velkommen .....2  
Bilder .....4  
Om eiendommen .....23  
Tilstandsrapport .....34  
Egenerklæring .....56  
Situasjonskart .....61  
Vedtekter .....62  
Nabolagsprofil .....73  
Våre samarbeidspartnere .....76  
Forbrukerinformasjon .....82  
Budskjema .....83



Rugsvingen 14 - en lys og tiltalende 3-roms selveier med gjennomgående løsning, beliggende i første etasje.



## Kort fortalt

- Gjennomgående 3-roms selveier
- Velholdt leilighet fra 2020 i 1. etasje
- Carportplass i felles rekke følger
- Vestvendt terrasse på ca. 24 kvm

- Overbygd, pent inngangsparti
- Entré med varme i flislagt gulv
- Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning
- Moderne og velutstyrt kjøkken.

- Helfliset, pent bad/wc/vaskerom
- Romslig soverom med garderobeskap
- Lyst kontor(kan omgjøres til soverom)
- Leiligheten har balansert ventilasjon

- Gulvvarme i stue/kjøkken og entré
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter
- Sikringsskap med automatsikringer



Entréen har lyse veggflater og mørke fliser på gulvet med lun varme.

Et medfølgende garderobeskap sørger for oppbevaring av ytterklær og sko.



Velkommen inn!

Det overbygde inngangspartiet har praktisk, trappefri adkomst. Herfra er det tilgang til en utvendig bod.





Stue og kjøkken ligger i en åpen og sosial løsning.



Det er mulighet for tilkobling for peisovn i stuen. Peisovnen og tilhørende utstyr er i boden og må evt. tilkobles av nye eier.

Den vinklede planløsningen gir fine, definerte soner for møblering.





Innredningen har hvite, glatte fronter, takoppforede skap og sort laminatbenkeplate med planlimt kum i stål.

Av integrerte hvitevarer er kjøkkenet utstyrt med oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, stekeovn og induksjonstopp.



Kjøkkenet har et stilfullt og moderne design med gode benkeflater og mye oppbevaringsplass.





Det helflisede badet har downlights i himlingen og varmekabler i gulvet.  
Innredningen har heldekkende servant over hvit skuffeseksjon og speil med integrert belysning.



Videre har badet veggmontert toalett, dusjhjørne med innfellbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.





Boligen har et soverom - samt et kontor, som kan gjøres om til soverom.

Soverommet er av god størrelse og har en bred rekke med garderobeskap.

Kontoret kan enkelt gjøres om til soverom ved å sette inn dør.

Leiligheten har også en romslig innvendig bod med god oppbevaringsplass.





Eiendommen ligger i et barnevennlig og meget sentralt boligområde på Aursmoen – med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og daglige servicetilbud.

Det medfølger carportplass i felles rekke.  
Fellesområdene er pent opparbeidet med gressplen, trær og asfalterte internveier.





# 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.**

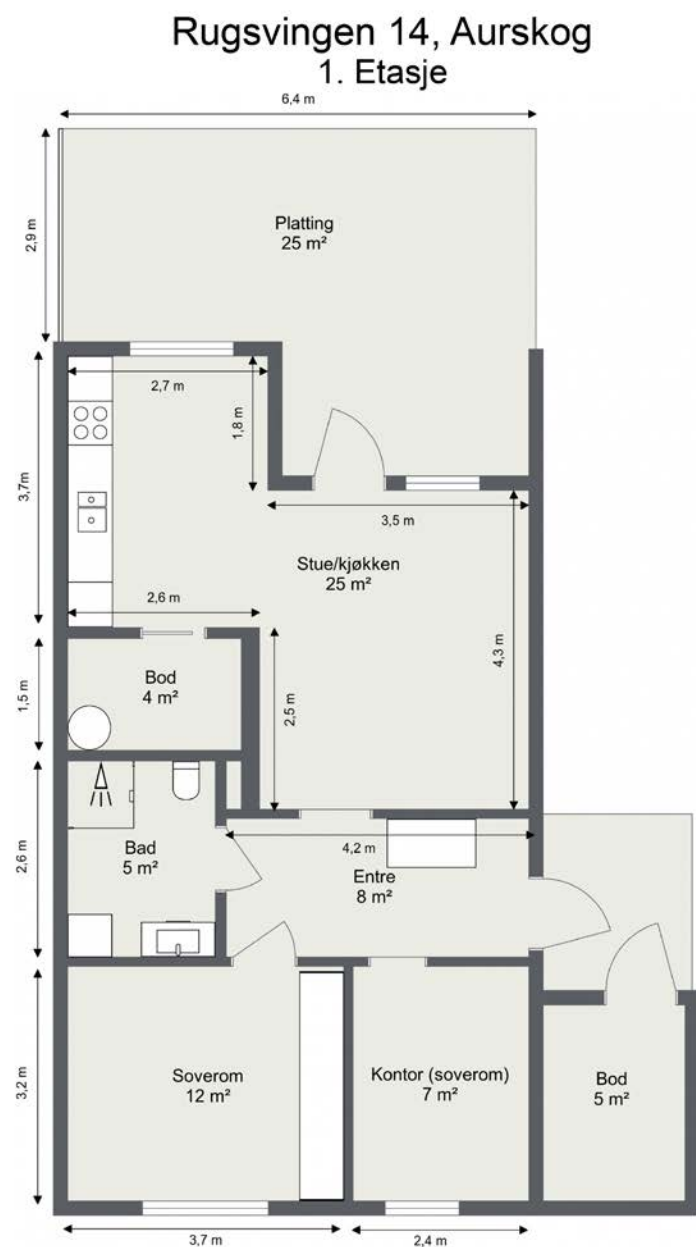
For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det  
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for  
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

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

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

# Plantegning

1. etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindene. Oppgitt areal er Nettoareal (rom for rom) gulvareal og vil avvike fra Bruksarealet (BRA).

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

# Om eiendommen

## Areal

BRA - i: 65 m<sup>2</sup>  
BRA - e: 5 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 70 m<sup>2</sup>  
TBA: 25 m<sup>2</sup>

## Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje  
BRA-i: 65 m<sup>2</sup> Entré, kjøkken/stue, bad/vaskerom, kontor/soverom, soverom, bod.  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod.

## TBA fordelt på etasje

1. etasje  
25 m<sup>2</sup> Terrasse/balkongareal.

## Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tilliggende bod med utvendig tilgang foreligger det ingen opplysninger om tilhører boenhet, det er vurdert at er en del av fellesareal og definert som BRA-e i areal oppsettet. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Boenheten har tilgang til carport for en bil i felles rekke, samt øvrige fellesareal, dette er ikke inkludert i arealet.

Areal som innbefatter garderobeskap, sjakter o.l. er inkludert i arealberegningen. Målt takhøyder varierende fra ca. 2,20 m til ca. 2,47 m.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten vesentlige endringer.

## Tomtetype

Eiet

## Tomtestørrelse

104.8 m<sup>2</sup>

## Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger landlig, barnevennlig og attraktivt til på et relativt nyetablert boligområde, og det er kort vei til butikker, busstopp, skoler og idrettsanlegg. Fellestomten er pent opparbeidet med gressplen, trær og asfalterte internveier, og det er stemningsfull utebelysning, lekeapparater og sittebenker til felles bruk mellom bygningene.

Leiligheten har en lun, dels overbygd terrasse på ca. 24 kvm med adkomst fra stue/kjøkken. Den vestvendte beliggenheten sikrer utmerkede solforhold, og det er god plass til grill og det man måtte ønske av utemøblement. Terrasseplattingen har dekke, rekkverk og levvegg i tre, og det er montert både utebelysning og dobbel utestikk på husveggen.

## Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig og meget sentralt boligområde på Aursmoen i Aurskog-Høland kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, daglige servicetilbud og gode rekreasjonsområder.

På Aursmoen er det barne- og ungdomsskole. Det bygges for øyeblikket en helt ny 1-10 skole, flerbrukshall og svømmebasseng som skal stå ferdig i 2025. På dagtid vil svømmebassenget, flerbrukshallen og barnehage- og skolebygget bli brukt til undervisning, og på ettermiddagene, kveldene og i helgene kommer det til å være ulike aktiviteter og tilgjengelighet for innbyggerne på Aurskog. Her blir det nye, gode møteplasser, sentralt plassert på Aursmoen med god tilknytning til

idrettsanlegget og til sentrum med butikker og servicetilbud.

Ved skolen er det idrettshall med to baneanlegg, skøytebane og start på lysløype. I tillegg har Aursmoen samfunnshus og fritidsklubb. Aurskog/ Finstadbru Sportsklubb er et allianseidrettslag og tilbyr fotball, håndball, ski, svømming, sykkel og fjellsport.

Aurskog har også et flott golfanlegg med flere baner, driving range og treningsområder. Det er skytterbaner i nærheten, samt jakt- og fiskeforeninger. På Eksismoa motorpark, ca. 2 km utenfor Bjørkelangen sentrum, er det et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland.

**Servicetilbud**  
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000, Kiwi og Coop Extra. Aurskog Senter har butikker, café, bank, apotek, frisør o.l. Det er eget helsesenter i 2. etasje med lege, tannlege, fysioterapeut, massør og fotterapeut.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Aurskog sykehjem som ligger i underkant av 200 m fra boligen. Med bil fra tar det ca. 10 min til Bjørkelangen, 20 min til Fetsund, 25 min til Lillestrøm og 45 min til Oslo lufthavn.

**Adkomst**  
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

**Bebyggelsen**  
Området består hovedsakelig av leiligheter, villaer og småhusbebyggelse.

**Barnehage/Skole/Fritid**  
Det finnes et godt utvalg av både private og kommunale barnehager i området. På Aursmoen er det barne- og ungdomsskole og nærmeste videregående skoler er Kjelle videregående skole og Bjørkelangen videregående skole.

**Offentlig kommunikasjon**  
Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Aurskog sykehjem som ligger i underkant av 200 m fra boligen.

**Bygningssakkyndig**  
Henning Fagersand

**Type takst**  
Tilstandsrapport

**Byggemåte**  
6-mannsbolig over to plan, oppført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning, saltak konstruksjon tekket med betongtakstein og støpt plate på mark.  
Felles carport anlegg der leiligheten disponerer en plass. Tilliggende bod med støpt plate, OSB plater på vegger og gips i himling.

**Sammendrag selgers egenerklæring**  
Tilleggscommentar fra selger:  
Det gjøres oppmerksom på at vi -arvingene - aldri har bebodd eiendommen og har derfor begrenset med kjennskap til den.

**Innhold**  
Kort fortalt  
- Gjennomgående 3-roms selveier  
- Velholdt leilighet fra 2020 i 1. etasje

- Carportplass i felles rekke følger
- Vestvendt terrasse på ca. 24 kvm
- Overbygd, pent inngangsparti
- Entré med varme i flislagt gulv
- Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning
- Moderne og velutstyrt kjøkken.
- Helfliset, pent bad/wc/vaskerom
- Romslig soverom med garderobeskap
- Lyst kontor(kan omgjøres til soverom)
- Leiligheten har balansert ventilasjon
- Gulvvarme i stue/kjøkken og entré
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter
- Sikringsskap med automatsikringer

**Planløsning**  
1. etasje: Entré, bad/wc/vaskerom, kontor, soverom, bod og stue/kjøkken.  
Annet: Disponibel utebod på ca. 5 kvm.

**Entré**  
Leiligheten har et pent, overbygd inngangsparti med asfaltert adkomst, repos i tre, utebod og veggmontert utebelysning. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en fin entré med hvitmalte vegger, downlights i himlingen og grå fliser på gulv med gulvvarme. Yttertøyet ryddes enkelt bort i en hvit, medfølgende garderobeløsning.

**Kjøkken**  
Kjøkkenet har et stilfullt og moderne design med gode benkeflater og mye oppbevaringsplass. Innredningen har hvite, glatte fronter, takoppforede skap og sort laminatbenkeplate med planlimt kum i stål. Veggene over benken er kledd med grå plater i flisimitasjon som står godt til resten av interiøret. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, stekeovn og induksjonstopp, samt ventilator, komfyrvakt,

benkestikk og god arbeidsbelysning.

**Stue**  
Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et luftig og innbydende allrom. Den vinklede planløsningen gir fine, definerte soner for møblering – her er det plass til sofagruppe og tv-/mediastasjon, og i nærheten av kjøkkenet kan det innredes med en hyggelig frokostgruppe.

Allrommet har hvitmalte vegger mot gyllent parkettgulv, og dagslyset strømmer inn via store, vestvendte vinduer. Allrommet har varmemefolie i gulvet, og i stuesonen er det mulighet for montering av peisovn. Rommet har utgang til en dels overbygd terrasse på ca. 24 kvm som gir en herlig forlengelse av leiligheten på varme dager.

**Bad/wc/vaskerom**  
Badet fremstår som romslig, pent og velholdt, med hvite fliser på veggene, downlights i himlingen og mørkegrå fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite, glatte fronter og består av en heldekkende servant på en skuffeseksjon og et stort speil med integrert belysning. Videre har badet et vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og et dusjhjørne med innfellbare glassdører.

**Soverom og garderobe**  
Det er ett soverom og ett kontor i leiligheten – begge med store, østvendte vinduer. Rommene er holdt i en stilren kombinasjon med hvitmalte, slette vegger mot trestavs parkettgulv, og på det største rommet er det fin plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Kontoret kan gjøres om til soverom ved å sette inn dør. På soverommet er det en bred rekke med garderobeskap, og leiligheten har lagringsplass

i en innbod/teknisk rom og i en utebod ved inngangspartiet.

**Standard**

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport på eiendommen utført av en sertifisert takstingeniør. Rapporten følger vedlagt salgsoppgaven.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige tiltak:  
Ingen anmerkninger.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:  
Innvendig > Overflater: Gulvene er av flis og parkett. Vegger er av malte plater. Himlinger er av malte plater med downlights i entre og bad. Nedforet himling i flere rom.  
Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Parkett har sprekker og merker enkelte steder.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:  
Tekniske installasjoner > Vannledninger: Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelerskap med stoppekran er plassert i teknisk rom. Stoppekran funksjonstestet ok.  
Vurdering av avvik: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Det mangler "tettemuffer" på varerør til vannrør i kjøkkenbenk, som benyttes for at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til fordelerskapet og ikke ut i rom som ikke er fuktbeskyttet.

Punkter i tilstandsrapporten merket med

tilstandsgrad IU – ikke undersøkt:  
Ingen anmerkninger.

Lovlighet: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Kommentar: Det foreligger tegninger fra byggeår, datert 10.4.2018, uten vesentlige endringer. Det foreligger ferdigattest datert 25.6.2020.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 28.03.25 av Henning Fagersand. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse:  
Iht. opplysninger mottatt fra el-verket er det ikke foretatt noen besiktigelse av det elektriske anlegget, følgelig foreligger heller ingen pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.  
For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

**Innbo og løsøre**

Det er balansert ventilasjon, og kjøkkenet har mekanisk avtrekk over kokesonen.

Sikringsskapet har automatsikringer, og skapet er montert i teknisk rom. Leilighetens varmtvannsbereder rommer ca. 200 liter og er også

plassert på teknisk rom. Waterguard OSO SuperSmart har lekkasjesikring og varmtvannsbereder i ett og samme produkt. Med felles sentralenhet styres både varmtvannsberederen og de trådløse lekkasjesensorene. Det er trådløse sensorer på bad, innvendig bod og under kjøkkenbenk.

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

**Hvitevarer**

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

**Parkering**

Det medfølger carportplass i felles rekke. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

**Forsikringsselskap**

Tryg forsikring

**Polisenummer**

7159382

**Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere

radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

**Diverse**

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.

**Energi  
Oppvarming**

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med gulvvarme i stue/kjøkken, i entreen og på badet, samt panelovner i enkelte rom. Det er mulighet for tilkobling av vedovn i stuen, og både ovnen og piperøret er lagret i uteboden.

**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

**Økonomi  
Kommunale avgifter**

Kr 15 002

Kommunale avgifter år 2025

Info kommunale avgifter

Beløpet vedr. kommunale avgifter er for inneværende år - og er prognoser mottatt fra kommunen. 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 2 916

Eiendomsskatt år 2024

Info formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator: Formuesverdi primærbolig 2024: kr. 801 156. Formuesverdi sekundærbolig 2024: kr. 3 204 622.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler

for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Drift/vedlikehold, fellesforsikring, fellesstrøm, forr.førsel, revisjon mm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 718.

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024

Kr 20 695.

Andel fellesformue pr. 31.12.2024

Kr 11 603.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Rugsvingen

Organisasjonsnummer

923343652

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Rugsvingen og består av 51 boligseksjoner fordelt på flere bygg på eiendommen beliggende på 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. Den enkelte bruksenhet (seksjon) består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har et felles lån i OBOS banken.

Lånegiver: OBOS-Banken AS

Type lån: Annuitet

Restsaldo: 1 181 628,-

Innfrielsesdato: 30.10.2024

Terminer per år: 12

Type rente: Flytende

Renter per 27.03.25: 8,00%

Det tas forbehold om renteendringer.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjenning av ny eier, men sameiets styre skal underrettes skriftlig.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Iht. vedtektene er dyrehold tillatt, men skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Iht. tgl. avtale er alle sameiets huseiere forpliktet til å delta i stedets huseier/velforening, samt ta sin del av felleskostnader i så henseende.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 192, bruksnummer 862, seksjonsnummer 24 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:

3226/192/862/24:  
06.07.2020 - Dokumentnr: 2702154 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

21.05.2019 - Dokumentnr: 571691 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 24  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning og grunn  
Sameiebrøk: 65/3754

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for nybygg 6-mannsbolig hus 6, datert 25.06.2020.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.  
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.  
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig

avløp, via privat avløpsledning.

**Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

**Adgang til utleie**

Utleie er tillatt iht. vedtekter, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Styret skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

**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

**Salgs- og betalingsvilkår**

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. 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. 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.

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 050 000 (Prisantydning)

20 696 (Andel av fellesgjeld)

3 070 696 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger  
76 750 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

78 100 (Omkostninger totalt)  
89 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
91 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----  
3 148 796 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 159 696 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 162 496 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))  
-----

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

**Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.  
Det forutsettes av kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

**Hvitvaskingsreglene**

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

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.  
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt

et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Dødsbo**

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

**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,65% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 48 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 46 700,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, hjemmelsesklæring, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler**

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

Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog,  
Aurskog senter  
1930 Aurskog  
Tlf: 638 54 010

**Salgsoppgavedato**

23..04.2025



# Tilstandsrapport

Selveierleilighet  
Rugsvingen 14, 1930 AURSKOG  
AURSKOG-HØLAND kommune  
gnr. 192, bnr. 862, snr. 24

## Markedsverdi

3 050 000

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 28.03.2025 Rapportdato: 01.04.2025 Oppdragsnr.: 13998-1421 Referansenummer: KG8942  
Autorisert foretak: Fagersand AS Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Fagersand AS

Fagersand AS har tilhold på Setskog i Aurskog Høland kommune og utfører takstopppdrag på indre deler av østlandet.

Takstingeniør Henning Fagersand har ca. 30 års erfaring fra bygningsbransjen, som tømrer og byggmester. Er utdannet bygningssakkyndig gjennom Norsk Takst og er sertifisert for Tilstandsrapport for bolig, verditakster, skade- og reklamasjonstakster og naturskade.



### Rapportansvarlig

Henning Fagersand  
Uavhengig Takstingeniør  
henning@fagersand.no  
920 57 576



#### Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand
- Skade
- Skjønn
- Naturskade



## 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.

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### 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.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

### FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Leilighet fra byggeår 2020 har slitasje og merker på parkett, for øvrig er det kun mindre avvik.

Det foreligger dokumentasjon fra byggeår.

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet.

### Selveierleilighet - Byggeår: 2020

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

6-mannsbolig over to plan, oppført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning, saltak konstruksjon tekket med betongtakstein og støpt plate på mark.  
Felles carport anlegg der leiligheten disponerer en plass.  
Tilliggende bod med støpt plate, OSB plater på vegger og gips i himling.

Delvis overbygget platting med spaltegulv, levegg og delvis rekkverk.

Trevinduer med 3-lags isolerglass.

Brannklassifisert ytterdør.

Terrassedør i tre med 3-lags isolerglass og boddør.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er av flis og parkett.  
Vegger er av malte plater  
Himlinger er av malte plater med downlights i entre og bad.

Det er klargjort til montering av stålrørpipe og vedovn.  
Vedovn og rør er lagret i utvendig bod.

Et-speils innerdører med dempelist, skyvedør til teknisk rom.

Garderobeskap i entre og på soverom.

Innvendig bod har fliser på gulv med sokkel og plastsluk med synlig membranmansjett, malte plater på vegger og himling.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår.  
Fliser på vegger og malte plater i himling.  
Fliser på gulv med gulvvarme.  
Plastsluk med synlig membranmansjett i dusjsone.  
Tettesjikt/membran bak og under fliser, iht. dokumentasjon.  
Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, speil, vegghengt toalett med innebygget sisterne, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr og opplegg for vaskemaskin.  
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon anlegg.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med takhøye overskap, glatte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, induksjonstopp med komfyrvakt, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl/frys.  
Lekkasjestopper i benkeskap.

Parkett på gulv og plater på vegg over kjøkkenbenk.  
Kjøkkenventilator med avtrekk.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelerskap med stoppekran er plassert i teknisk rom.

Synlige avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjonsanlegg, der enheten er plassert i teknisk rom.

Oppvarming skjer med varmekabler i entre og bad, varmemefolie i stue/kjøkken, samt panelovner.

Varmtvannsbereder i bod på ca. 200 liter med Waterguard OSO SuperSmart har lekkasjesikring og varmtvannsbereder i ett og samme -produkt.  
Trådløse sensorer på bad, innvendig bod og under kjøkkenbenk.

El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett.  
El-skap med automatsikringer er plassert i teknisk rom.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

### Markedsvurdering

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| Totalt Bruksareal              | 70 m²     |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 70 m²     |
| Totalpris                      | 3 050 000 |

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 800 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Selveierleilighet

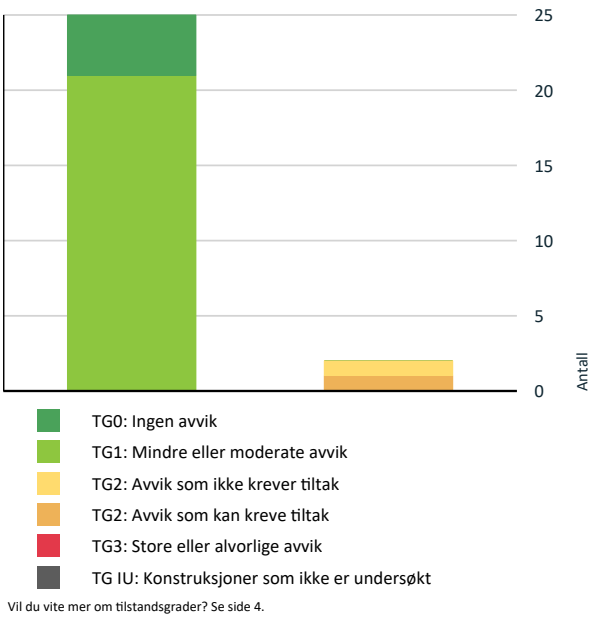
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger tegninger fra byggeår, datert 10.4.2018, uten vesentlige endringer.

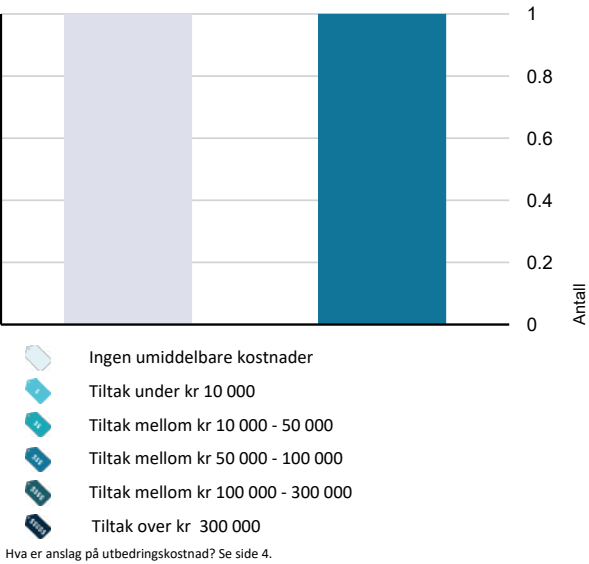
Det foreligger ferdigattest datert 25.6.2020.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) for selveierleilighet med teknisk verdi og markedsverdi, i forbindelse med salg.

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Referansenivå for vurderinger i rapporten er byggeår 2020 og det legges til grunn at bygget er prosjektert og søkt etter teknisk forskrift 2017..

Fellesareal/deler er kun vurdert hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen, iht. Forskrift til avhendingslova.

Opplysninger fra sameiet og forretningsfører er ikke mottatt. Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

For beregning av teknisk verdi er det brukt programmet Byggekost.no.

### Oppsummering av avvik

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

### Selveierleilighet

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET



**Byggeår**  
2020

**Kommentar**  
Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt viser markert leilighetsbygg og eiet tomt.

**Anvendelse**  
Ubebodd leilighet.

**Standard**  
2 (3)-roms selveierleilighet i første etasje av leilighetsbygg over to plan.  
Planløsningen består av entre, kontor, et soverom, bod, bad med opplegg for vaskemaskin, kjøkken og stue med tilgang til delvis overbygget veranda, samt tilliggende utvendig bod.  
Kontor er benevnt som soverom på byggetegninger og kan endres tilbake til soverom ved å montere dør.  
Oppvarming skjer med gulvvarme i entre, bad og stue/kjøkken, samt panelovner.  
Det er mulig å montere vedovn, som følger med leiligheten.  
Boenheten har tilgang til en carport i felles rekke.  
Leiligheten har en normal standard tilpasset dagens krav.

**Vedlikehold**  
Leiligheten har et normalt vedlikehold.  
Det gjøres oppmerksom på at sameie eller borettslaget er ansvarlig for utvendig bygningsmasse, som ikke naturlig tilhører leiligheten.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Trevinduer med 3-lags isolerglass.

### TG 1 Dører

Brannklassifisert ytterdør.  
Terrassedør i tre med 3-lags isolerglass og boddør.

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

Delvis overbygget platting med spaltegulv, levegg og delvis rekkverk.

### TG 1 Andre utvendige forhold

6-mannsbolig over to plan, oppført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning, saltak konstruksjon tekket med betongtakstein og støpt plate på mark. Felles carport anlegg der leiligheten disponerer en plass, iht. opplysning fra tilsvarende leiligheter.

Styreleder i sameiet har ved tidligere henvendelse bekreftet at sameiet har en plan for vedlikehold av fellesdeler og vedlikehold blir utført i regi av sameiet.  
Planen er ikke fremvist, kontakt sameiet for ytterligere opplysninger.

Fellesareal/deler er kun vurdert hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen, iht. Forskrift til avhendingslova.

### TG 1 Andre utvendige forhold - bod

Tilliggende bod med støpt plate, OSB plater på vegger og gips i himling.



Tilliggende bod.

## INNVEDIG

### TG 2 Overflater

Gulvene er av flis og parkett.  
Vegger er av malte plater  
Himlinger er av malte plater med downlights i entre og bad.  
Nedforet himling i flere rom.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Parkett har sprekker og merker enkelte steder.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør vurderes utbedring eller skifte av parkett.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Parkett på soverom med sprekker.



Parkett i stue med sprekker og merker.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate på grunn.  
Ved målinger ble det registrert kun mindre skjevheter på gulv.  
Det er målt ca. 5 mm over hele rom.  
Målinger er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt.

### TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonduk på grunn og radonbrønn i gulv med senere mulighet for tilkobling av avtrekksvifte.  
Iht. leveransebeskrivelse fra husleverandør.

### TG 1 Pipe og ildsted

Det er klargjort til montering av stålrørpipe og vedovn.  
Vedovn og rør er lagret i utvendig bod.



Tilrettelagt for ettermontering av pipe og vedovn.



Vedovn og stålrør er plassert i bod.-

### TG 1 Innvendige dører

Et-speils innerdører med dempelist, skyvedør til teknisk rom.

### TG 1 Andre innvendige forhold - skap

Garderobeskap i entre og på soverom.



Garderobeskap på soverom.

### TG 1 Andre innvendige forhold - bod

Innvendig bod har fliser på gulv med sokkel og plastsluk med synlig membranmansjett, malte plater på vegger og himling.

## Tilstandsrapport



Bod med teknisk utstyr.

### VÅTROM

#### 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

##### Generell

Bad fra byggeår.  
Det er fremvist dokumentasjon fra utbygger, samt ferdigattest.  
Våtrommet blir vurdert opp mot dagens krav, med henvisning til byggeår.



Bad.

#### 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

##### TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte plater i himling.

#### 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

##### TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv med gulvvarme.

Det er målt ca. 1:50 fall i dusjsone, i underkant av 1:100 på øvrig gulv.  
Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

#### 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

##### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membranmansjett i dusjsone.

Tettesjikt/membran bak og under fliser, iht. dokumentasjon.  
Det foreligger ferdigattest og det er da vurdert at uavhengig kontroll er utført i tiltaket og våtrommet er bygget iht. gjeldene regelverk på byggetidspunktet.



Sluk i dusjsone.

#### 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

##### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, speil, vegghengt toalett med innebygget sisterne, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr og opplegg for vaskemaskin.

#### 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

##### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon anlegg.

#### 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

##### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i teknisk rom mot dusjsone.  
Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.  
Ved målinger under 7,8 % vil displayet ikke vise resultat.

## Tilstandsrapport

### KJØKKEN

#### 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

##### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med takhøye overskap, glatte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, induksjonstopp med komfyrvakt, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl/frys.  
Lekkasjestopper i benkeskap.  
Parkett på gulv og plater på vegg over kjøkkenbenk.  
Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.



Kjøkkeninnredning.

#### 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

##### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk.  
Ukjent tilkobling.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelerskap med stoppekran er plassert i teknisk rom.  
Stoppekran funksjonstestet ok.

##### Vurdering av avvik:

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

Det mangler "tettemuffer" på varerør til vannrør i kjøkkenbenk, som benyttes for at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til fordelerskapet og ikke ut i rom som ikke er fuktbeskyttet.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Ved manglende tettemuffer i enden av varerør, kan lekkasjevann forårsake fuktskader.  
I dette tilfellet er det lekkasjesikring og risiko for vannskade er minimert.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Manglende tetting av varerør i kjøkkenbenk.



Fordelerskap for vann med stoppekran.

##### TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.  
Stakeluke og avløpslufthet er ikke observert, dette er normalt en del av fellesanlegget med denne type bolig.

##### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg, der enheten er plassert i teknisk rom.

##### TG 1 Varmesentral

Oppvarming skjer med varmekabler i entre og bad, varmemefolie i stue/kjøkken, samt panelovner.  
Funksjon er ukjent.  
Iht. dokumentasjon fra utbygger.

##### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider i bod på ca. 200 liter med Waterguard OSO SuperSmart har lekkasjesikring og varmtvannsbereider i ett og samme - produkt.  
Med felles sentralenhet styres både varmtvannsbereideren og de trådløse lekkasjesensorene.  
Trådløse sensorer på bad, innvendig bod og under kjøkkenbenk.

## Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder.



Trådløs sensor i bod.

### ⚠ TG 0 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.*

*Tilstandsgraden 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.*

El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett.  
El-skap med automatsikringer er plassert i teknisk rom.

Det foreligger el-dokumentasjon fra byggeår, datert 10.6.2020.  
Det er et dødsbo og selger har begrenset kjennskap til anlegget.

- 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)?  
**Ja**

#### Spørsmål til eier

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

#### Inntak og sikringsskap

- 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**

#### Generell kommentar

På grunnlag av fremvist dokumentasjon, tilstand og alder er det ikke behov for utvidet el-kontroll.  
Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig, det kan derfor være feil med anlegget som ikke er oppdaget.



El-skap og internett.

### ⚠ TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## Tilstandsrapport

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

70 m²/65 m²

Selveierleilighet: Entré, Kontor, Soverom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Teknisk rom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 050 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 800 000

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

3 050 000

Tillegg for andel fellesformue

+

11 603

Fradrag for andel felles gjeld

-

20 696

Konklusjon markedsverdi

3 050 000

**Markedsvurdering**  
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene, tilstanden på eiendommen og takstmannens skjønn.

| Sammenlignbare salg |                                           |       |            |           |           |        |           |           |         |
|---------------------|-------------------------------------------|-------|------------|-----------|-----------|--------|-----------|-----------|---------|
| EIENDOM             |                                           |       |            | SALGSDATO | PRISANT   | PRIS   | FELLESgj. | TOTALPRIS | M² PRIS |
| 1                   | Havrestien 10 ,1930 AURSKOG<br>53 m² 2016 | 1 sov | 14-03-2024 | 2 550 000 | 2 760 000 | 2 169  | 2 762 169 | 52 116    |         |
| 2                   | Havrestien 8 ,1930 AURSKOG<br>53 m² 2016  | 1 sov | 28-04-2024 | 2 590 000 | 2 725 000 | 2 169  | 2 727 169 | 51 456    |         |
| 3                   | Rugsvingen 29 ,1930 AURSKOG<br>54 m² 2019 | 1 sov | 09-05-2024 | 2 690 000 | 2 750 000 | 22 789 | 2 772 789 | 51 348    |         |
| 4                   | Rugsvingen 21 ,1930 AURSKOG<br>61 m² 2019 | 2 sov | 30-01-2024 | 2 990 000 | 2 850 000 | 32 000 | 2 882 000 | 47 246    |         |
| 5                   | Rugsvingen 10 ,1930 AURSKOG<br>65 m² 2020 | 2 sov | 15-05-2024 | 2 990 000 | 2 990 000 | 26 928 | 3 016 928 | 46 414    |         |
| 6                   | Havreveien 32 ,1930 AURSKOG<br>60 m² 2014 | 2 sov | 23-01-2024 | 2 850 000 | 2 750 000 |        | 2 750 000 | 45 833    |         |
| 7                   | Havreveien 12 ,1930 AURSKOG<br>65 m² 2014 | 2 sov | 20-11-2024 | 2 990 000 | 2 970 000 |        | 2 970 000 | 45 692    |         |

**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 iht. forretningsfører. | Kr. | 20 616 |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet)        | Kr. | 20 500 |

## Teknisk verdi bygninger

### Selveierleilighet

|                                                                                                            |     |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr. | 3 450 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 50 000  |
| Sum teknisk verdi - Selveierleilighet                                                                      | Kr. | 3 400 000 |

### Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 400 000

## Tomteverdi

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

|                   |     |         |
|-------------------|-----|---------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 400 000 |
|-------------------|-----|---------|

### Beregnet tomteverdi

Kr. 400 000

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                 |     |           |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 3 800 000 |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|

# 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

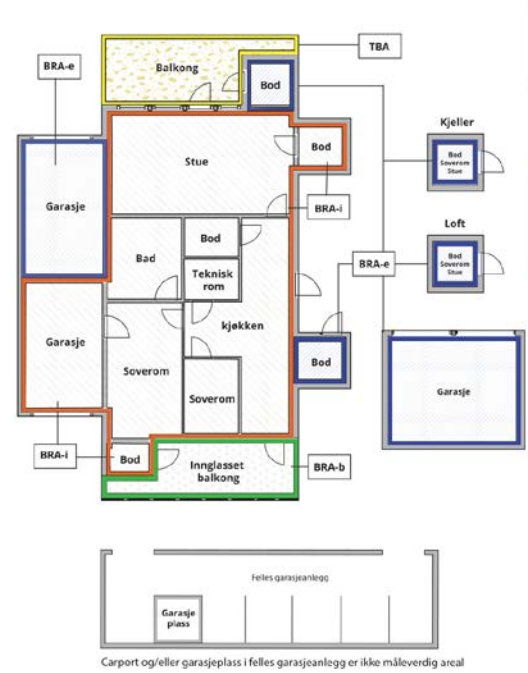
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gulvareal (GUA) | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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?](#)

# Arealer

## Selveierleilighet

### Ny arealstandard

| Etasje      | Bruksareal BRA m²          |                             |                            |     | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|             | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM |                                 |
| 1.Etasje    | 65                         |                             |                            | 65  | 25                              |
| Fellesareal |                            | 5                           |                            | 5   |                                 |
| SUM         | 65                         | 5                           |                            |     | 25                              |
| SUM BRA     | 70                         |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                              | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje    | Entré, Kontor, Soverom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Bod |                             |                            |
| Fellesareal |                                                         | Bod                         |                            |

### Kommentar

Tilliggende bod med utvendig tilgang foreligger det ingen opplysninger om tilhører boenhet, det er vurdert at er en del av fellesareal og definert som BRA-e i areal oppsettet.  
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.  
Boenheten har tilgang til carport for en bil i felles rekke, samt øvrige fellesareal, dette er ikke inkludert i arealet.

Areal som innbefatter garderobeskap, sjakter o.l. er inkludert i arealberegningen.  
Målt takhøyder varierende fra ca. 2,20 m til ca. 2,47 m.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.  
Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten vesentlige endringer.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Det foreligger tegninger fra byggeår, datert 10.4.2018, uten vesentlige endringer.  
Det foreligger ferdigattest datert 25.6.2020.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|                   | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-------------------|------------|------------|
| Selveierleilighet | 61         | 4          |

### Kommentar

Selveierleilighet

S-rom er innvendig bod.  
Fordeling mellom P-rom og S-rom er opplyst i en overgangsperiode iht. avhendingslova.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede         | Rolle         |
|-----------|-------------------|---------------|
| 28.3.2025 | Henning Fagersand | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune                                                                                                                             | gnr. | bnr.                          | fnr.                                          | snr.                             | Areal  | Kilde                               | Eieforhold |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------|--------|-------------------------------------|------------|
| 3226 AURSKOG-HØLAND                                                                                                                 | 192  | 862                           |                                               | 24                               | 105 m² | Eiendomsverdi                       | Eiet       |
| <b>Adresse</b><br>Rugsvingen 14, 1930 Aurskog                                                                                       |      |                               |                                               |                                  |        |                                     |            |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Fredriksen, Laila (død)                                                                                     |      |                               |                                               |                                  |        |                                     |            |
| <b>Kommentar</b><br>Seksjonsdata iht. boligopplysninger fra forretningsfører.<br>Eierandel er oppgitt sameiebrøk iht. Eiendomsverdi |      |                               |                                               |                                  |        |                                     |            |
| <b>Boligselskap</b><br>Sameiet Rugsvingen.                                                                                          |      | <b>Eierandel</b><br>65 / 3754 |                                               | <b>Forretningsfører</b><br>OBOS. |        | <b>Organisasjonsnr</b><br>923343652 |            |
| <b>Felles formue</b><br>Kr. 11 603 31.12.2024                                                                                       |      |                               | <b>Felles gjeld:</b><br>Kr. 20 696 31.12.2024 |                                  |        |                                     |            |

Eiendomsopplysninger

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beliggenhet</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Eiendommen er beliggende på boligfeltet Nordjordet i nærhet til Aursmoen i Aurskog-Høland kommune.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Adkomstvei</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Tilknytning vann</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Tilknytning avløp</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Regulering</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Eiendommen regulert til konsentrert bebyggelse.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Iht. kommunens kartportal.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Om tomten</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Felles eiet tomt tilhørende sameiet, som er forholdsvis flat og opparbeidet med plen og beplantning.<br>Asfalterte internveier og parkering.<br>Seksjonen er oppført med 105 m², eiet tomt, iht. eiendomsverdi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Tinglyste/andre forhold</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Det foreligger planer om videre utbygging av Nordjordet, der bl.a. området mot øst er regulert til barnehage, iht. kommunens kartportal.<br>Kontakt megler eller kommune for nærmere opplysninger.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Sameie</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Sameiets navn er Sameiet Rugsvingen.<br>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.<br>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.<br>Seksjonerte tilleggsdeler består av: Private uteareal, parkeringsplasser i carport, boder.<br>Iht. opplysninger fra vedtekter for tilsvarende leilighet. |
| Dette er kun et sammendrag og kjøper og interessenter bør sette seg godt inn i vedtekter, ordensregler og retningslinjer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

Siste hjemmelsovergang

|                 |           |                       |
|-----------------|-----------|-----------------------|
| <b>Kjøpesum</b> | <b>År</b> | <b>Kommentar</b>      |
| 2 598 000       | 2020      | Kilde: Eiendomsverdi. |

Kilder og vedlegg

| Dokumenter                         |            |                                     |                  |       |         |
|------------------------------------|------------|-------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Beskrivelse                        | Dato       | Kommentar                           | Status           | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring                      | 31.03.2025 | Ikke utfylt grunnet dødsbo.         | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Oppdragsbekreftelse                | 24.03.2025 |                                     | Gjennomgått      | 2     | Nei     |
| Eiendomsverdi                      | 20.03.2025 | Matrikkel opplysninger.             | Gjennomgått      | 3     | Nei     |
| Kommunale opplysninger/kartportal. | 31.03.2025 | Sit.kart, planopplysningber.        | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Forretningsfører                   | 27.03.2025 | Opplysninger fra sameiet.           | Gjennomgått      | 4     | Nei     |
| Ferdigattest/brukstillatelse       | 25.06.2020 | Ferdigattest.                       | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Tegninger                          | 10.04.2018 | Plantegning fra byggeår.            | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Dokumentasjon utbygger             | 28.03.2025 | FDV, elektro, leveransebeskrivelse. | Gjennomgått      | 40    | Nei     |

Revisjoner

| Versjon | Dato       | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 01.04.2025 |           |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KG8942>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                  |  |
|------------------|--|
| Meglerfirma      |  |
| Aktiv EM Aurskog |  |
| Oppdragsnr.      |  |
| 1105250040       |  |

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Selger 1 navn            |  |
| Lillian Elisabeth Vestli |  |

|               |        |
|---------------|--------|
| Gateadresse   |        |
| Rugsvingen 14 |        |
| Poststed      | Postnr |
| AURSKOG       | 1930   |

Er det dødsbo?  
☐ Nei    ☒ Ja

Avdødes navn    Laila Synnøve Fredriksen

Er det salg ved fullmakt?  
☐ Nei    ☒ Ja

Hjemmelshavers navn    Laila Fredriksen

Har du kjennskap til eiendommen?  
☐ Nei    ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?  
År    2020

Hvor lenge har du eid boligen?  
Antall år      
Antall måneder   

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?  
☐ Nei    ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?  
Forsikringsselskap      
Polise/avtalennr.   

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

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

☒ Nei☐ Ja
- 24

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

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei☐ Ja
- 26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei☐ Ja
- 27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 28

Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1105250040

Tilleggskommentar

Det gjøres oppmerksom på at vi -arvingene - aldri har bebodd eiendommen og har derfor begrenset med kjennskap til den.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

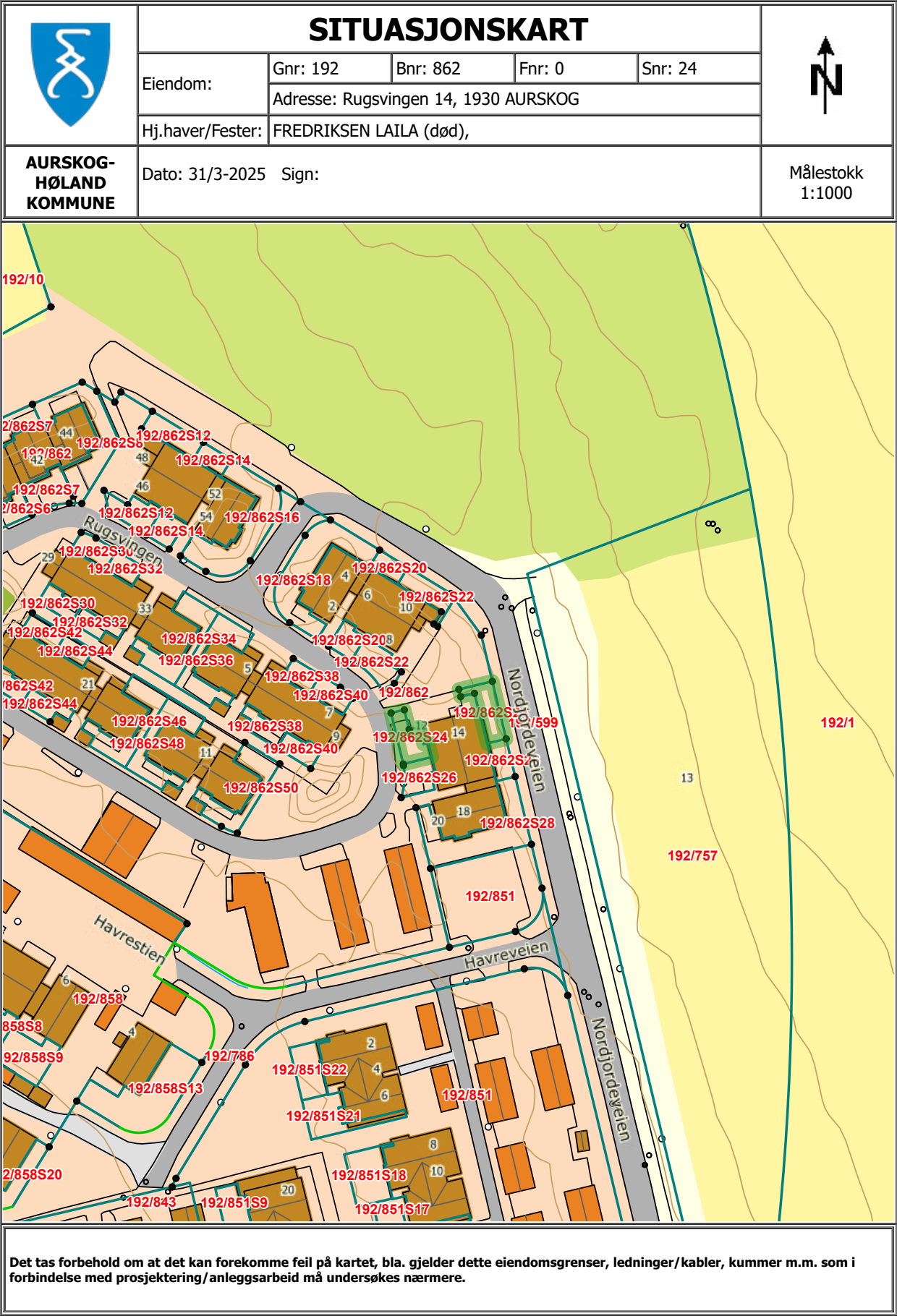
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1105250040

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Lillian Vestli | 25778fb813ffd15db77a0152<br>2ccb8a6031e97f12 | 01.04.2025<br>11:56:39 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1105250040

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



**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 tilleggsdel. 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.

Nabolagsprofil

Rugsvingen 14 - Nabolaget Aursmoen - vurdert av 101 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

|                                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| Aurskog sykehjem<br>Linje 470, 470E | 7 min<br>0.6 km   |
| Blaker stasjon<br>Linje R14         | 16 min<br>15.1 km |
| Oslo Gardermoen                     | 47 min            |

Skoler

|                                                           |                   |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|
| Aursmoen skole (1-10 kl.)<br>668 elever, 40 klasser       | 15 min<br>1.3 km  |
| Bjørkelangen videregående skole<br>674 elever, 32 klasser | 11 min<br>9.9 km  |
| Kjelle videregående skole<br>180 elever, 17 klasser       | 13 min<br>12.3 km |

Ladepunkt for el-bil

|                             |       |
|-----------------------------|-------|
| Recharge Coop Extra Aurskog | 7 min |
|-----------------------------|-------|

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 92/100

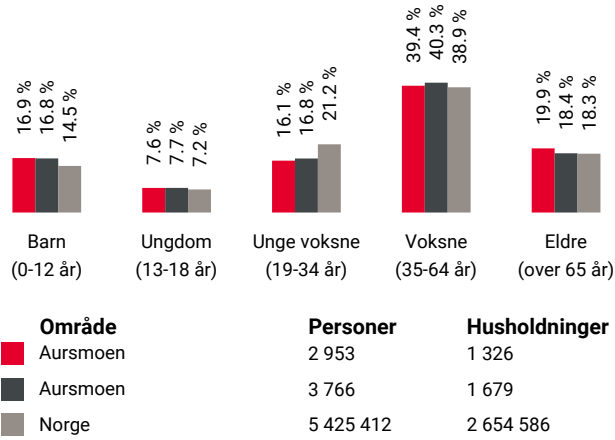


Naboskapet  
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene  
Bra 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Aursmoen barnehage (1-5 år)<br>66 barn  | 10 min<br>0.9 km |
| Epletunet barnehage (1-5 år)<br>53 barn | 13 min<br>1.1 km |
| Trampen barnehage (1-5 år)<br>33 barn   | 19 min<br>1.8 km |

Dagligvare

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Coop Extra Aurskog | 7 min  |
| Post i butikk      | 0.6 km |
| Kiwi Aurskog       | 8 min  |



Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering

Lett 93/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100

Sport

- 

Aursmoen idrettsanlegg

Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...

10 min 

0.9 km
- 

Haugerudfeltet - ballflate (MKN)

Ballspill

12 min 

1.1 km
- 

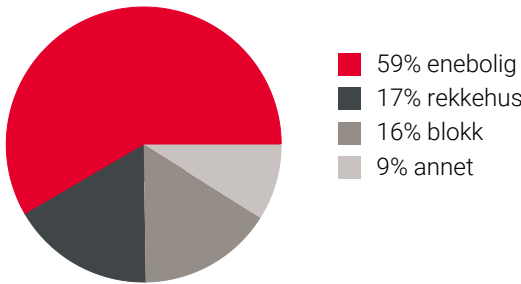
Aura Trening og Helse

5 min 
- 

MOVA Bjørkelangen

9 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

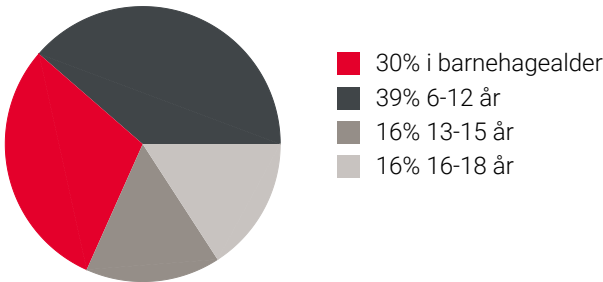
Aurskog Senter

7 min 
- 

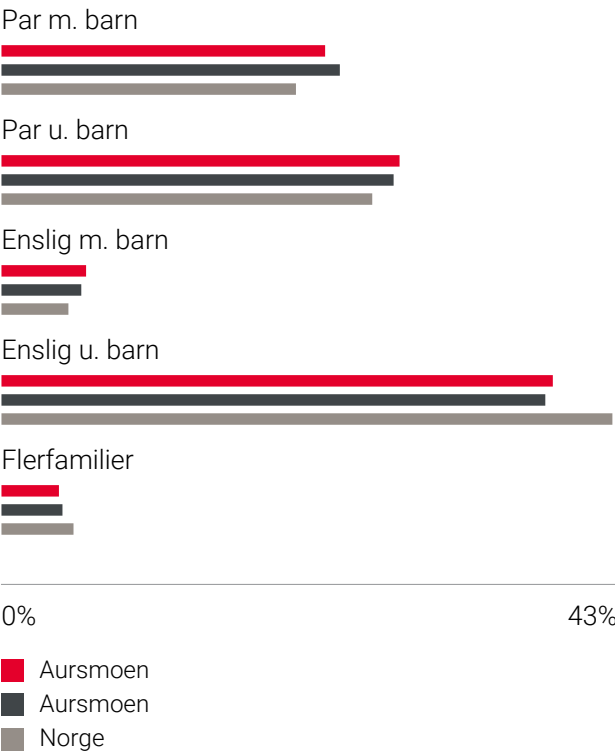
Aurskog apotek

7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

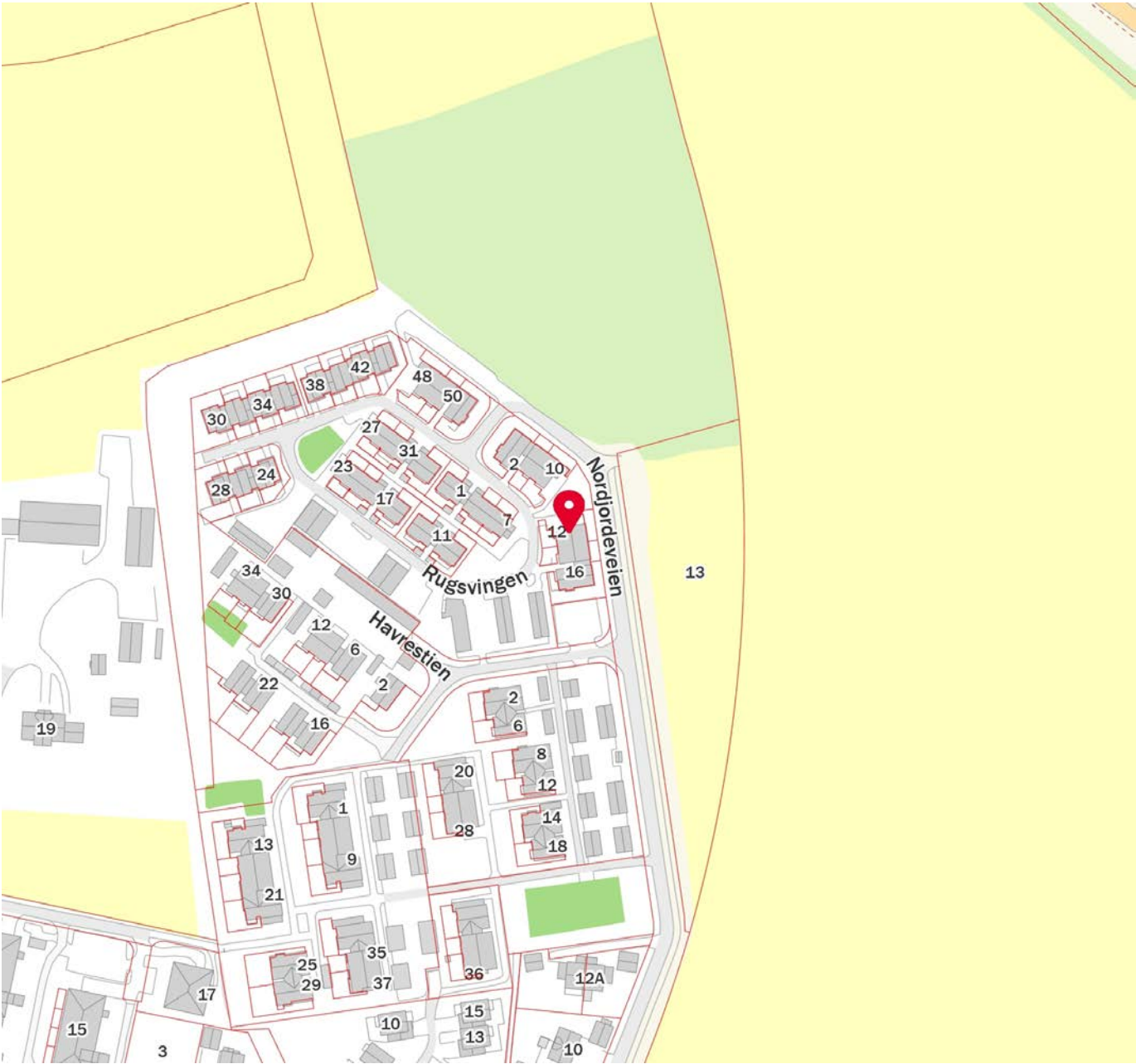


Familiesammensetning



Sivilstand

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





# Aurskog SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40  
Nettside: [www.aurskog-sparebank.no](http://www.aurskog-sparebank.no)  
Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik

## Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG  
SPAREBANK



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennar 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lypærer 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.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



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](https://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](https://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*  
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-  
megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også 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 14  
1930 AURSKOG

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

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre