



# aktiv.

Harald Posts vei 39D, 1930 AURSKOG

**Pent rekkehus over 2 plan, med carport, peisovn, solrik balkong og praktisk planløsning. Svært sentralt og barnevennlig!**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

## Elene Moseby Torre

**Mobil** 922 61 669

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

### Aktiv Eiendomsmegling Aurskog

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 290 000,-  
**Omkostn.:** Kr 83 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 373 640,-  
**Felleskostn.:** Kr 942,-  
**Selger:** Grete Vally Gabrielsen

**Salgsobjekt:** Rekkehus  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2013  
**BRA-i/BRA Total** 87/92 kvm  
**Tomtstr.:** 22910 kvm  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 192, bnr. 724  
**Snr.** 53  
**Oppdragsnr.:** 1105260018

# Din nye bolig!

Bo sentralt i Harald Posts vei 39 D, et pent rekkehus med carport for parkering og praktisk planløsning over to etasjer. Her får man eget vaskerom, et flislagt bad, to fine soverom og et stort oppholdsrom i hele 2. etasje. Området er barnevennlig, i kort gangavstand til butikker, barnehager, idrettsanlegg og nye Aursmoen skole. Gode solforhold nytes til fulle på en fin balkong i forlengelse av stuen.

Stuen og kjøkkenet ligger klart avdelt, samtidig som oppholdsrommet har en åpen atmosfære med fint gjennomlys. I stuen er det peisovn, mens kjøkkenet har stor spiseplass, mye oppbevaring og de fleste hvitevarer integrert. Begge soverommene er innredet med garderobeskap, og gulvvarme er lagt på badet, i entreen og på vaskerommet. En sportsbod ved inngangen gir praktisk lagring. Velkommen!

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



# Innhold

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon .....       | 2  |
| Om eiendommen .....           | 4  |
| Tilstandsrapport .....        | 41 |
| Egenerklæring .....           | 64 |
| Vedtekter .....               | 70 |
| Midl. brukstillatelse .....   | 76 |
| Megler .....                  | 77 |
| Våre samarbeidspartnere ..... | 78 |
| Nabolagsprofil .....          | 80 |
| Budskjema .....               | 89 |

# Om eiendommen

## Areal

BRA - i: 87 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 92 kvm

TBA: 19 kvm

## Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-i: 41 kvm Entré, trapperom, vaskerom, bad/wc og 2 soverom.

BRA-e: 5 kvm Bod/teknisk rom

2. etasje:

BRA-i: 46 kvm Trapperom, kjøkken og stue.

## TBA fordelt på etasje

2. etasje:

19 kvm Terrasse- og balkongareal.

## Tomtetype

Eiet

## Tomtestørrelse

22910 kvm

## Tomtebeskrivelse

Beliggenheten egner seg godt for familier, i trygge, rolige og solrike omgivelser med gangavstand til barnehager, fritidsaktiviteter og nye Aursmoen skole for alle trinn. Boligfeltet har kort vei til helårs turmuligheter i marka. Tomten er hovedsakelig flat, opparbeidet med gressplen på begge sider av huset. Hagen på baksiden har adkomst fra hovedsoverommet.

Innkjørselen er asfaltert, og boligen har et trappefritt inngangsparti med sportsbod for praktisk lagring utendørs. I sommerhalvåret forlenges stuen av en herlig balkong med belysning, et lite overbygg og en stor levegg mot naboen. Balkongen måler ca. 19 kvm, og innbyr til stille stunder så vel som lange, sosiale kvelder. De gode solforholdene gjør det mulig å virkelig nyte varme og late dager til fulle.

## Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig boligområde på Myrvold, sentralt ved Aursmoen i

Aurskog-Høland kommune. Nærområdet har vakker natur og en rekke merkede turstier og skiløyper. Legg gjerne turen til Tevsjøen, Mangenskogen eller Killingmo gård.

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.

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

Aurskog har også et flott golfanlegg med flere baner, driving range og treningsområder. Det er skytebaner 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 på Rema 1000, Kiwi og Coop Extra. Ønsker du ytterligere tilbud har Aurskog Senter et fint utvalg butikker, kafé, bank, apotek, frisør for å nevne noe. Det er eget helsesenter i andre etasje med lege, tannlege, fysioterapeut, massør og fotterapeut. Strømmen og Lillestrøm ligger godt innen rekkevidde med buss eller bil, og byr på shoppingsenter og bymessige fasiliteter.

Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Aursmoen som ligger ca. 5 min fra boligen. Med bil fra Aursmoen tar det ca. 10 min til Bjørkelangen, 20 min til Fetsund, 30 min til Lillestrøm, 35 min til Strømmen og 45 min til Oslo lufthavn.

#### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

#### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, småhus og leiligheter.

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

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

### **Offentlig kommunikasjon**

Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Aursmoen som ligger ca. 5 min fra boligen.

### **Bygningssakkyndig**

Petter Larsen Havnen AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Boligen er et rekkehus oppført i 2013.

Bygningen er fundamentert på en grunnmur av isolerte elementer på en ukjent byggegrunn. Det er også forstøtningsmurer av betong. Dreneringen er fra byggeåret, men utførelse og tilstand er ikke kjent ettersom bygningen ikke har kjeller. Veggene består av en bindingsverkskonstruksjon og er kledd med liggende treborkledning. Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre, som et saltak med kaldloft. Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag er av metall. Gulvet i første etasje er et betongdekke mot grunn, mens etasjeskillet til andre etasje er et trebjelkelag.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedinngangsdøren er en hvitmalt, slett dør med glassfelt, og døren til boden er en formpresset, hvitmalt dør. Terrassedøren og verandadøren er utført i malt trekonstruksjon med høy brystning og 2-lags glass.

Eiendommen har en veranda i trekonstruksjon, fundamentert på trestolper. Verandaen har et spaltegulv av tre og et rekkverk i trekonstruksjon. Under verandaen er det profilerte takplater som danner tak over carporten. Verandaen er delvis takoverbygd.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er kun snøfangere på taket over verandaen.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Undertaket er misfarget. Undertaket er misfarget i nedre kant mot gesimsen på grunn av dårlig lufting i konstruksjonen.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er avvik: Entredøren subber marginalt i terskel/karm.

- 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).

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er avvik: Det mangler fuge/tetting mellom grunnmurselementene (fare for fuktinnsig, frostsprengning og skader). Det må gjøres tiltak med fuging/tetting for å hindre fremtidige skader.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Gjelder nordsiden av bygningen.

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det ser ut til at membranen er smurt over klemringen. Det mangler membran/slukmansjett under klemringen.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/Wc - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er avvik: Det ble påvist avskaling/hakk i 1 gulvflis.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/Wc - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det ser ut til at membranen er smurt over klemringen. Det mangler membran/slukmansjett under klemringen.

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

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport. 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.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja.

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

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

## **Innhold**

### **Kort fortalt**

- Praktisk rekkehus over to plan.
- Holder pen standard fra 2013.
- Sentralt, barnevennlig område.
- Asfaltert carport v/inngangen.
- Balkong som måler ca. 19 kvm.
- Gode solforhold på balkongen.
- Entreen utstyrt med gulvvarme.
- Dels åpen stue-/kjøkkenløsning.
- Allrommet dekker hele 2. etg.
- Luftig kjøkken med spiseplass.
- Godt med oppbevaringsplass.
- De fleste hvitevarer er integrert.
- Innbydende stue med peisovn.
- Helfliset bad med varmekabler.
- Separat vaskerom vegg i vegg.
- Det er flislagt gulv med varme.
- To soverom med garderobeskap.
- Lagring på loft og i sportsbod ute.
- Balansert ventilasjon i rekkehuset.
- Internett inkludert i fellesutgiftene.

### **Planløsning**

1. etasje: Entré, bad, vaskerom og 2 soverom.

2. etasje: Stue/kjøkken.

Annet: Utvendig sportsbod på ca. 5 kvm ved inngangen og kaldloft som har adkomst via takluke med nedfellbar stige.

### **Entré**

Velkommen inn i et praktisk rekkehus, utmerket for både ny- og veletablerte.

Inngangen er trappefri og overbygd, utstyrt med belysning, vannkran og ringeklokke.

Vel inne har entreen downlights, lysegrå panelplater og varme under sorte fliser på gulvet. Her er det god plass til å sette fra seg skoene og henge fra seg yttertøyet.

## Stue

Som samlingssted har boligen et flott allrom i hele 2. etasje, innredet med parkettgulv og lysegrå panelplater. Rommet har klart avdelte soner, samtidig som løsningen gir en åpen atmosfære med godt gjennomlys.

Stuen får rikelig med naturlig lys fra store vinduer i front, inkludert en glassdør til den solfylte balkongen. Om sommeren er det deilig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen. Dagslyset i stuen suppleres ypperlig av downlights, og lite slår avslappende kvelder foran en peisovn med glassdør. Ildstedet er plassert slik at det gir varme og hygge til hele rommet.

## Kjøkken

Kjøkkenet er stort, luftig og skjermet – uten direkte innsyn. Her samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord. Selve kjøkkenet er oppført i en funksjonell L-form med god arbeidsflyt og skapplass. Innredningen har hvite, glatte fronter, nedfelt oppvaskkum og benkeplate av laminat.

Over benken er det belysning, og over kokesonen har kjøkkenet en komfyrvakt og en ventilator med avtrekk ut. Downlights i taket tilfører ekstra lys til arbeidsflatene. På enden av innredningen står det en kombinert kjøl/frys, og integrert finner man stekeovn, oppvaskmaskin og induksjonstopp.

## Bad/wc/vaskerom

Vegg i vegg i 1. etasje har boligen et trivelig bad og et separat vaskerom. Badet er innredet med hvite veggfliser og mørkegrå gulvfliser. Varme er lagt i gulvet, og badet har toalett, downlights og dusjnisje med skyvedør. Det er godt med oppbevaring i et hvitt servantskap med tilhørende speil, overskap og belysning. Utenom opplegg for vaskemaskin har vaskerommet klesoppheng, åpne hyller og flislagt gulv med varme.

## Soverom og garderobe

To pene soverom ligger sammen i 1. etasje. Hovedsoverommet har et sort garderobeskap, og det er direkte utgang til hagen på baksiden av huset. På det andre soverommet står det et større skap i samme design. Ekstra lagringsplass finnes på loftet og i en hendig sportsbod ved inngangen.

## Standard

Innvendige overflater

Gulv: Fliser og parkett.

Vegger: Panelplater og fliser.

Himling: Himlingsplater.

Overflatene er fra byggeåret.

## Tekniske installasjoner

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

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast fra byggeåret.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter med produksjonsår 2012, og er plassert på vaskerommet.
- Sikringsskapet har automatsikringer, og internett er inkludert i fellesutgiftene.

### **Innbo og løsøre**

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

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

På inngangssiden har boligen en asfaltert carport med tilhørende innkjørsel for ytterligere parkering. Ved behov er det mulighet for gjesteparkering på fellesarealet. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmels

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Eika Forsikring, polisenummer 4483114

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

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

El-verket opplyser at siste tilsyn ble avholdt i 2014, 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 bruksmønstre.

Iht. opplysninger mottatt fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen (NRBR) ble det ved feiing i 2021 meldt om følgende avvik:

Eier har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende adkomst til hele fyringsanlegget.

Kommentar: Det er ikke montert stigesikring til stige på taket. Stigesikringen skal forhindre at stigen skli sidelengs eller sklir ut i bunn/sklir ned langs veggen. Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging | 6.

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.

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

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

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

## Energi

### Oppvarming

Oppvarmingen er elektrisk, der stedvis panelovner suppleres av gulvvarme på badet, i entreen og på vaskerommet. For vedfyring er det en peisovn i stuen, og rekkehuset har også et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

### Informasjon om strømforbruk

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

### Energimerke

B

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 290 000

### Omkostninger kjøper

3 290 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

82 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

83 640 (Omkostninger totalt)

95 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

98 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 373 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 385 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 388 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 19 169 for år 2026

### Informasjon om kommunale avgifter

Beløpet for komm. avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### Eiendomsskatt

Kr 3 115 for år 2025

**Informasjon om eiendomsskatt**

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

**Informasjon om formuesverdi**

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2025: kr. 874 563.

Formuesverdi sekundærbolig 2025: kr. 3 498 251.

**Andre utgifter**

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

**Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene faktureres hver 2. måned og inkluderer drift/vedlikehold, fellesstrøm, konsulenttjenester, tv og internett mm.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 942

**Andel fellesformue**

Kr 8 255

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Sameiet

**Sameienavn**

Seksjonssameiet Myrvold Hageby

**Organisasjonsnummer**

894709642

**Om sameiet**

Sameiets navn er Seksjonssameiet Myrvold Hageby og ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 03.12.08. Sameiet består av 80 eierseksjonen som ligger på gnr. 192 bnr. 724 i Aurskog-Høland kommune.

**Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

**Regnskap/budsjett**

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

**Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

**Vedtekter/husordensregler**

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

**Dyrehold**

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

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

BORI BBL

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 192, bruksnummer 724, seksjonsnummer 53 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:

3226/192/724/53:

03.12.2008 - Dokumentnr: 979057 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 53

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1/80

01.01.2020 - Dokumentnr: 1479799 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:192 Bnr:724 Snr:53

01.01.2024 - Dokumentnr: 184659 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:192 Bnr:724 Snr:53

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligeneheter i rekkehus snr. 52 og 53, datert 20.02.13.

Daværende gjenstående arbeider er ikke kjent.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Offentlig tilknytning via private stikkveier/sameiets tomt.

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

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

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

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt iht. vedtekter, men styret skal ha navn på leietaker ved utleieforhold for å kunne komme i kontakt med vedkommende. Korttidsutleie av seksjonen mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

## **Budgivning**

### **Budgivning i forbrukerforhold**

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

### **Budgivning utenfor forbrukerforhold**

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

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

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

## **Betalingsbetingelser**

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 budgivingen.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 49 000,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 49 700,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

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

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

25.03.2026



Aktiv Eiendom v/Elene M. Torre har gleden av å presentere Harald Posts vei 39D.



Et pent rekkehus over 2 plan med sentral beliggenhet og solrike uteområder.

Fra stuen er det utgang til denne balkongen som er på ca. 19 kvm - med god plass til flere utegrupper og grill.

Adkomsten er trappefri og praktisk med overbygd inngangsparti.

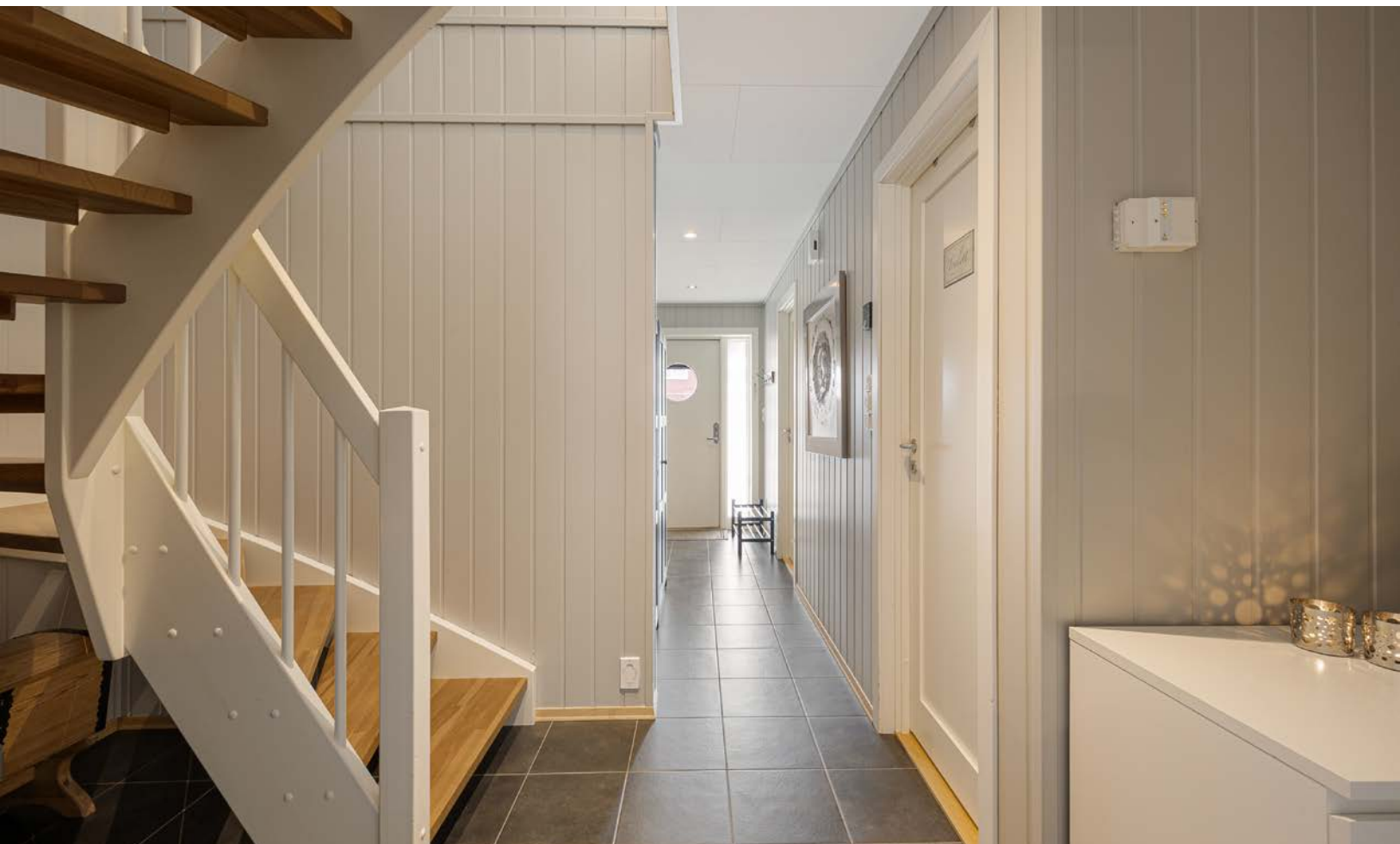




Velkommen inn!

Entréen har lysegrå panelplater på veggene og lun varme under sorte fliser på gulvet.

Det er plass til oppbevaringsmøblement som garderobeskap, kommoder og lignende.



Badet er innredet med hvite veggfliser og mørkegrå gulvfliser. Toalettet er gulvmontert og det er dujnsisje med skyvedør.

Innredningen har servant over hvitt servantskap, matchende overskap og speil med belysning.





Det er lun varme i gulvet.



Vegg-i-vegg med badet ligger dette praktisk vaskerommet. Utenom opplegg for vaskemaskin er det også lun varme i gulvet.



To pene soverom ligger sammen i 1. etasje - begge i tidløse, behagelige fargenyanser som står godt til det gyldne parkettgulvet.





Fra ett av soverommene er det utgang til hagen på baksiden av boligen. Begge rommene har garderobeskap.



Et solid trappeløp binder etasjene sammen.



I 2. etasje ligger stue og kjøkken i en delvis åpen løsning - med kjøkkensonen noe skjermet.



Store vindusflater sørger for rikelig med det gode, naturlige lysinnslippet.



En moderne peisovn sørger for ekstra hygge og varme i allrommet.



Veggene har lysegrå panelplater, mens det på gulvet er parkett.



God plass til stor sofagruppe og tv/medialøsning.



Fra stuesonen er det utgang til den solrike balkongen.



Fin plass til flere sittegrupper.



Kjøkkenet fremstår stort og luftig med god plass til spisebordsgruppe.



Innredningen har en funksjonell og arbeidsvennlig vinkelform - og har hvite, glatte fronter samt laminatbenkeplate med nedfelt oppvaskkum.



Av hvitevarer er stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin integrerte.



Det er avsatt plass til kjølfrys på enden av innredningen.



Her kan du invitere familie og venner til hyggelige lag og gode måltider.



Beliggenheten egner seg godt for familier med de barnevennlige og solrike omgivelsene - i gangavstand til barnehage, skole og daglige servicetilbud og fritidsaktiviteter.



I forbindelse med inngangspartiet er det en praktisk sportsbod.



Boligen har asfaltert carport med tilhørende innkjørsel for ytterligere parkering.



Hagen på baksiden har adkomst fra hovedsoverommet.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Harald Posts vei 39 D, 1930 AURSKOG

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 192, bnr. 724, snr. 53

## Markedsverdi

### 3 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m<sup>2</sup> BRA-i: 87 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.03.2026

Rapportdato: 16.03.2026

Oppdragsnr.: 10816-26033

Eiendomsverdi ref nr: CI8189

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

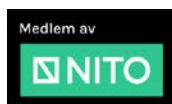
Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



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](mailto: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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er et rekkehus oppført i 2013.  
Boligens standard er beskrevet i rapporten.

Det ble gitt rammetillatelse til oppføring av boligen den 29.10.2008 og TEK97 er da lagt til grunn for vurderingen.

## Rekkehus - Byggeår: 2013

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre/saltakskonstruksjon med kaldloft.

Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra gardintrapp på verandaen.  
Takrenner, nedløp og beslag av metall.  
Det er snøfangere på taket over verandaen.

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

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass prod. 2012.

Entredør i hvitmalt slett utførelse med glassfelt.  
Entredør til bod i formpresset hvitmalt utførelse.  
Terrassedør og verandadør i malt trekonstruksjon med høy brystning og glassfelt med 2-lags glass prod. 2012.  
Dørene er fra byggeåret.

Veranda i trekonstruksjon fundamentert med trestolper.  
Gulv i trekonstruksjon med profilerte takplater under/over carport.  
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.  
Verandaen er delvis takoverbygd.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen:  
Gulv: Fliser og parkett.  
Vegger: Panelplater og fliser.  
Himling: Himlingsplater.

Sportsbod/teknisk rom:  
Gulv: Betonggulv.  
Vegger: Gipsplater.  
Himling: Himlingsplater.

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

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

Boligen har isolert stålppe. Tilkoblet peisovn i stue.

Trapp: 180 graders tretrapp.

Innerdører: 1-speils hvite dører.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i 2. etasje.  
Elektrisk gulvvarme i entre/gang, vaskerom og badrom i 1. etasje.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom:  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Vaskerommet har standard fra byggeåret.  
Vaskerommet består av: Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

### Bad/wc:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Bad/wc har standard fra byggeåret.  
Bad/wc består av: Gulvmont. toalett. Dusjnise med dusjdør.  
Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

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

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2012 og er plassert på vaskerommet.

Elektrisk anlegg fra byggeåret.  
Det er fremvist Samsvarserklæring på nyinstallasjonen datert 27.02.2013.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Dreneringen er fra 2013.  
Utførelse og tilstand på drenering er ikke kjent (bygningen har ikke kjeller).  
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.  
Forstøtningsmur er av betong.  
Tomten er hovedsaklig flat rundt boligen og det er fall på terrenget på sydsiden.  
Tomten på nordsiden er hovedsaklig flat.  
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Fra byggeåret.  
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

## Beskrivelse av eiendommen

### Markedsvurdering

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal              | 92 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 92 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 3 300 000         |

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

|                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger | 3 400 000 |
|---------------------------------------|-----------|

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

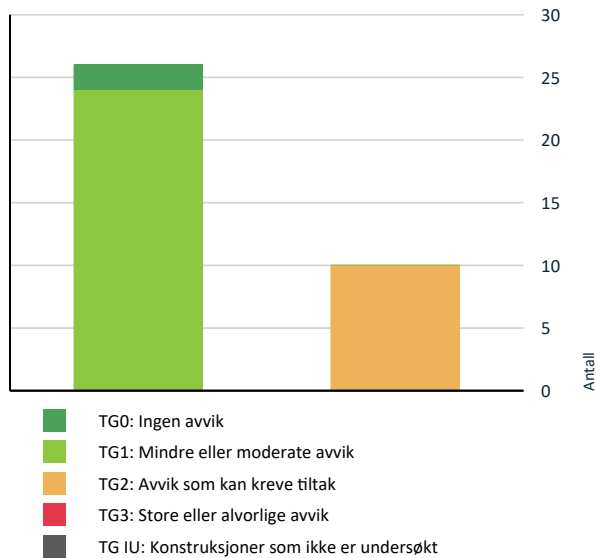
[Gå til side](#)

### Rekkehus

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## Oppsummering av avvik

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

## Rekkehus

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



### Byggeår

2013

### Kommentar

Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

### Anvendelse

Boligen er bebodd.

### Standard

Boligens standard er beskrevet i rapporten.

### Vedlikehold

Boligen fremstår med normalt godt vedlikehold.

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra gardintrapp på verandaen.

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

### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall.  
Det er snøfangere på taket over verandaen.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er kun snøfangere på taket over verandaen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Snøfangere bør monteres der hvor dette mangler for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for personskade eller skade på eiendom.

Manglende snøfangere innebærer økt risiko for at snø og is kan rase ned fra taket og forårsake skader.



### TG 1 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

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

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre/saltakskonstruksjon med kaldloft.

Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

#### Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Undertaket er misfarget i nedre kant mot gesimsen på grunn av dårlig lufting i konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftingen bør forbedres for å hindre videre misfarging og redusere risikoen for skader og muggdannelse over tid.

Mangelfull lufting kan føre til redusert levetid på undertaket og økt fare for skader.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass prod. 2012.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Entredør i hvitmalt slett utførelse med glassfelt.  
Entredør til bod i formpresset hvitmalt utførelse.  
Terrassedør og verandadør i malt trekonstruksjon med høy brystning og glassfelt med 2-lags glass prod. 2012.

Dørene er fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredøren subber marginalt i terskel/karm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Entredøren bør justeres for å hindre videre slitasje på terskel og karm, samt for å sikre korrekt funksjon og unngå skade på dørkonstruksjonen.

## TG 1 Veranda

### Beskrivelse

Veranda i trekonstruksjon fundamentert med trestolper.  
Gulv i trekonstruksjon med profilerte takplater under/over carport.  
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Verandaen er delvis takoverbygd.



## INNENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Boligen:  
Gulv: Fliser og parkett.  
Vegger: Panelplater og fliser.  
Himling: Himlingsplater.

Sportsbod/teknisk rom:

Gulv: Betonggulv.  
Vegger: Gipsplater.  
Himling: Himlingsplater.

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

## TG 1 Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje

### Beskrivelse

Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn.  
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i entre/gang og 1 soverom.  
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 3-5mm. på 2 meters lengde.  
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

## TG 1 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

### Beskrivelse

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

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

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



# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

180 graders tretrapp.



## ! TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

1-speils hvite dører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

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



### 1. ETASJE > VASKEROM

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har malte panelplater. Taket har himlingsplater.

### 1. ETASJE > VASKEROM

## ! TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er fall på hele gulvet med totalt ca. 15 mm, som vurderes som tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk.

Konsekvensen av at høydeforskjellen er mindre enn anbefalt 25 mm, er økt risiko for at vann kan renne ut av rommet ved større vannlekkasjer, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

### 1. ETASJE > VASKEROM

## ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det ser ut til at membranen er smurt over klemringen. Det mangler membran/slukmansjett under klemringen.

### Konsekvens/tiltak

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Det bør etableres korrekt overgang mellom membran og sluk, inkludert bruk av slukmansjett under klemringen, for å sikre tett utførelse.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for vannlekkasjer til underliggende konstruksjoner, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på våtrommet.



### 1. ETASJE > VASKEROM

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Vaskerommet består av: Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

### 1. ETASJE > VASKEROM

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

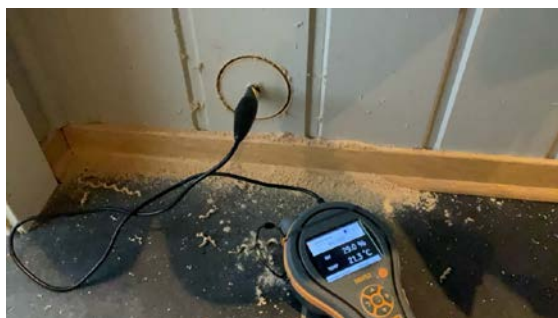
Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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



## 1. ETASJE > BAD/WC

### Generell

#### Beskrivelse

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



## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Fall mot sluk er målt til ca. 10mm. fra gulv ved dør til topp slukrist på hovedgulvet.  
Gulvet i dusjnisjen har godt lokalt fall til sluket med totalt ca. 15mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:

Det ble påvist avskaling/hakk i 1 gulvflis.

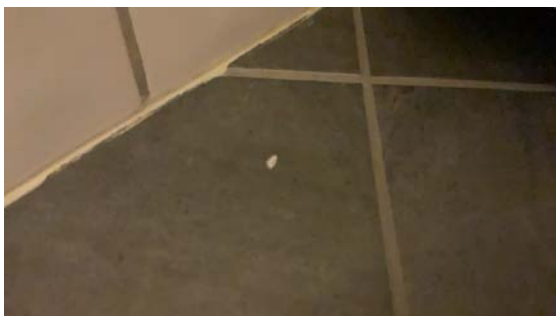
#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er fall på hele gulvet som vurderes som tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk.  
Konsekvensen av at høydeforskjellen er mindre enn anbefalt 25 mm, er økt risiko for at vann kan renne ut av rommet ved større vannlekkasjer, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Gulvflis med avskaling/hakk må skiftes ut for å lukke avviket, men dette har kun estetisk betydning.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det ser ut til at membranen er smurt over klemringen. Det mangler membran/slukmansjett under klemringen.

#### Konsekvens/tiltak

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Det bør etableres korrekt overgang mellom membran og sluk, inkludert bruk av slukmansjett under klemringen, for å sikre tett utførelse.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for vannlekkasjer til underliggende konstruksjoner, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på våtrommet.



## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Bad/wc består av: Gulvmont. toalett. Dusjnisje med dusjdør.

Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverommet mot baderommet.

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

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



## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

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

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



## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

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



### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

### TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2012 og er plassert på vaskerommet.

#### 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

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.

### Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Det er fremvist Samsvarserklæring på nyinstallasjonen datert 27.02.2013.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

# Tilstandsrapport

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

## Spørsmål til eier

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

2013

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

Nei

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker 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



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### 1 TG 1 Fuktisikring og drenering

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 2013.

Utførelse og tilstand på drenering er ikke kjent (bygningen har ikke kjeller).

### 1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler fuge/tetting mellom grunnmurselementene (fare for fuktinnsig, frostsprengning og skader). Det må gjøres tiltak med fugging/tetting for å hindre fremtidige skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnmurselementene må fuges og tettes for å hindre innsig av fukt, frostsprengning og påfølgende skader på konstruksjonen. Manglende tetting kan føre til redusert levetid og økt risiko for skader.

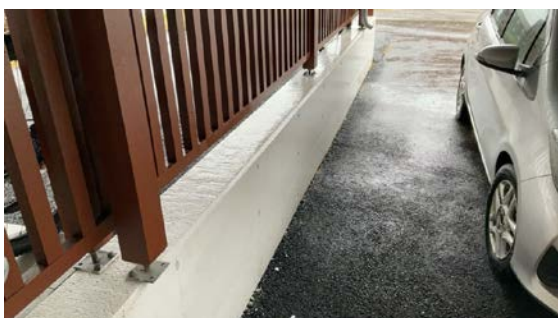
# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.



## ! TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Tomten er hovedsaklig flat rundt boligen og det er fall på terrenget på sydsiden.

Tomten på nordsiden er hovedsaklig flat.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Gjelder nordsiden av bygningen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningen.

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur øker risikoen for fuktskader i bygningsmassen og kan føre til redusert levetid på konstruksjonen.

## ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Fra byggeåret.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Deler av rekkverket på verandaen har for store åpninger mellom gulv og rekkverket i forhold til krav.

Rekkverkshøyden på verandaen varierer mellom ca. 90cm - 100cm. og tilfredsstiller byggeårets krav (dagens krav er 100cm).

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende radonsperre og målinger kan medføre helse- og sikkerhetsrisiko for brukere av bygget.

Rekkverket på verandaen bør utbedres slik at åpningene mellom gulv og rekkverk tilfredsstiller dagens krav, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.

## Konklusjon og markedsvurdering

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

92 m<sup>2</sup>/87 m<sup>2</sup>

*Rekkehus:* Entré, 2 Trapperom, Vaskerom, Bad, 2 Soverom, Bod, Kjøkken, Stue

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 3 300 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 400 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

3 300 000

Tillegg for andel fellesformue + 8 255

### Konklusjon markedsverdi

3 300 000

### Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag.

Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

### Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                          | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESBJ. | TOTALPRIS | M² PRIS       |
|------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------|
| <b>1</b> Harald Posts vei 49D ,1930 AURSKOG<br>87 m² 2010 2 sov  | 15-01-2026 | 3 390 000 | <b>3 350 000</b> |           | 3 350 000 | <b>38 506</b> |
| <b>2</b> Rekkeveien 5 ,1930 AURSKOG<br>82 m² 1989 2 sov          | 02-04-2025 | 3 490 000 | <b>3 280 000</b> |           | 3 280 000 | <b>38 140</b> |
| <b>3</b> Harald Posts vei 49D ,1930 AURSKOG<br>87 m² 2010 2 sov  | 15-08-2024 | 3 200 000 | <b>3 300 000</b> |           | 3 300 000 | <b>37 931</b> |
| <b>4</b> Harald Posts vei 37E ,1930 AURSKOG<br>87 m² 2013 2 sov  | 17-09-2024 | 3 290 000 | <b>3 300 000</b> |           | 3 300 000 | <b>37 931</b> |
| <b>5</b> Harald Posts vei 51D ,1930 AURSKOG<br>87 m² 2010 2 sov  | 24-10-2024 | 3 300 000 | <b>3 150 000</b> |           | 3 150 000 | <b>36 207</b> |
| <b>6</b> Harald Posts vei 49C ,1930 AURSKOG<br>87 m² 2010 2 sov  | 21-05-2025 | 3 300 000 | <b>3 150 000</b> |           | 3 150 000 | <b>36 207</b> |
| <b>7</b> Harald Posts vei 11F ,1930 AURSKOG<br>132 m² 2014 3 sov | 28-08-2023 | 4 650 000 | <b>4 350 000</b> |           | 4 350 000 | <b>32 955</b> |
| <b>8</b> Harald Posts vei 7D ,1930 AURSKOG<br>134 m² 2015 3 sov  | 18-04-2022 | 4 390 000 | <b>4 300 000</b> |           | 4 300 000 | <b>32 090</b> |

Kilde :  
Eiendomsverdi

#### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

|                                                                  |            |               |
|------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Kommunale avgifter. Antatt beløp.                                | Kr.        | 19 000        |
| Eiendomsskatt. Antatt beløp.                                     | Kr.        | 3 200         |
| Forsikring. Antatt beløp.                                        | Kr.        | 10 000        |
| Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.                          | Kr.        | 15 000        |
| Felleskostnader. Inkludert bredbånd og diverse sameieekostnader. | Kr.        | 11 304        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>                           | <b>Kr.</b> | <b>58 500</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### Rekkehus

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 3 300 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 400 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - Rekkehus</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>2 900 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 900 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

### Tomteverdi

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

|                   |     |         |
|-------------------|-----|---------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 500 000 |
|-------------------|-----|---------|

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>500 000</b> |
|----------------------------|------------|----------------|

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 400 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

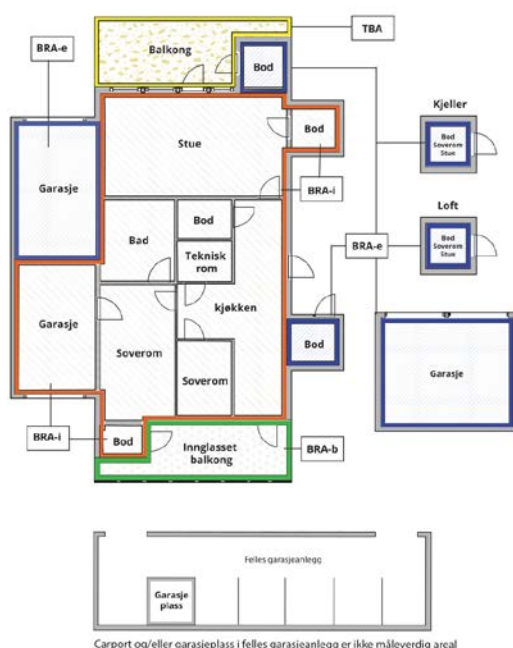
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Rekkehus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      | 41                            | 5                           |                            | 46  |                                 |
| 2. etasje      | 46                            |                             |                            | 46  | 19                              |
| <b>SUM</b>     | <b>87</b>                     | <b>5</b>                    |                            |     | <b>19</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>92</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                               | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Entré, trapperom, vaskerom, bad/wc, soverom 1, soverom 2 | Bod/teknisk rom             |                            |
| 2. etasje | Trapperom, kjøkken, stue                                 |                             |                            |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede              | Rolle         |
|-----------|------------------------|---------------|
| 13.3.2026 | Petter Larsen Havnen   | Takstingeniør |
|           | Grete Vally Gabrielsen | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune             | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                                | Eieforhold |
|---------------------|------|------|------|------|----------------------|--------------------------------------|------------|
| 3226 AURSKOG-HØLAND | 192  | 724  |      | 53   | 22910 m <sup>2</sup> | Matrikkelinformasjon/situasjonskart. | Eiet       |

### Adresse

Harald Posts vei 39 D

### Hjemmelshaver

Grete Vally Gabrielsen.

### Kommentar

Seksjonseier betaler månedlige fellesutgifter med kr. 942,- som inkluderer bredbånd og diverse sameieekostnader.

### Boligselskap

Seksjonssameiet Myrvold  
Hageby

### Eierandel

1 / 80

### Forretningsfører

BORI

### Organisasjonsnr

894709642

### Felles formue

Kr. 8 255 31.12.2025

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på etablert boligfelt på Myrvold ved Aursmoen.  
Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig.  
Skolevei er hovedsaklig via boligfeltets interne veier og gang-/sykkelsti.

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

Rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog og mark, med fine turmuligheter.

Offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

### Adkomstvei

Offentlig tilknytning via private stikkveier/sameiets tomt.

### Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

### Om tomten

Sameiet har felles eiet tomt.  
Seksjonseier benytter den tomt som naturlig faller inn under eiendommens bruk. Det er ikke tinglyst tomteareal eksklusivt for denne seksjonen.  
Det er opparbeidet asfaltert adkomst med biloppstillingsplass under veranda.  
Gode lys- og solforhold på eiendommen.  
Det er felles gjesteparkeringsplasser på sameiets tomt.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar                                    | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|----------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæringsskjema | 12.03.2026 |                                              | Gjennomgått | 6     | Nei     |
| Kommunalinformasjon  | 11.03.2026 |                                              | Gjennomgått |       | Nei     |
| Forretningsførerinfo | 11.03.2026 |                                              | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eier                 | 13.03.2026 | Som fremviste eiendommen og ga opplysninger. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Statens Kartverk     | 09.02.2026 | Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no    | Gjennomgått | 3     | Nei     |
| Situasjonskart       | 13.03.2026 | Kart via kommunens digitale karttjeneste     | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 16.03.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Grete Vally Gabrielsen

---

## Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Harald Posts Vei 39D

1930 Aurskog

3226-192/724/0/53



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

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

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøte 28.04.2021.

**1. Navn og opprettelse**

- 1.1 Sameiets navn er Seksjonssameiet Myrvold Hageby. Seksjonssameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 03.12.2008

**2. Eiendommen**

- 2.1 Bebyggelsen og tomten gnr. 192, bnr. 724 i Aurskog-Høland ligger i seksjonssameie mellom de 80 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en seksjonssameiebrøk som uttrykker seksjonseiers størrelse.
- 2.2 Tomten og alle deler av bebyggelsen er oppdelt slik at hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til hver sin del av tomten og til hver sin bygning for seksjonene 1-62, og for sin del av bygning for seksjon 63-80 med unntak av;
- lekeplasser
  - felles parkeringsplass
- som er sameiets fellesarealer.

For seksjonene 63-80 er parkeringskjeller, samt utvendige svalganger fellesareal for det bygget disse arealene hører til.

Den enkelte seksjonseier skal imidlertid gi atkomst på eller via sin seksjons tilleggsareal (tomteandel) til øvrige seksjonseiere, slik at utvendig vedlikehold av bygningen kan utføres uten fare for liv og helse. Dette gjelder i hovedsak utvendig vedlikehold.

**3. Rettslig rådighet over seksjonen**

- 3.1 Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.
- 3.2 Den enkelte seksjonseier står fritt til å bygge på, oppføre garasje, terrasse og lignende på det grunnareal han disponerer eksklusivt, innenfor de krav som følger av reguleringsplanen og dens bestemmelser, samt øvrige offentlige regler som regulerer slike forhold.

- 3.3 En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- 3.4 Seksjonseier må selv stå for kostnadene for installasjon, vedlikehold og bruk. Installeringen må være godkjent av netteier (Hafslund), og monteringen utføres av godkjente montører etter gjeldende forskrifter.
- 3.5 Ved bruksendring ber styret og forretningsfører om å bli informert om følgende:

Ved salg: Nye eiers navn, adresse, fødsels og personnummer, 11 siffer  
(på grunn av innberetning til skattemyndighetene), og overtagelses dato.

Ved utleie: Eiers bostedsadresse.

- 3.6 Styret skal ha navn på leietaker ved utleieforhold i sameiet, for og kunne komme i kontakt med vedkommende.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.  
Seksjonseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

- 3.7 Ved omsetning av seksjoner, vil selger bli belastet med eierskiftegebyr fra forretningsfører, ihht prislister som forretningsfører besitter. Forretningsfører sender ny eier oppdaterte vedtekter samt annen nødvendig info.

#### **4. Bruken av bruksenheter**

- 4.1 Den enkelte Seksjonseier har enerett til bruksenhet og rett til å benytte bruksenheten til det den er beregnet til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.
- 4.2 Bruksenheten må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

#### **5. Vedlikehold, påkostninger og forsikring**

- 5.1 Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste utvendig og innvendig vedlikehold av bruksenheten (bygningen) og utearealer som seksjonseier har enerett til å bruke.  
Seksjonseiere har felles vedlikeholdsansvar for overvann- og dreneringsledninger fra kommunal ledning frem til utvendig kum og stoppekran tilhørende bruksenheten.

Hver seksjonseier har selv ansvaret for å forsikre den bruksenhet han disponerer eksklusivt. For seksjon 63-80 tegnes felles forsikring for hvert bygg, som eiere av seksjonene 63-80 bekoster med 1/18 del av over sameiets felleskostnader. Øvrige seksjonseiere skal ikke belastes økonomisk for forsikring av byggene som inneholder seksjon 63-80.

## 5.2 Endring av farge - fasadeendring:

Det gis mulighet til endring av fargevalg ut ifra disse kriteriene:

- De seksjonene som er sammenkoblet må være enige om en lik farge
- Seksjonene 63-80 (6-mannsboligene) må være enige om en lik farge  
Fargen skal være av type jordfarge
- Fargen må godkjennes av seksjonssameiets styre og de nærmeste eierseksjonene
- Endringene må gjøres samtidig, helst innenfor et tidsrom på 1 år

## 6. Fordeling av felleskostnader - ansvaret utad

- 6.1 Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet og som ikke faktureres den seksjonseier direkte.
- 6.2 Felleskostnadene fordeles etter seksjonssameiebrøkene, med unntak beskrevet i 5.1 når hele seksjonssameiet er ferdig utbygget. Felleskostnader beregner på nytt ved ferdigstillelse av nye byggetrinn, samt utbygging av nye felles anlegg og områder.
- 6.3 For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin seksjonssameiebrøk.

## 7. Årsmøter

- 7.1 Den øverste myndighet i seksjonssameiet utøves av årsmøte

### 7.2 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned

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

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Alle seksjonseiere varsles om dato for årsmøte og frister for å melde saker. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager.

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

### 7.3 Deltakere

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

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

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

#### 7.4 Ledelse og protokoll

Årsmøte skal ledes av en person som velges med vanlig flertall. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

#### 7.5 Stemmeberegning og flertallskrav

På årsmøte regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

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

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

- a) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- b) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,

vedtak som innebærer vesentlige endringer av seksjonssameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere

#### 7.6 Ugildhet på årsmøte

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

#### 7.7 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

- 1) behandle forslag til årsberetning,
- 2) behandle og eventuelt godkjenne regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

- 3) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.
- 4) behandle budsjett for inneværende kalenderår
- 5) valg av nytt styre

## **8. Styret**

### **8.1 Styrets oppgaver og myndighet**

Seksjonssameiet skal ha et styre bestående av fire medlemmer, med ønske om en fra hver boligtype. Årsmøte velger styrets leder.

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

### **8.2 Styremøter**

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

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

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

### **8.4 Ugildhet ved vedtak i styret**

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

### **8.5 Representasjon**

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

## **9. Mindretallsvern**

- 9.1 Årsmøte, styret eller andre som etter esl. § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseierens bekostning.

## **10. Mislighold**

### **10.1 Pålegg om salg**

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

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

### **10.2 Krav om fravikelse (utkastelse)**

Medfører seksjonseieres oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseieren oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

---voodoo---



Aurskog-Høland kommune

Teknisk drift og kultur  
Forvaltning

Solvang Byggprosjekt AS  
Postboks 34

2360 RUDSHØGDA

Vår ref.: MB-08/2692-65

Arkivnr.: GA 192/724

Deres ref.:

Dato: 20.02.2013

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Rammetillatelse er gitt 29.10.2008

Igangsettingstillatelse er gitt 28.10.2010

Gjelder: Boligheter i rekkehus.

Gnr/Bnr.: 192/724, Seksjon 52 og 53

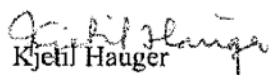
Byggested: Seksjon 52, Harald Posts vei 39E, 1930 Aurskog  
Seksjon 53, Harald Posts vei 39D, 1930 Aurskog

Tiltakshaver: Bakke Prosjekt AS

Anmodning om midlertidig brukstillatelse og kontrollerklæringer er mottatt 19.02.2013. Under forutsetning at arbeidene er utført i henhold til tillatelse og plan- og bygningsloven med underliggende regelverk gis det i henhold til plan- og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for ovennevnte arbeider.

Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.

Med hilsen

  
Kjetil Hauger  
virksomhetsleder forvaltning

  
Marianne Bekkerhus  
byggesaksbehandler

Kopi:  
Bakke Prosjekt AS, Finstadhagen, 1930 AURSKOG

|                                    |             |             |                   |             |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------------|-------------|
| Adresse                            | Telefon     | Telefax     | E-post            | Foretaksnr  |
| Rådhusveien 3<br>1940 BJØRKELANGEN | 63 85 25 00 | 63 85 25 12 | postmottak@ahk.no | 00948164256 |



*Fagansvarlig/Eiendomsmegler MNEF*

**Elene Moseby Torre**

Mobil: 92261669

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

### *Om Elene Moseby*

**Relevant utdanning:**

BI Norwegian Business School:

**Antall år i bransjen:**

20

**Områdeerfaring:**

Aurskog-Høland, Sørum, Fet,  
Lillestrøm og Oslo

**Boligtyper:**

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

## Din megler

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



### **Best resultat for kunden – hver gang**

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

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

**aktiv.**  
Tar deg videre



# Aurskog

## SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

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

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

# Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG  
SPAREBANK

# Nabolagsprofil

Harald Posts vei 39D - Nabolaget Aursmoen - vurdert av 102 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Aursmoen<br>Linje 470, 470E, 477 | 9 min<br>0.8 km |
| Blaker stasjon<br>Linje R14      | 14 min<br>14 km |
| Oslo Gardermoen                  | 45 min          |

## Skoler

|                                                           |                   |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|
| Aursmoen skole (1-10 kl.)<br>688 elever, 39 klasser       | 9 min<br>0.8 km   |
| Bjørkelangen videregående skole<br>674 elever, 32 klasser | 14 min<br>10.8 km |
| Kjelle videregående skole<br>180 elever, 17 klasser       | 15 min<br>12.8 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                             |        |
|-----------------------------|--------|
| Recharge Coop Extra Aurskog | 12 min |
|-----------------------------|--------|

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

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Naboskapet

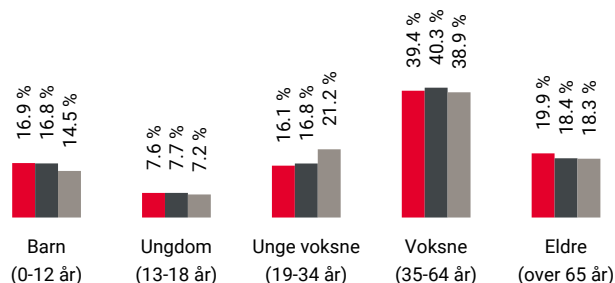
Godt vennskap 76/100



## Kvalitet på skolene

Bra 68/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                         |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|
| Epletunet barnehage (1-5 år)<br>55 barn | 7 min<br>0.7 km |
| Aursmoen barnehage (0-5 år)<br>63 barn  | 9 min<br>0.8 km |
| Ekeberg barnehage (1-5 år)<br>61 barn   | 4 min<br>3.1 km |

## Dagligvare

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Rema 1000 Aurskog | 8 min  |
| Kiwi Aurskog      | 11 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                      | 3 min  |  |
|  | Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... | 0.3 km |  |
|  | Aurskoghallen - Aursmoen idrettshall        | 5 min  |  |
|  | Aktivitetshall                              | 0.4 km |  |
|  | Aura Trening og Helse                       | 7 min  |  |
|  | MOVA Bjørkelangen                           | 12 min |  |

## Boligmasse



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

## Varer/Tjenester



Aurskog Senter

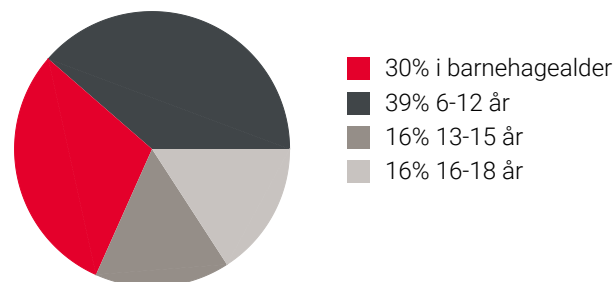
14 min



Aurskog apotek

14 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

Aursmoen  
 Aursmoen  
 Norge

## Sivilstand

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





## 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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9. AVTREKKSVENTILATORER** 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?

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

## Prisoversikt

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

Fremtind

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Harald Posts vei 39D  
1930 AURSKOG

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

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre