

aktiv.



Linåkerveien 2, 1930 AURSKOG

**Velholdt, stor og innbydende
3-roms selveier. Solrik, innglasset
balkong. Garasjeplass og heis.
Sentralt og attraktivt!**



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 4 690 000,-
Omkostn.: Kr 117 250,-
Total ink omk.: Kr 4 808 640,-
Felleskostn.: Kr 5 967,- pr mnd
Selger: Bjørg Martinsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 113/133 kvm
Tomtstr.: 3686.7 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 57
Snr. 24
Oppdragsnr.: 1105260002

Flytt rett inn!

Velkommen til Linåkerveien 2 – en stor, velholdt og tiltalende 3-roms selveierleilighet i tredje etasje. Beliggenheten er sentral og attraktiv, med nærhet til busstopp og ungdomsskole, samt kort vei til barnehager, barneskole, idrettsanlegg og fine turområder. Videre kan eiendommen skilte med velstelte fellesområder, egen p-plass i felles garasje og en innglasset balkong på ca. 14,4 kvm med gode solforhold og fint utsyn.

Leiligheten fremstår med stilrene farge- og materialvalg og god planløsning. Stuen er luftig, romslig og innbydende og på et klassisk kjøkken er det god skap- og benkeplass. Videre har leiligheten et helfliset bad/wc, et wc-rom, et separat vaskerom, pen entré og to gode soverom. To rom har garderobe, og lagringsplass finnes i en innbod og i en sportsbod på ca. 5 kvm.

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

Velkommen2

Bilder4

Plantegning20

Situasjonskart21

Om eiendommen24

Tilstandsrapport36

Egenerklæring56

Linåkergården Boligsameie - vedtekter/husordensregler59

Energiattest71

Våre samarbeidspartnere72

Nabolagsprofil.....74

Forbrukerinformasjon80

Budskjema81



Linåkerveien 2 - en stor, velholdt og tiltalende 3-roms med en solrik, innglasset balkong.

Kort fortalt

- Velholdt, stor og pen 3-roms selveier
- Leilighet fra 2002 i byggets 3. etasje
- P-plass i felles garasje medfølger
- Sentralt og attraktivt boområde
- Pent opparbeidede fellesområder
- Innglasset balkong på ca. 14,4 kvm -
- Pen entré med skyvdørsgarderobe
- Luftig stue med møbleringsfrihet

- Klassisk kjøkken med god skaplass
- Helfliset bad/wc og eget vaskerom
- Et separat wc-rom ved entreen
- 2 gode soverom, ett med garderobe

- Lagringsplass i innebod og sportsbod
- Varmtvannsbereder på ca. 120 liter
- Sikringsskap med automatsikringer



Leiligheten har adkomst via felles oppgang med heis og trapper.

Entréen fremstår lys og romslig med lysmalte vegger mot gyllent gulv. Yttertøy og sko kan enkelt ryddes bort i den plassbygde skyvedørsgarderoben. I tillegg er det god plass til kommoder eller annet oppbevaringsmøblement.





Stuen oppleves som stor og luftig -med god plass til flere møbelgrupper.
Veggflatene er lysmalte, mens det på gulvet er gyllen, trestavs parkett.

Rommets vinklede planløsning gir flere muligheter for møblering.
Fra stuen er det utgang til den innglassede balkongen.



Kjøkkenet har et klassisk og tidløst design i hvit utførelse.

Innredningen har profilerte fronter og hvit laminatbenkeplate med nedfelt kum. Det er nisje for komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.



Tilliggende kjøkkenet er en praktisk bod.

Denne er praktisk utstyrt med hyller og god plass til kjøl/frys.



Leiligheten inneholder bad/wc, wc-rom og eget vaskerom.

Det helflisede badet har lun varme i gulvet.

Innredningen har heldekkende servant over skapseksjon i hvitt, matchende veggskap og speil med belysning.

Videre har badet gulvmontert toalett og en romslig dusjnisse. I tillegg er det også et dobbelskap for praktisk oppbevaring.





Wc-rommet ligger i praktisk tilknytning til entréen og enkel servamt og gulvmontert toalett.



Vaskerommet er helfliset og utstyrt med utslagsvask. Det er opplegg for vaskemaskin.

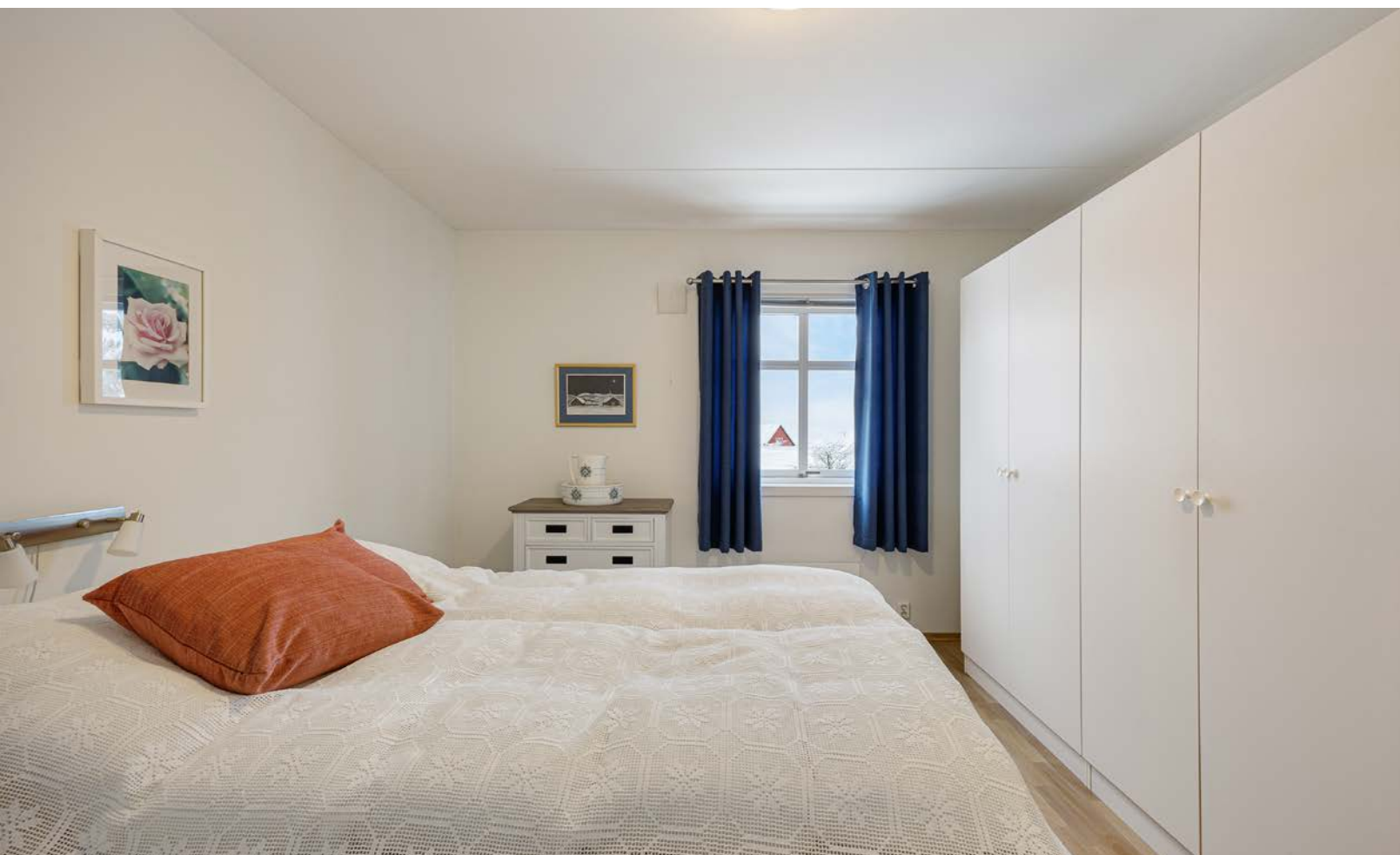




Leiligheten har to pene soverom og romslige soverom.

Hovedsoverommet har en bred rekke med garderobeskap som går langs ene veggen.

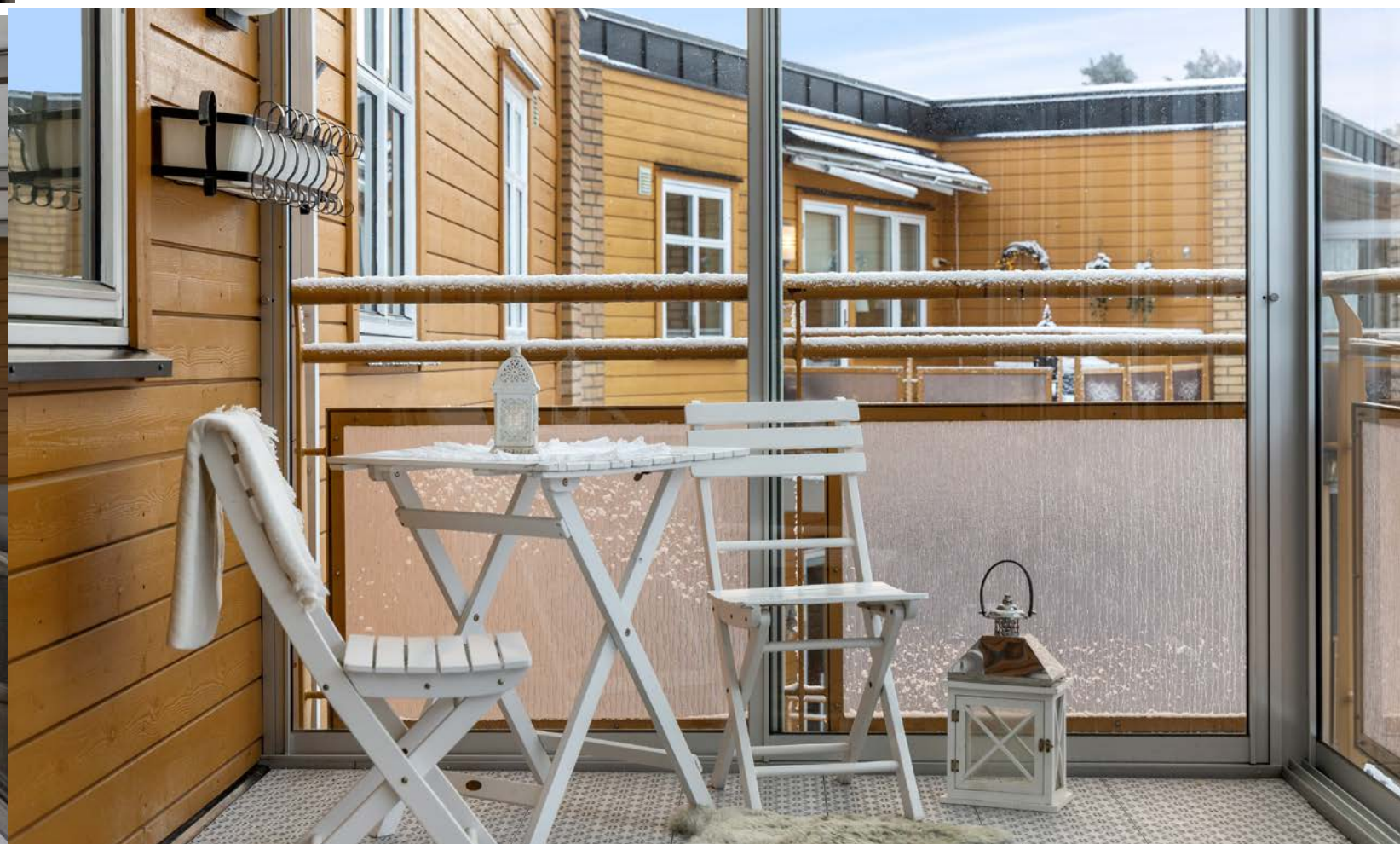
Begge rommene har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.





Fra stuen er det utgang til denne store, innglassede balkongen som har et areal på 14 kvm. Den innglassede balkongen er ikke beskrevet på tegningen - og følgelig ikke byggemeldt/godkjent av kommunen.

Til leiligheten medfølger også en praktisk sportsbod som ligger i forbindelse med trappegangen.



Plantegning

3. etasje

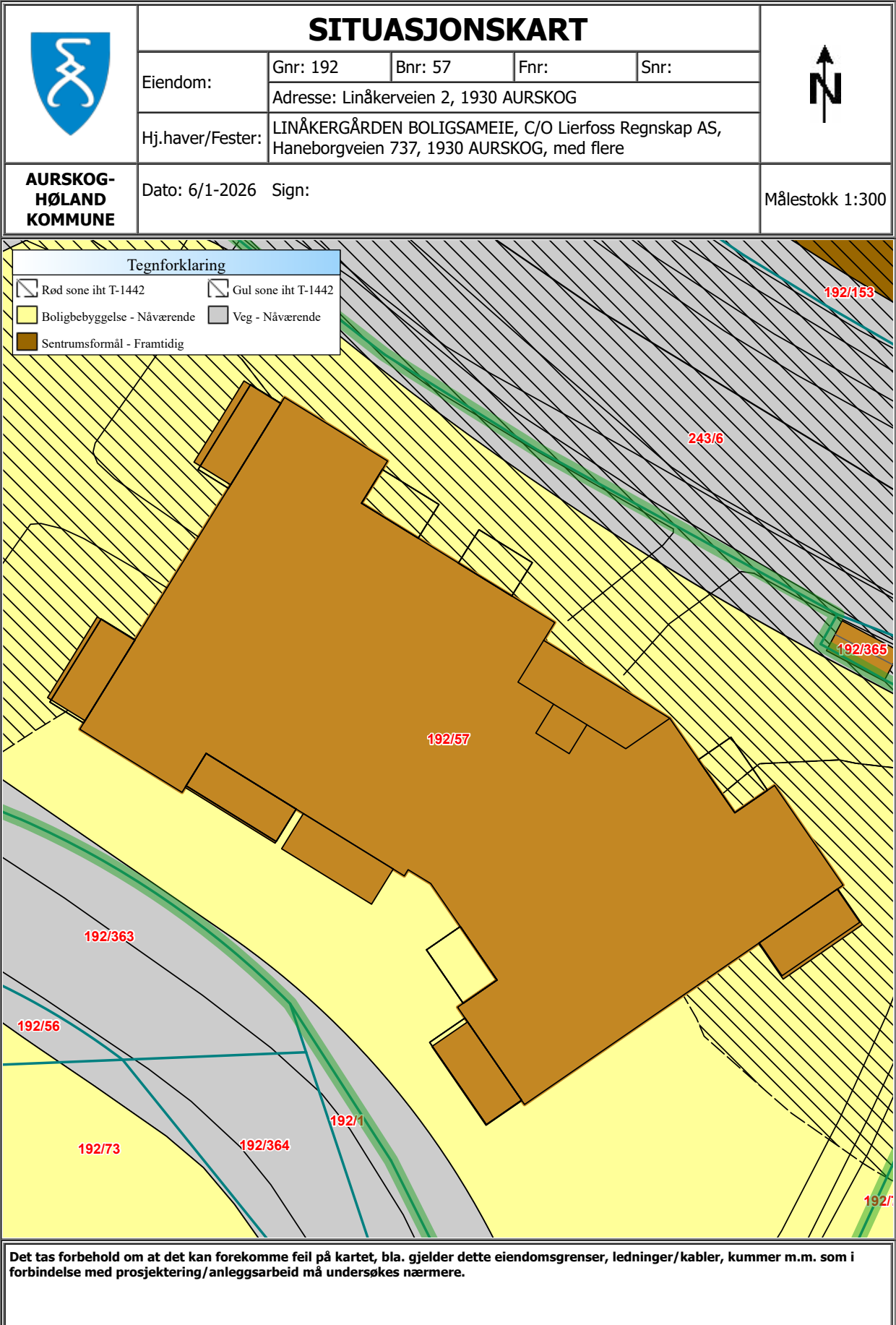
Linåkerveien 2, snr. 24
3. etasje



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



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





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 113 m²
BRA - e: 5 m²
BRA - b: 15 m²
BRA totalt: 133 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje:
BRA-i: 113 m² Entré/gang, toalettrom, bad/wc, vaskerom, stue, kjøkken, bod, bod 2 (utenfor leiligheten) og 2 soverom
BRA-e: 5 m² Innglasset balkong
BRA-b: 15 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighet
Stuen har utgang til hagestue med gulvareal ca. 14,4m². Andel yttervegg mellom hagestue og tilstøtende rom er medtatt i bruksarealet (BRA-b). Seksjonseier disponerer biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjeller.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3686.7 m² fellestomt

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger sentralt og attraktivt til, med nærhet til busstopp, take-away, kjøpesenter og ungdomsskole, samt kort vei til barnehager, barneskole, idrettsanlegg og fine turområder. Fellestomten er pent opparbeidet med gressplen, prydbusker, hekk og asfalterte internveier, og det er satt ut sittebenker til felles anvendelse.

Leiligheten har utgang fra stuen til en sydvestvendt,

innglasset balkong på ca. 14,4 kvm. Her er solforholdene gode, og det er fint utsyn over nabolaget. Det er god plass til både sittegruppe og spisebord, og innglassingen sørger for brukstid i nesten all slags vær. Balkongen har plastheller på dekket, og det er montert utebelysning på husveggen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget sentralt område på Aursmoen i Aurskog-Høland kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, daglige servicetilbud og gode rekreasjonsområder. Legg gjerne turen til Tevsjøen, Mangenskogen eller populære Killingmo gård. Sistnevnte med kunstutstilling, olabilløp, ponnyridning og stabburscafe.

På Aursmoen ble det i august 2025 åpnet en splitter ny 1-10 skole, med flerbrukshall og svømmebasseng. 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.

Aurskog har også et flott golfanlegg med flere baner, driving range, treningsområder - restaurant og pub. 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 gjøres ved bl.a. Kiwi Aurskog, Coop og Rema 1000 Aurskog. Aurskog Senter har butikker, café, bank, apotek, frisør med mer. Det er også eget helsesenter i andre etasje med lege, tannlege, fysioterapeut, massør og fotterapeut.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Aursmoen, som ligger rett utenfor eiendommen. Med bil fra Aurskog tar det ca. 10 min til Bjørkelangen, 15 min til Fetsund, 20 min til Lillestrøm og 45 min til Oslo lufthavn.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av leiligheter, villaer og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen har gangavstand til Aursmoen barne- og ungdomsskole. Det finnes et godt utvalg av både private og kommunale barnehager i området. Nærmeste videregående skoler er Kjelle videregående skole og Bjørkelangen videregående skole.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Aursmoen, som ligger rett utenfor eiendommen.

Byggemåte

Leiligheten er i en boligblokk på tre etasjer med kjeller, oppført i 2002, og består av 28 boligseksjoner. Bygningen er oppført på antatt fast grunn med bærende konstruksjoner i betong og stål. Veggkonstruksjonen består av betong med

delkonstruksjoner i trebindingsverk. Utvendig er veggene kledd med fasadestein og trepanel. Taket har en flat konstruksjon og er tekket med asfaltmembran. Etasjeskillerne er utført i betongelementer.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Entredøren er i slett hvit utførelse med lyd- og brannklassifisering, og balkongdøren er en malt trekonstruksjon med 2-lags glass. Leiligheten har en takoverbygd, innglasset balkong med betongdekke. Rekkverket er av metall med glassfelt, og gulvet har plastheller. Innglassingen består av åpningsbare glassfelt i aluminiumsprofiler, og taket er et pulttak av aluminium med takplater av plast.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Innglasset balkong
Avvik: Det er sprekker i 1 glassfelt på rekkverket. Det er rustdannelse stedvis på rekkverket pga. værslitasje.

- Utvendig - Utvendige bygningsdeler - fellesdeler
Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Innvendig - Overflater
Avvik: Det er skade i parkett i 1 hjørne i stuen pga. vannsøl. Det er stedvis bruksslitasje på gulv med riper og generell slitasje.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger
Avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Det mangler tettemuffer i

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

- Våtrom > 3. etasje > Bad/wc - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom > 3. etasje > Bad/wc - Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er noen hakk/skader i porselenet på servanten.

- Våtrom > 3. etasje > Vaskerom - Overflater vegger og himling
Avvik: Det er avskaling av flis ved stikkontakt pga. dårlig håndverksmessig utførelse. Det er stedvis riss i silikonfuger.

- Våtrom > 3. etasje > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken - Overflater og innredning
Avvik: Innredningen har slitasjemerker, svelleskader og merker etter bruk.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > 3. etasje > Vaskerom - Overflater Gulv
Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er flatt og det er ingen oppkant med membran/tettesjikt ved dørterskelen.

Lovlighet: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Innglasset balkong er ikke beskrevet på tegningen og denne er dermed ikke byggemeldt/godkjent.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja.
Kommentar: Skiftet varmtvannstank og montert lekkasjevarsler i kjøkkenbenken i senere år - eksakt årstall er ikke kjent og det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidet.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 09.01.26 av Petter Larsen. Her fremgår også 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.

Opplysninger fra el-verket og evt. brann- og redningsvesen:
El-verket opplyser at siste tilsyn ble avholdt i 2011, uten pålegg om utbedringer av det elektriske anlegget.

Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger/fullmaktshavere har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Innhold
Kort fortalt
- Velholdt, stor og pen 3-roms selveier
- Leilighet fra 2002 i byggets 3. etasje
- P-plass i felles garasje medfølger
- Sentralt og attraktivt boområde
- Pent opparbeidede fellesområder
- Innglasset balkong på ca. 14,4 kvm
- Pen entré med skyvdørsgarderobe
- Luftig stue med møbleringsfrihet
- Klassisk kjøkken med god skaplass
- Helfliset bad/wc og eget vaskerom
- Et separat wc-rom ved entreen
- 2 gode soverom, ett med garderobe
- Lagringsplass i innbod og sportsbod
- Varmtvannsbereder på ca. 120 liter
- Sikringsskap med automatsikringer

Planløsning
3. etasje: Entré, bod, wc-rom, bad/wc, vaskerom, 2 soverom, kjøkken og stue.

Annet: Disponibel sportsbod på ca. 5 kvm.

Entré
Leiligheten ligger i tredje etasje, og har adkomst via felles oppgang med heis og trapper. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en pen entré med hvitmalt vegger mot gyllent gulv. Yttertøy, sko og utstyr ryddes enkelt bort i en plassbygd skyvedørsgarderobe, og det er montert dørcalling på veggen inn mot stuen.

Kjøkken
Kjøkkenet har et klassisk og pent design med gode benkeflater og rikelig med skaplass. Innredningen har hvite, profilerte fronter og hvit laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Veggene over benken er kledd med hvite fliser, og under overskapene er det montert god arbeidsbelysning. Videre er kjøkkenet utstyrt med ventilator, benkestikk og opplegg for oppvaskmaskin.

Stue
Stuen oppleves som stor, luftig og innbydende, og den vinklede planløsningen gir fine, definerte soner for møblering. Dagslyset som strømmer inn via store, sydvestvendte vinduer gjenspeiles fint i de hvite overflatene, og stuen har gyllen, trestavs parkett på gulvet. Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong på ca. 14,4 kvm – en fin forlengelse av leiligheten i nesten all slags vær.

Bad/wc, wc-rom og vaskerom
Leiligheten inneholder et bad/wc, et wc-rom og et vaskerom. Badet har hvite fliser på veggene og lyse fliser på gulv med elektrisk gulvvarme. Innredningen har hvite, glatte fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon, et høyskap, et veggskap og et speil med belysning. Videre har badet et

toalett, mekanisk avtrekk og en romslig dusjnise.

Wc-rommet ligger i hendig tilknytning til entreen, og har hvitmalte vegger mot gyllent gulv. I tillegg til et toalett har rommet en enkel servant og god belysning. På vaskerommet er det hvite fliser på veggene og lyse fliser på gulv med sluk. Rommet er utstyrt med en utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe
Det er to pene soverom i leiligheten, og begge har store, sydvedtvendte vinduer som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp og gode luftemuligheter. Soverommene er holdt i en stilren kombinasjon med hvitmalte vegger mot gylne gulvbelegg i parkettimitasjon, og det er montert panelovn under vinduene. Det er god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement, og på ett av soverommene er det en bred rekke med garderobeskap. Leiligheten har for øvrig oppbevaring- og lagringsplass i en innebod og i en disponibel sportsbod på ca. 5 kvm.

Standard
Innvendige overflater:
Gulv: Gulvbelegg, parkett og fliser.
Vegger: Malte flater/plater og fliser.
Himling: Malte betongelementer med synlig V-fuger og malt nedforet himling/malte plater.
Gulvene er hovedsakelig fra byggeåret 2002. Det er nyere overflatebehandling i boligrommene fra 2015. Det er skade i parkett i ett hjørne i stuen, og stedvis bruksslitasje på gulv med riper og generell slitasje.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeåret 2002. Rørfordeler er besiktiget i himlingen på baderommet.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av støpejern.
- Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra vaskerom, bad, toalettrom og kjøkken. Tilluft skjer via vindusspalter og veggventiler.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 120 liter er plassert i kjøkkenbenken. Den har lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem. Årstall er ukjent.

Innbo og løsøre
Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra vaskerom, bad, wc-rom og kjøkken. Sikringsskapet har automatsikringer, og leilighetens varmtvannsbereder rommer ca. 120 liter.

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør. Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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

Moderniseringer og påkostninger
Arbeid utført i boligen:
2015: Det er nyere overflatebehandling i boligrommene fra 2015.

Arbeid utført i regi av Sameie:
2024: Taktekingen er fra 2024 iht. fremvist dokumentasjon.

Parkering
Det er en disponibel biloppstillingsplass i felles garasjekjeller. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap
Fremtind Forsikring

Polisenummer
2476571/65

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. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bg/m3. Alt2: 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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Leiligheten er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på badet og med panelovner i enkelte rom.

Info strømforbruk
Det er ikke gjort avtale om Norgespris. Fra 1. oktober trådte Norgespris i kraft. Norgespris er en frivillig avtale om fastpris per kWh for strøm. Evt. inngått avtale følger eiendommen - gjelder til om med 31.12.2026 og overtas automatisk av ny eier ved eierskifte. Selger har ikke gitt megler beskjed om at slik avtale vil inngås/er inngått. Ta kontakt med megler ved eventuelle spørsmål.

Energikarakter
C

Energifarge
Lys grønn

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som

hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 3 776

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

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

Info formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:
Formuesverdi primærbolig 2024: kr. 979 365.
Formuesverdi sekundærbolig 2024: kr. 3 917 458.

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, komm. avgifter, fellesforsikring, fellesstrøm, tv/internett, mm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5967

Sameiet

Sameienavn

Linåkergården Boligsameie

Organisasjonsnummer

985055009

Om sameiet

Sameiets navn er Linåkergården Boligsameie, og ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 16.08.2002. Sameiet består av 28 eierseksjoner og ligger på eiendommen gnr. 192 bnr. 57 og 140 i Aurskog-Høland kommune. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer.

Lånebetingelser fellesgjeld

Långiver: Aurskog Sparebank
Lånets totale saldo: 363 681 pr. 31.12.25
Ant. terminer årlig: 12
Rentesats: 7,35%
Dato siste termin: 25.09.2034

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt med en hund/katt i hver boenhet i flg. husordensreglene.

Forretningsfører

Forretningsfører

Lierfoss Regnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 192, bruksnummer 57, 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:

3226/192/57/24:
03.07.2002 - Dokumentnr: 5527 - Grensejustering
Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:57
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.2002 - Dokumentnr: 5527 - Målebrev
Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:57
Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.2002 - Dokumentnr: 6739 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 113/1970

01.01.2020 - Dokumentnr: 360896 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:192 Bnr:57 Snr:24

01.01.2024 - Dokumentnr: 167553 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:192 Bnr:57 Snr:24

04.04.2001 - Dokumentnr: 2967 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:56
vedr. avståelse av grunn Linåkerveien
Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:57

04.04.2001 - Dokumentnr: 2968 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:73
vedr. avståelse av grunn Linåkerveien
Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:57

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for nybygg boligblokk i 3 etasjer, datert 29.11.02.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

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

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

Regulerings- og arealplaner

Aursmoen Sentrum er regulert for sentrumsformål, boligbebyggelse og forretninger. Deler av Aursmoen er under utbygging.

Tomta ligger innenfor hensynssone for støy i kommunenplanen

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter.

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.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 690 000 (Prisantydning)
Omkostninger 117 250 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
118 640 (Omkostninger totalt)
130 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
133 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
4 808 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 820 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 823 340 (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 skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 22 900,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 43 300,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, 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,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr ,- , samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog,
organisasjonsnummer 981 129 792

Aurskog senter, 1930 Aurskog

Salgsoppgavedato
21.01.2026



Tilstandsrapport

Leilighet
Linåkerveien 2, 1930 AURSKOG
AURSKOG-HØLAND kommune
gnr. 192, bnr. 57, snr. 24

Markedsverdi

4 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 09.01.2026 Rapportdato: 13.01.2026 Oppdragsnr.: 10816-26003 Referansenummer: CL2560

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



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

Larsen Havnen AS
Takstingeniør

Rapportansvarlig

Petter Larsen Havnen

larsen@takstpartner.no
922 11 434

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk på 3 etasjer med tillegg av kjeller.
Bygningen består av 28 boligseksjoner.
Bygningen ble oppført i 2002.

Leiligheten ligger i 3. etasje.
Leiligheten har adkomst via innvendig felles trapperom/gang med heis.
Leiligheten vender mot syd/vest og har gode lys- og solforhold.
Fra stue er det utgang til innglasset balkong.

Leilighetens standard er beskrevet i rapporten.

Leiligheten disponerer sportsbod i 3. etasje ved felles trapperom utenfor leiligheten.
Seksjonseier disponerer biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjelleretasje.
Det er adkomst til kjeller via trapperom eller heis.

Leilighet - Byggeår: 2002

UTVENDIG [Gå til side](#)

Leilighet i boligblokk på 3 etasjer med tillegg av kjeller.
Bygningen består av 28 boligseksjoner.

Bygningen er oppført i bærende betong- og stålkonstruksjoner til antatt fast grunn.
Vegger er oppført i betongkonstruksjoner med delkonstruksjoner i trebindingsverk.
Vegger er utvendig kledd med fasadestein og trepanel.
Flat takkonstruksjon. Taket er tekket med asfaltmembran.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Entredør i slett hvit utførelse med lyd-/brannklassifisering 35db/B30.
Balkongdør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Takoverbygd innglasset balkong med betongdekke og rekkverk av metall med glassfelt.
Gulv med plastheller.
Innglassing med åpningsbare glassfelt i aluminiumsprofiler.
Pulttak av aluminium med takplater av plast.

INNSENDIG [Gå til side](#)

Gulv: Gulvbelegg, parkett og fliser.
Vegger: Malte flater/plater og fliser.
Himling: Malte betongelementer med synlig V-fuger og malt nedforet himling/malte plater.

Etasjeskiller/gulv i 3. etasje er av betongelementer.

Innerdører: Slette hvite dører.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme på badetom.
Elektriske varmekilder/panelovner forøvrig.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/wc består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med skyvedør.
Baderomsinnredning med servantskap, veggskap, overskap, speil og lysarmatur.

Vaskerommet består av: Vaskekum av metall og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Komfyr.
Kjøleskapet er plassert i bod (tilstøtende rom).

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servant.
Oppvarming: Ingen varmekilde.
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk via himlingsventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørfordeler i himlingen på baderommet.
Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra vaskerom, bad, toalettrom og kjøkken.
Det er tilluft/naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler i boligen.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenbenken som har lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	133 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	133 m²
Totalpris	4 750 000

Arealer [Gå til side](#)

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 200 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

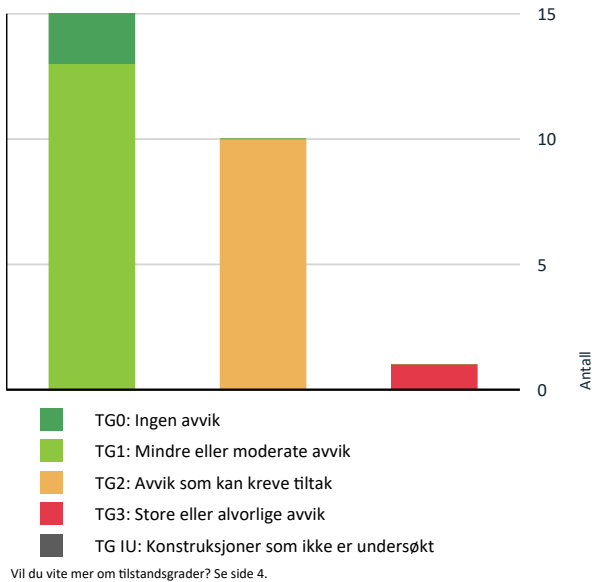
Leilighet

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

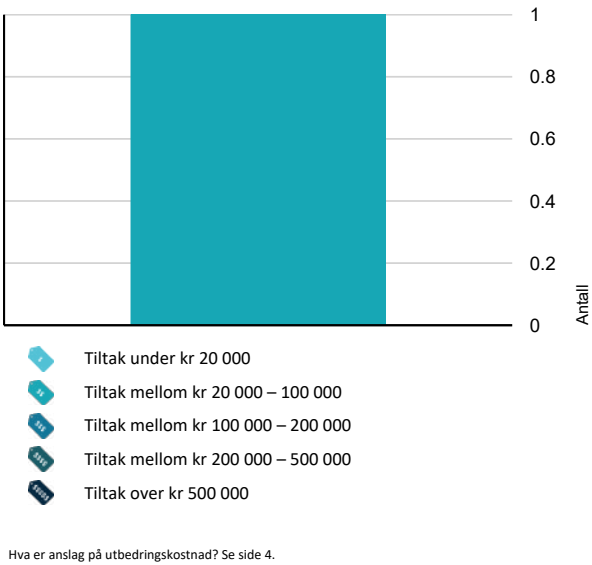
Innglasset balkong er ikke beskrevet på tegningen og denne er dermed ikke byggemeldt/godkjent.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfyllt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Innglasset balkong [Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige bygningsdeler - fellesdeler [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Våtrom > 3. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 3. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2002

Kommentar
Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduene er fra byggeåret og har normal slitasje.

TG 1 Dører

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

TG 2 Innglasset balkong

Takoverbygd innglasset balkong med betongdekke og rekkverk av metall med glassfelt.
Gulv med plåsther.
Innglassing med åpningsbare glassfelt i aluminiumsprofiler.
Pulttak av aluminium med takplater av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekker i 1 glassfelt på rekkverket. Det er rustdannelse stedvis på rekkverket pga. værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak med utbedringer av rekkverket for å lukke avviket.

TG 2 Utevendige bygningsdeler - fellesdeler

Leilighet i boligblokk på 3 etasjer med tillegg av kjeller.
Bygningen består av 28 boligseksjoner.

Bygningen er oppført i bærende betong- og stålkonstruksjoner til antatt fast grunn.
Vegger er oppført i betongkonstruksjoner med delkonstruksjoner i trebindingsverk.
Vegger er utvendig kledd med fasadestein og trepanel.
Flat takkonstruksjon. Taket er tekket med asfaltmembran.

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

Taktekkingen er fra 2024 iht. fremvist dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Gulvbelegg, parkett og fliser.
Vegger: Malte flater/plater og fliser.
Himling: Malte betongelementer med synlig V-fuger og malt nedforet himling/malte plater.

Gulv er hovedsaklig fra byggeåret og har normal bruksslitasje.
Det er nyere overflatebehandling i boligrommene fra 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skade i parkett i 1 hjørne i stuen pga. vannsøl. Det er stedvis bruksslitasje på gulv med riper og generell slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.



TG 1 Etasjeskille/gulv i 3. etasje

Tilstandsrapport

Etasjeskiller/gulv i 3. etasje er av betongelementer.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue, kjøkken og gang.
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde.
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

TG 1 Innvendige dører

Slette hvite dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderommet har standard fra byggeåret.



3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med skyvedør.
Baderomsinnredning med servantskap, veggskap, overskap, speil og lysarmatur.
Utstyr og innredning er fra byggeåret og har normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen hakk/skader i porselenet på servanten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Servanten må skiftes ut for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via himlingsventil.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vegg fra garderobe mot baderommet. (hulltaking mot våt sone er ikke mulig da denne er mot vaskerommet og mot naboleiligheten). Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen og det ble gjort visuell inspeksjon. Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.

Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS i dusjnisen og det ble ikke påvist unormale fuktverdier.



3. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerommet har standard fra byggeåret.



3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er avskaling av flis ved stikkontakt pga. dårlig håndverksmessig utførelse. Det er stedvis riss i silikofuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres lokale tiltak for å lukke avvikene.



Sprekk i flis ved stikkontakter pga. flisen er delt ved montering. Vurderes ikke som avvik.

Tilstandsrapport



Avskaling på flis ved stikkontakt.



3. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0 (gulvet er flatt).

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er flatt og det er ingen oppkant med membran/tettesjikt ved dørterskelen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det er fare for at eventuelt lekkasjevann kan renne ut av rommet og føre til skader i boligen - Det må gjøres tiltak med fallforhold og/eller lekkasjesikring ved dørterskelen for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet består av: Vaskekum av metall og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via himlingsventil.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverommet mot vaskerommet.
Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Komfyr.
Kjøleskapet er plassert i bod (tilstøtende rom).

Innredningen er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har slitasjemerker, svelleskader og merker etter bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.



3. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servant.
Oppvarming: Ingen varmekilde.
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk via himlingsventil.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra byggeåret.
Det er besiktiget i rørfordeler i himlingen på baderommet.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler tettemuffer på varerør i kjøkkenbenken.

Konsekvens/tiltak

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

Ved lekkasje på anlegget vil himlingen på baderommet bli fuktskadet.
Manglende tettemuffer kan føre til fuktskade ved lekkasje på anlegget.



Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra vaskerom, bad, toalettrom og kjøkken.
Det er tilluft/naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler i boligen.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenbenken som har lekkasjvarsler og automatisk vannstoppesystem.
Varmtvannstanken er skiftet i senere tid, men årstallet er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på 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)?
Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2002
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Skiftet termostat på gulvvarme bad.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



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

 Helse, miljø og sikkerhet

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

Helse, miljø og sikkerhet.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i 133 m²/113 m²		Markedsverdi Kr 4 750 000	
Leilighet: Entré, Toalettrom, Bad, Vaskerom, 2 Soverom, Stue, Kjøkken, 2 Bod, Innglasset balkong		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.	
Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.		Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.	
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 5 200 000		Markedsverdi	4 750 000
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.		Fradrag for andel felles gjeld	- 20 861
Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.		Konklusjon markedsverdi	4 750 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg								
EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Aurfaret 15 ,1930 AURSKOG 85 m² 2012	2 sov	06-05-2023	4 700 000	5 000 000	4 940	5 004 940	58 882
2	Aurfaret 11 ,1930 AURSKOG 86 m² 2012	2 sov	10-05-2023	4 500 000	4 875 000	2 193	4 877 193	56 712
3	Aurfaret 1G ,1930 AURSKOG 70 m² 2018	2 sov	06-01-2026	3 750 000	3 625 000		3 625 000	49 658
4	Aurfaret 5 ,1930 AURSKOG 79 m² 2007	2 sov	05-02-2023	3 650 000	3 900 000		3 900 000	49 367
5	Aurtunet 3A ,1930 AURSKOG 75 m² 1991	2 sov	24-06-2025	3 550 000	3 375 000	1 177	3 376 177	45 016
6	Linåkerveien 2 ,1930 AURSKOG 52 m² 2002	1 sov	09-06-2025	2 490 000	2 440 000	14 405	2 454 405	43 829
7	Aurfaret 7 ,1930 AURSKOG 93 m² 2007	3 sov	28-08-2025	4 250 000	4 175 000	4 419	4 179 419	42 216

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.	71 604
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	3 500
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	83 000

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 350 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	4 200 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 200 000
-----------------------------	-----	-----------

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.	1 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000
---------------------	-----	-----------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 200 000
---	-----	-----------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

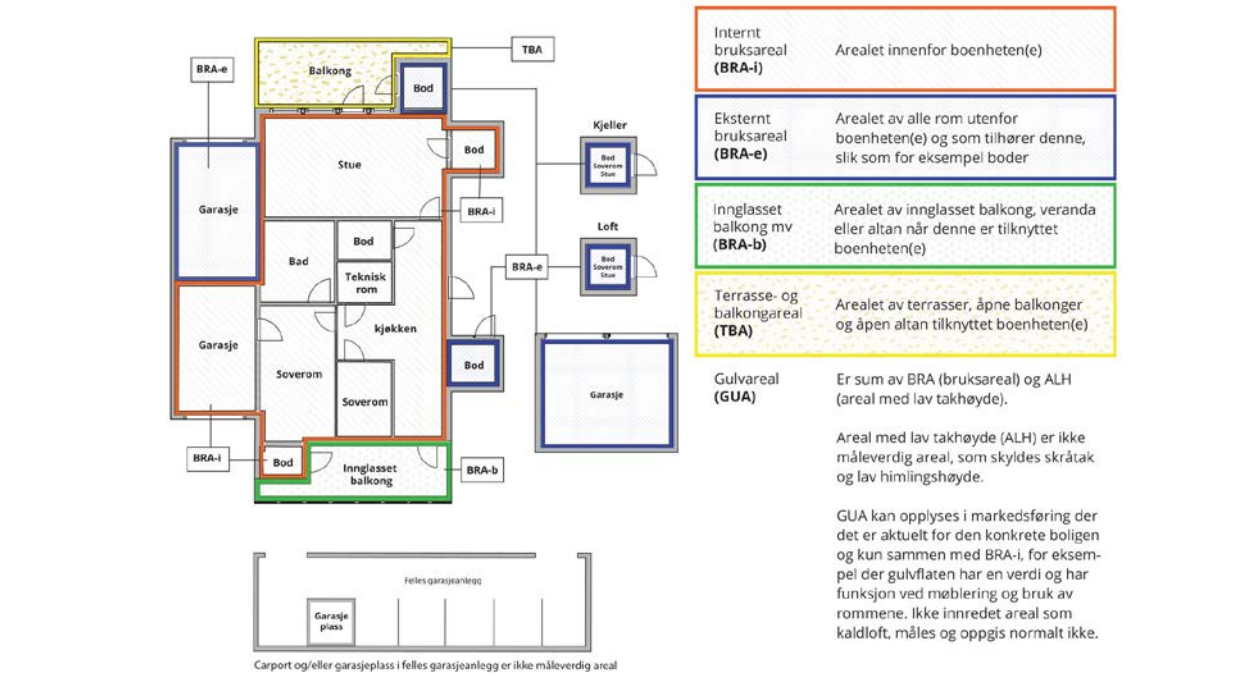
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	113	5	15	133	
Kjelleretasje					
SUM	113	5	15		
SUM BRA	133				

Romfordeling

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

Kommentar

Stuen har utgang til hagestue med gulvareal ca. 14,4m². Andel yttervegg mellom hagestue og tilstøtende rom er medtatt i bruksarealet (BRA-b).

Seksjonseier disponerer biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Innglasset balkong er ikke beskrevet på tegningen og denne er dermed ikke byggemeldt/godkjent.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Skiftet varmtvannstank og montert lekkasjevarslar i kjøkkenbenken i senere år - eksakt årstall er ikke kjent og det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Robert Martinsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	57		24	3686.7 m²	Matrikkelinformasjon/si tuasjonskart.	Eiet
Adresse	Linåkerveien 2						
Hjemmelshaver	Bjørg Martinsen.						
Kommentar	Oppgitt tomteareal er felles eiet tomt for hele sameiet med totalt 28 seksjoner.						

Seksjonseier betaler månedlige fellesutgifter med kr. 5.967,- som inkluderer bygningsforsikring, kommunale avgifter, vedlikehold, TV og internett, vaktmestertjenester og diverse sameiekostnader.

Andel fellesgjeld er utregnet iht. eierbrøk og saldo på sameiets felles lån pr. 13.01.2026.
Det er ikke gitt opplysninger om andel formue i sameiet.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Linåkergården Boligsameie	113 / 1970 Felles gjeld: Kr. 20 861 13.01.2026	Lierfoss Regnskap AS	985055009

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Aursmoen/handelssentrum.
Det er kort vei til butikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

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

Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog og mark.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Sameiet har felles eiet tomt 3.686,7m².
Sameiets tomt består av asfaltert parkeringsområde for gjester og asfalterte adkomstveier.
Forøvrig er tomten opparbeidet med plen og beplantning.
Gode lys- og solforhold på eiendommen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind forsikring	2476571/65			
Kommentar	Felles bygningsforsikring for sameiet. Forsikringen betales av seksjonseier gjennom fellesutgiftene. Seksjonseier må selv tegne hjemforsikring for dekning på innbo og løsøre.			

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	08.01.2026		Fremvist		Nei
Statens Kartverk	02.01.2026	Matrikelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	12.01.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Eier	09.01.2026	Ved fullmektig Robert Martinsen, som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	13.01.2026	Opplysningskjema.	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Robert Martinsen
Boligen	- Selger har ikke kjennskap til eiendommen - Boligen selges med fullmakt - Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
Linåkerveien 2	
1930 Aurskog	
3226-192/57/0/24	

Fremtind



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?
♦ **Nei**
2. Tilleggscommentar
- Ingen av fullmaktshaverene har bebod eiendomen og har derfor begrenset kjennskap til boligen



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

LINÅKERGÅRDEN BOLIGSAMEIE

Velkommen

Velkommen til Linåkergården Boligsameie. Vedlagt er informasjon til våre beboere.

Husordensregler, side 2

Vedtekter, side 3-11

Vedtektene er til enhver tid gjeldende. Ved endringer på disse blir beboere informert.

Fellesutgifter, side 12

Fellesutgiftene kan reguleres med årsmøtevedtak. Vedlagt er hva disse dekker.

Styret

Styret består av en styreleder, to medlemmer og to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet etter gjeldene regler. Styrets medlemmer står oppført på tavlen ved postkassene.

Årsmøte

Årsmøtet er Linåkergården Boligsameie sitt bestemmende organ. Vi oppfordrer alle eiere til å stille her, ev leier/ stedfortreder.

Husordensregler

Sist redigert 11.april 2018

1. Banking, boring og annen støyende virksomhet bør ikke forekomme på søn- og helligdager, samt på hverdager etter kl 21.00. Det bør være generell ro etter kl 23.00.
2. Beboere kan ikke gjennomføre tiltak på fellesarealer uten samtykke fra styret.
3. Regler om avfallssortering skal til enhver tid etterleves. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for at dette blir. Påse at det er ryddig rundt avfallsbrønnene.
4. Hovedinngangen samt dør i garasjeport skal alltid være låst. Ved lufting og evt. andre behov for å holde døren åpen, skal dette være under oppsyn.
5. Det er ikke tillatt å ha mer enn en hund/ katt i hver boenhet. Dette er gjelder fom 11.04.2018. Hunder skal føres i bånd, og hundelort fjernes av eier/ fører.
6. Det er ikke tillatt å riste klær eller tepper fra balkongen. Innvendig vedlikehold på balkongen, er beboers ansvar. Herunder å sørge for åpne vannavløp etc. Følgeskader pga slik mislighold, bekostes av balkongens eier.
7. Vannskader (lekkasjer på bad, kjøkken, hvor årsaken er uklar) må straks meldes til styret evt. vaktmester. Dersom årsaken skyldes beboer, må utbedring bekostes av denne. Alle skademeldinger skal være skriftlige.
8. Beboer er i fellesskap ansvarlige for renhold og rydding i garasjer og felles boder.
9. Eventuelle funksjonsfeil å heis, garasjeport etc. skal umiddelbart meldes til styret.
10. Hver enkelt beboer er ansvarlig for at hen ikke påfører skader på bygning, anlegg, installasjoner etc på fellesarealer. I slike tilfeller må skaden erstattes.
11. Hver eier er ansvarlig for 3-tre- utleverte nøkler til leilighet og bod, samt 1-en-garasjeportåpner. Styret skal umiddelbart varsles dersom noen av disse er blitt borte. Ved behov for nye nøkler, kan man henvende seg til styret for bestilling og levering på sameiers regning. Alle inn- og utleveringer av nøkler kvitteres for hos styret/vaktmester eller hentes mot oppkrav.
12. Styret har plikt til å hjelpe beboere med nedsatt funksjonsevne til å bytte eller tilrettelegge parkeringsplass så langt dette er mulig. Garasjeplasser som ønskes leid ut, meldes til styret. Beboere i vårt sameie har fortrinnsrett og tildes evt. etter ansiennitet.

Vedtekter Linåkergården Boligsameie

2018

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Linåkergården Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 16/8-2002.

2. Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr. 192 og bnr. 57 og 140 ligger i Aurskog- Høland kommune. Består av 28 eierseksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom.

3. Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder salg, bortleie og pantsettelse.

4. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet ti, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. En sameier 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 å samtykke dersom det foreligger saklig grunn. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem.

Parabolantenne eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten et flertallsvedtak i årsmøte.

Markiser tillates montert etter enstemmig vedtak i styret. Styret fastsetter således type og farge. Kostnader dekkes av den enkelte seksjonseier. Ingen seksjonseier kan pålegges å montere markise.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameier plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiers forpliktelser overfor sameiet.

Parkering og andre tiltak for sameier med nedsatt funksjonsevne

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

En sameier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en sameier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom sameier med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

5. Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelt bruksenhet. Styret kan påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav på gjeldene mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnader fordeles etter sameiebrøkene

For sameiers felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige det som til enhver tid er fastsatt ved lov på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Sameiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Sameier skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forbygges, og slik at de øvrige sameierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsgdeler til bruksenheten.

Sameierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- Inventar
- Utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsutstyr
- Skap, benker, innvendige dører med karmen
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikringer eller innstakssikring
- Vinduer og ytterdører

Sameieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Sameier skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd og hærverk.

Etter et eierskifte har den nye sameieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter dette punktet. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere sameieren.

8. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealet, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealer og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at sameierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkeltes sameiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye installasjoner gjennom bruksenhetene dersom dette ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle sameieren. Sameieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i først og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for sameieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en sameier utføre vedlikeholdet selv. Sameier kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Fø sameieren starter slikt vedlikehold, skal de øvrige sameierne varsles i rimelig tid. Varsel unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

9. Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet med minst åtte dager og høyst tyve dager. Det skal gis varsel om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det og samtidig oppgir hvile saker de ønsker behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog med minst tre dagers varsel. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes den postadressen som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøter. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

Deltagere

Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede. Styremedlemmer og revisor har rett til å være til stede i årsmøte og til å uttale seg.

Sameiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og il å uttale seg.

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

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

Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som skal gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede.

Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøte regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

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

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

- Ombygning, påbygning eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold,
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- Samtykke til reseksjonering som nevnt i §20 annet ledd annet punktum,
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med

seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsning av sameiet, samt vedtak som innebærer vesentlig endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere. Det samme gjelder for tiltak som går utover sameiers bo- eller bruksinteresser, uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte sameierne.

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo-eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltaket etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte sameiere med mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse sameierne uttrykkelig sier seg enig.

Ugildhet i sameiermøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale, søksmål, ansvar ovenfor sameiet med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar/ interesser. Dette gjelder også for pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal:

- 1) behandle styrets årsberetning,
- 2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- 3) fastsette budsjett for kommende år,
- 4) velge styreleder når lederen er på valg,
- 5) velge styremedlemmer som er på valg,
- 6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
- 7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
- 8) behandle forslag fra styret og behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

10. Styret

Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendom og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov og vedtekter og

vedtak i årsmøte. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

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

Valg av styre

Styret skal bestå av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for den enkelte styremedlemmer og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styremøter

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

Styret er vedtaksført når minst to av styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres 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.

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

Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og et styremedlem in fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameieiemøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

11. Mindretallsvern

Årsmøte, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameiers bekostning.

12. Forretningsfører og funksjonær

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

13. Regnskap og revisjon.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem til det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

14. Mislighold

Pålegg om salg

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

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

Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdsesloven. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

---OOOOO

Fellesutgifter

- Den totale bygningskroppen, med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom (ifølge Vedtekter punkt 2, siste ledd).
- Balkonger og parkeringsplasser
- Vedlikehold av tomten, fellesarealer og fellesanlegg påhviler sameierne i fellesskap.

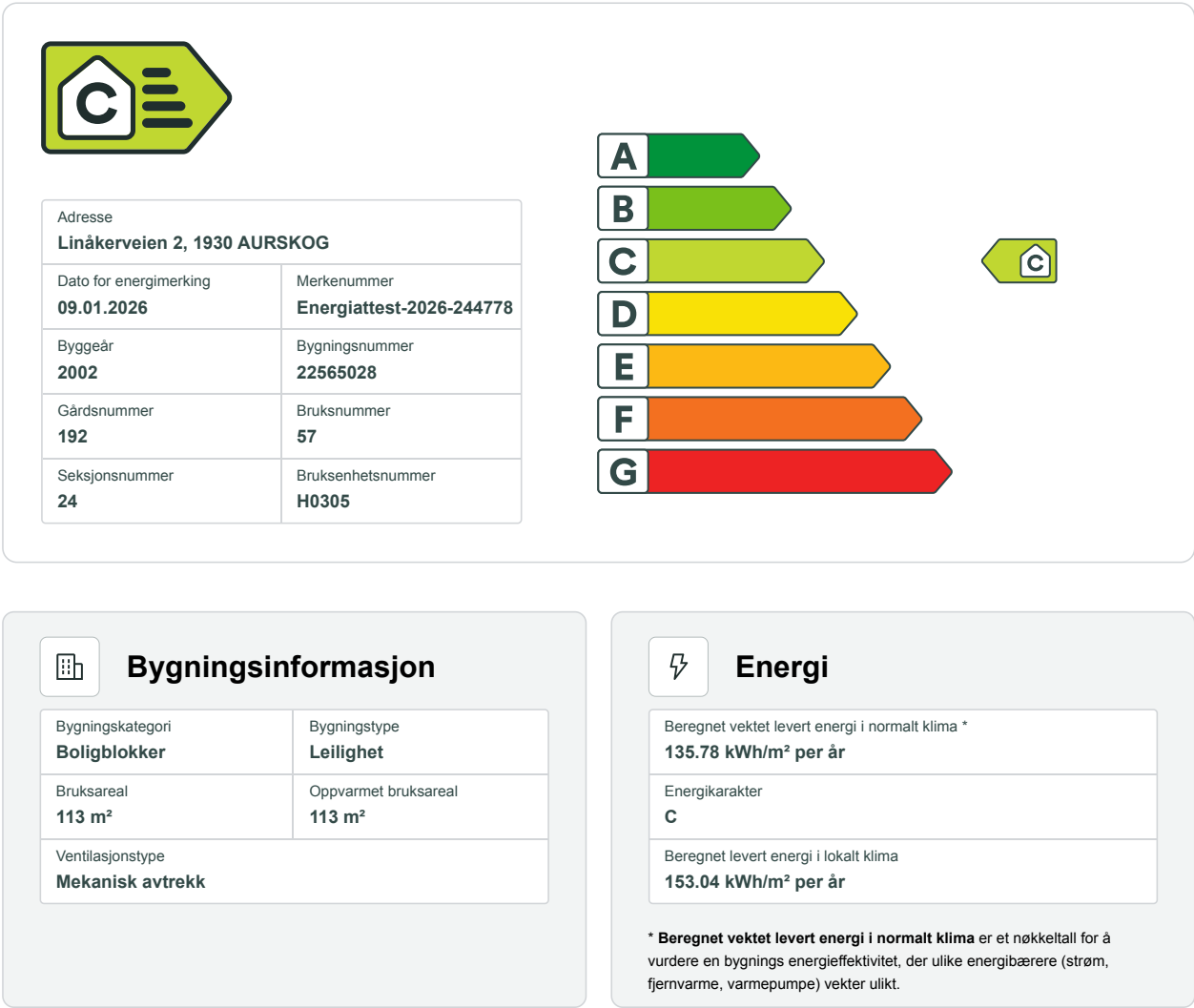
I tillegg dekker fellesutgiftene

- Vedlikehold av private felles veier
- Vann og avløp
- Vask av fellesarealer hver uke
- Tømming av avfallsbrønner
- Maling av vinduer
- Reparasjoner og vedlikehold av garasjeport, heis, inngangsdør og øvrig bygningsmasse
- Tv og internett
- Strøing av grus og rydding av snø
- Klipping av gress og hekker
- Blomster til begravelse (beboere)

Fellesutgifter betales forskuddsvis hver måned.



Energiattest



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.



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
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 • hsbank.no

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK

Nabolagsprofil

Linåkerveien 2 - Nabolaget Aursmoen - vurdert av 102 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Aursmoen Linje 470, 470E, 477	1 min 0.1 km
Blaker stasjon Linje R14	14 min 14 km
Oslo Gardermoen	45 min

Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.) 668 elever, 40 klasser	7 min 0.6 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	11 min 10 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	14 min 12.5 km

Ladepunkt for el-bil

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

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Naboskapet

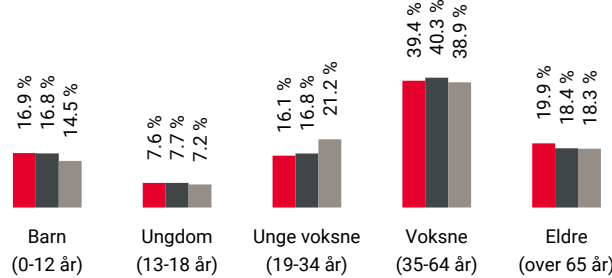
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Aursmoen barnehage (1-5 år) 66 barn	4 min 0.4 km
Epletunet barnehage (1-5 år) 53 barn	5 min 0.4 km
Trampen barnehage (1-5 år) 33 barn	20 min 1.8 km

Dagligvare

Kiwi Aurskog	2 min
Rema 1000 Aurskog	2 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering

Lett 93/100



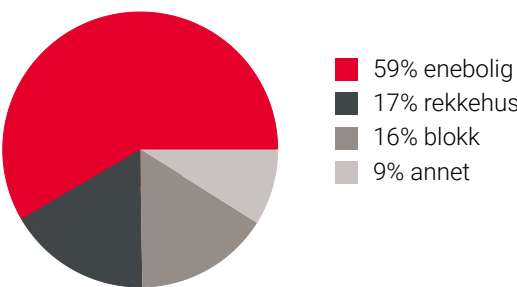
Støynivået

Lite støynivå 93/100

Sport

Aursmoen idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	2 min 0.2 km
Aurskoghallen - Aursmoen idrettshall Aktivitetshall	5 min 0.4 km
Aura Trening og Helse	5 min
MOVA Bjørkelangen	10 min

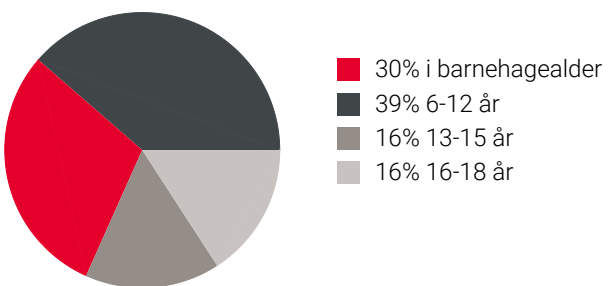
Boligmasse



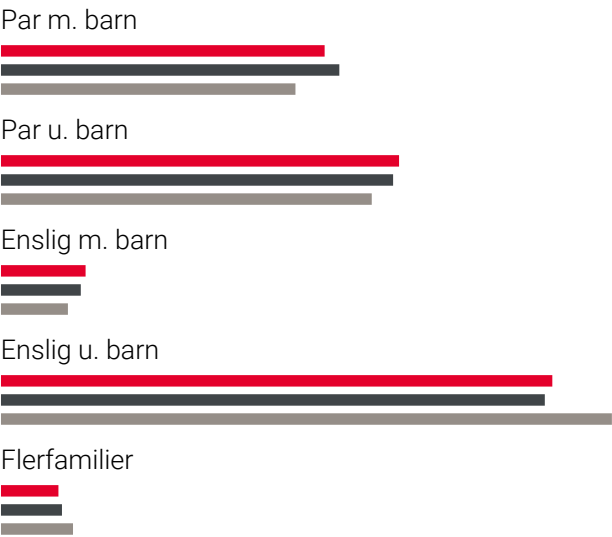
Varer/Tjenester

Aurskog Senter	5 min
Aurskog apotek	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



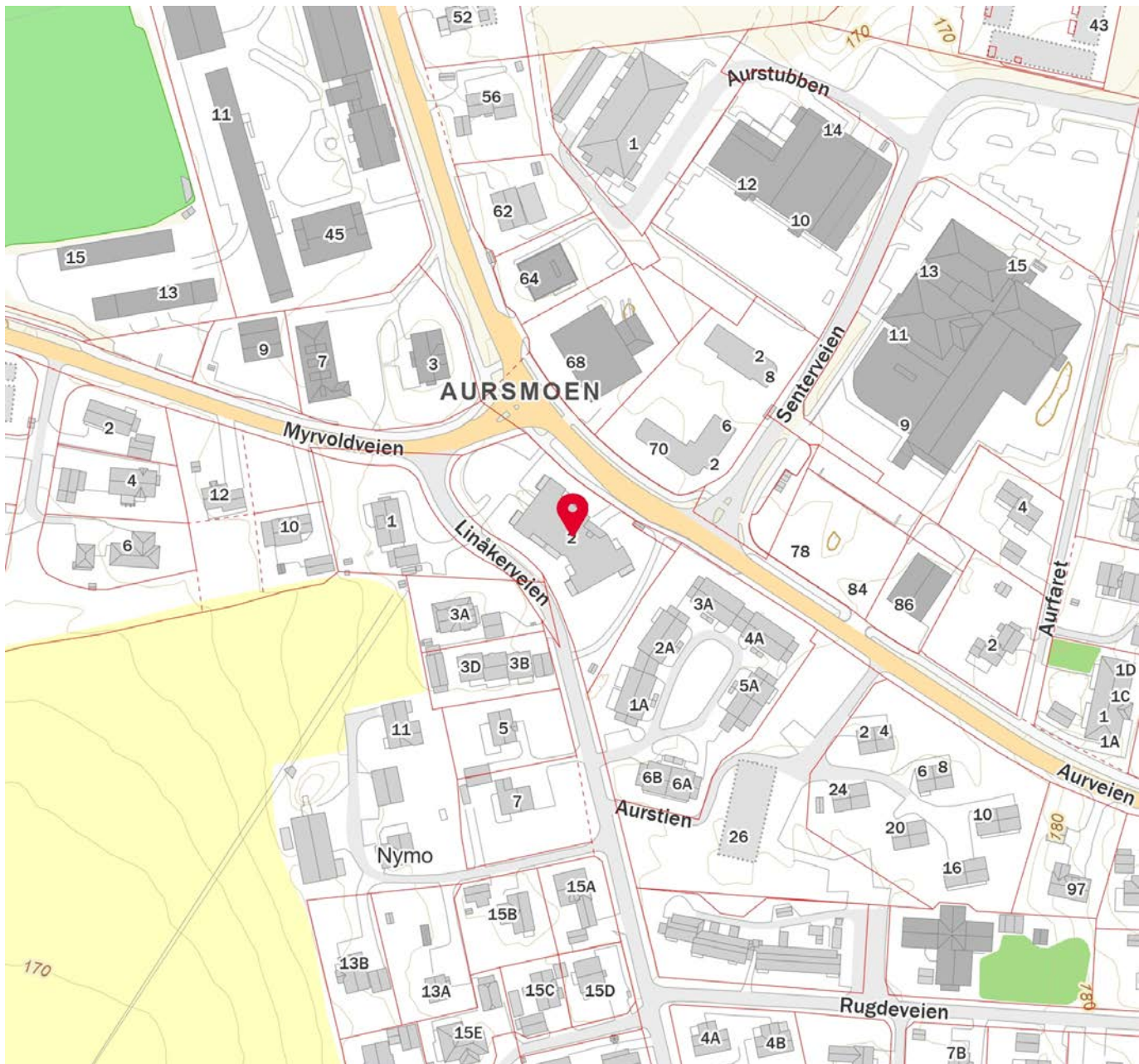
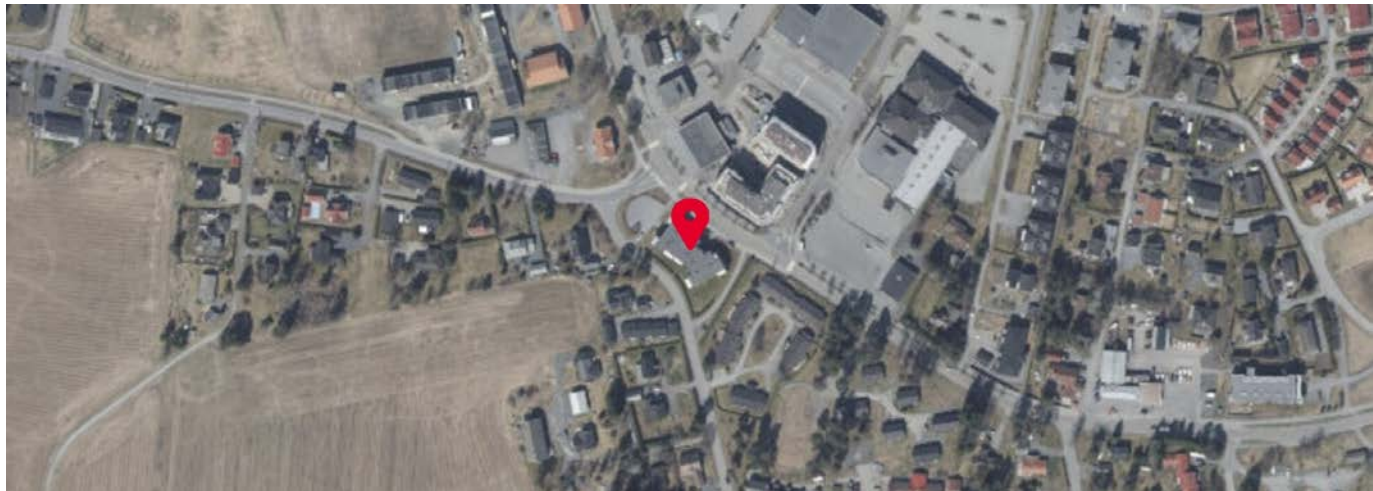
Familiesammensetning



0%	43%
Aursmoen	
Aursmoen	
Norge	

Sivilstand

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Linåkerveien 2
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: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre