

aktiv.



Linåkerveien 2, 1930 AURSKOG

**Pen, praktisk 2-roms selveier i
hjertet av sentrum, med
garasjeplass, heisadkomst,
balkong og nærhet til alt.**



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 2 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 14 405,-
Omkostn.: Kr 63 950,-
Total ink omk.: Kr 2 568 355,-
Felleskostn.: Kr 2 474,-
Selger: Alexander Erik Nyland

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 56/61 kvm
Tomtstr.: 3686.7 m²
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 57
Snr. 20
Oppdragsnr.: 1105250055

Din nye bolig!

Linåkerveien 2 er en pen og praktisk 2-roms selveierleilighet i tredje etasje, med flott beliggenhet i hjertet av sentrum. Her bor man i umiddelbar nærhet til bussholdeplass, matbutikker, kjøpesenter og servicetilbud, og kan nyte varme sommerdager på en fin balkong. Det disponeres biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

Innvendig fremstår leiligheten med lyse fargevalg, og standard fra byggeåret 2002. Leiligheten har en entré med dør til garderobe/bod, en luftig stue i åpen løsning med et U-formet kjøkken, og et helfliset baderom med dusjhjørne og god skaplass. Det gode soverommet har tilhørende garderobeskap, og det er lagringsmuligheter i disponibel kjellerbod.

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



Innhold

Velkommen2
Bilder4
Plantegning22
Om eiendommen23
Tilstandsrapport36
Kart fra kommunen56
Vedtekter57
Husordensregler65
Nabolagsprofil66
Forbrukerinformasjon76
Budskjema77



Leiligheten ligger i 3. etasje og har en fin balkong med adkomst fra stuesonen.

Det medfølger parkeringsplass i den felles garasjekjelleren.



Kort fortalt

- Praktisk 2-roms i hjertet av sentrum.
- Umiddelbar nærhet til shopping og buss.
- Adkomst med heis opp til leilighetsplan.
- Reservert parkering i felles garasjekjeller.
- Balkong.
- Bod/garderobe i tilknytning til entré.

- Luftig stue i åpen løsning med kjøkken.
- God skap- og benkeplass på kjøkkenet.
- Balkongutgang og god møbelplass i stuen.

- Bad med dusjhjørne og god skaplass.
- Godt soverom med garderobeskap.
- Lagringsmuligheter i disponibel kjellerbod.



Det er adkomst med heis til alle etasjeplan. Entréen er lys og tilatende og har en åpen garderobeløsning med knaggrekke.



Fra entréen er det adkomst til en tilliggende og praktisk bod.

Boden er av god størrelse.





Kjøkken og stue ligger i en åpen og sosial løsning - med kjøkkensonen noe skjermet. Det er godt lysinnslipp fra vinduer og døren ut til balkongen.

På gulvet er det parkett, mens veggene er lysmalte. Stuesonen har god plass til flere sittegrupper.



Digitalt stilet bilde - som enkelt viser hvordan leiligheten kan innredes på et smakfullt vis.



Det er ventilator, nisjer for komfyr, avsatt plass til kjølfrys, samt opplegg for oppvaskmaskin.



Kjøkkenet har en arbeidsvennlig u-form, og godt med skap- og benkeplass.
Innredningen har hvite, profilerte fronter og lys laminatbenkeplate med nedfelt oppvaskkum.





Det helflisede badet fremstår lyst og delikat.

Innredningen har heldekkende servant over skapseksjon, matchende høy- og veggskap, samt speil med belysning. Videre har badet lun gulvvarme, gulvmontert toalett, dusjnisje med glassdører og opplegg for vaskemaskin.



Digitalt stylet bilde.

Soverommet er tiltalende med lysmalte vegger og parkettmønstret belegg på gulvet.

Rommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Mot en av veggene er det god oppbevaringsplass i et trippelt, hvitt garderobeskap.



I det felles inngangspartiet er det etablert et hyggelig treffpunkt for byggets beboere og besøkende.

Leiligheten ligger rett ved bussholdeplass - som enkelt tar deg i retning Bjørkelangen eller Lillestrøm.





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Plantegning

3. etasje



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

takstpartner.no
AR av takstetning i Oslo og Akershus

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

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 56 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 61 m²
TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-e: 5 m² Bod.3. etasje
BRA-i: 56 m² Entré/gang, kjøkken, stue, bad/wc/
vaskerom, soverom, bod.

TBA fordelt på etasje

3. etasje
9 m² Terrasse- og balkongareal

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Leiligheten har adkomst via innvendig felles
trapperom/gang med heis.
Seksjonseier disponerer biloppstillingsplass og
sportsbod i felles garasjeanlegg i kjelleretasje.
Sameiet har felles eiet tomt på 3.686,7 m², som
består av asfaltert parkeringsområde for gjester og
asfalterte adkomstveier.
Tomten er opparbeidet med plen og beplantning, og
har gode lys- og solforhold.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3686.7 m²

Tomtebeskrivelse

Leiligheten ligger i hjertet av Aursmoen, med
umiddelbar nærhet til matbutikker, servicetilbud,
Aurskog Senter, offentlig kommunikasjon og flotte
idrettsfasiliteter. Fra stuen er det utgang til en

balkong på ca. 8,5 kvm,

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

Beliggenhet

Eiendommen er ideelt plassert ved Aursmoen, som
er kjent for sitt handelssentrum. Her finner du et
bredt utvalg av butikker og servicetilbud, samt
offentlig kommunikasjon som gjør det enkelt å
komme seg rundt.

Aursmoen tilbyr også gode utdanningsmuligheter
med barnehager og skoler som dekker alle 10 trinn.
Dette gjør området attraktivt for familier som ønsker
nærhet til utdanningsinstitusjoner.

I tillegg til de praktiske fasilitetene, gir beliggenheten
nærhet til Aurskog senter, som tilbyr et variert utvalg
av forretninger og servicetilbud. Dette gjør det enkelt
å dekke daglige behov uten å måtte reise langt.

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

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi
Aurskog, Coop og Rema 1000 Aurskog. Aurskog
Senter har butikker, café, bank, apotek, frisør med
mer. Det er også eget helsesenter i andre etasje
med lege, tannlege, fysioterapeut, massør og

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

Adkomst
Eiendommen ligger ved Aursmoen/handelssentrum i Aurskog.

Det er umiddelbar nærhet til butikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

Adkomst til eiendommen er via offentlig tilknytning.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen
Nærområdet består hovedsaklig av småhus-/ eneboligbebyggelse og lavblokkbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid
Det finnes et godt utvalg av både private og kommunale barnehager i området. Nærmeste videregående skoler er Kjelle videregående skole og Bjørkelangen videregående skole.

Offentlig kommunikasjon
Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Aursmoen som ligger rett utenfor boligen.

Bygningssakkyndig
Larsen Petter Havnen AS

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Leiligheten er en del av en boligblokk med tre etasjer og kjeller, oppført i 2002. Bygningen består av 28 boligseksjoner og er oppført med bærende betong- og stålkonstruksjoner til antatt fast grunn. Veggene er laget av betongkonstruksjoner med delkonstruksjoner i trebindingverk, og utvendig kledd med fasadestein og trepanel. Bygningen har en flat takkonstruksjon med ukjent tekkemetode.

Vinduer er malte trevinduer med 2-lags glass, og entredøren er i slett hvitmalt utførelse med lyd- og brannklassifisering 35db/B30. Balkongdøren er i malt trekonstruksjon med lav brystning og glassfelt med 2-lags glass. Balkongen har betongdekke/ betonggulv med rekkverk av malt metall med glassfelt, og trebordkledning på innsiden av rekkverket på deler.

Etasjeskillere er av betongdekke/betongelementer. Leiligheten ligger i tredje etasje og har adkomst via innvendig felles trapperom/gang med heis. Seksjonseier disponerer biloppstillingsplass og sportsbod i felles garasjeanlegg i kjelleretasje, med adkomst via trapperom eller heis.

Sammendrag selgers egenerklæring:
Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Ärvde lägenheten 2015, har hyrt ut den sedan dess. Därmed har jag aldrig bott i lägenheten och har lite kännedom om den.

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

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Dører: Entredør i slett hvitmalt utførelse med lyd-og brannklassifisering 35db/B30. Balkongdør i malt trekonstruksjon med lav brystning og glassfelt med 2-lags glass. Dørene er fra byggeåret og har normal slitasje. Vurdering av avvik: Det er avvik: Entredør subber i terskel.

Utvendig > Balkong: Balkong med betongdekke/ betonggulv. Gulvet har fall utover med totalt ca. 25mm. Rekkverk av malt metall med glassfelt. Trebordkledning på innsiden av rekkverket på deler. Vurdering av avvik: Det er avvik: Rekkverket har en del slitasje med malingsflass og rust. Trebordkledningen har værslitasje, er oppsprukken og har stedvis råteskader.

Innvendig > Overflater: Gulv: Parkett, gulvbelegg og fliser. Vegger: Malte flater/plater og fliser. Himling: Malte flater/plater og malte betongelementer med synlig vfuger. Vurdering av avvik: Det er avvik: Parkettgulvet i entre, stue og kjøkken har en del slitasje/ slitasjemerker.

Innvendig > Etasjeskille/gulv i 3. etasje: Etasjeskiller er av betongdekke/betongelementer. Det ble gjort

stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue, kjøkken og soverom. Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra byggeåret. Rørfordeler er plassert i himling på baderom. Vurdering av avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Det mangler tettemuffer på varerør i kjøkkenbenken. Ved evt. lekkasje på anlegget kan dette føre til skader på kjøkkenet. Rørfordeler er plassert over himling på baderom. Ved evt. lekkasje på anlegget kan dette føre til skader på himlingen. Vannrør/ rørfordeler er dårlig festet i himlingen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, har produksjonsår 2002 og er plassert i kjøkkenbenken som har lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og

undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg fra byggeåret. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon/samsvarserklæringer på anlegget.

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

Spørsmål til eier:

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 2002.

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Nei.

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? Ukjent.

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

Generelt om anlegget:

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei.

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

Inntak og sikringsskap:

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei.

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja.

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Nei.

Våtrom > 3. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk,

membran og tettesjikt: Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Fra byggeåret. Det er synlig membran under klemringen i sluket.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 3. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmont. wc. Dusjnische med dusjdører. Baderomsinnredning med servantskap, veggskap, overskap, speil og lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er en liten svelleskade på skroget på servantskapet mot dusjnischen. Det er et lite hakk/skade og det er riss/krakellering/misfarging i porselen på servanten.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Utvendige bygningsdeler - fellesdeler: Leilighet i boligblokk på 3 etasjer med tillegg av kjeller. Bygningen består av 28 boligseksjoner. Bygningen er oppført i bærende betong- og stålkonstruksjoner til antatt fast grunn. Vegger er oppført i betongkonstruksjoner med delkonstruksjoner i trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med fasadestein og trepanel. Flat takkonstruksjon. Ukjent tekkemetode. Det er ikke satt tilstandsgrad på sameiets bygningsmasse og tilstand er ikke vurdert da dette ikke var mandat for oppdraget.

Vurdering av avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Punkter i tilstandsrapporten merket med

tilstandsgrad IU – ikke undersøkt: Ingen anmerkninger

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

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 29.04.25 av Petter Larsen. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse:

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2011, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Innhold

Kort fortalt

- Praktisk 2-roms i hjertet av sentrum.
- Umiddelbar nærhet til shopping og buss.
- Adkomst med heis opp til leilighetsplan.
- Reservert parkering i felles garasjekjeller.
- Balkong.
- Bod/Garderobe i tilknytning til entré.
- Luftig stue i åpen løsning med kjøkken.
- God skap- og benkeplass på kjøkkenet.
- Balkongutgang og god møbelplass i stuen
- Bad med dusjhjørne og god skaplass.

- Godt soverom med garderobeskap.
- Lagringsmuligheter i disponibel kjellerbod.

Planløsning
3. etasje: Entré/gang, kjøkken, stue, bad/wc/
vaskerom og soverom.
Annet: Disponibel kjellerbod.

Entré
Det er adkomst med heis til etasjeplan. Leiligheten har en lys og innbydende entré med tilstøtende garderedel/bod. I entreen er det plass for åpen garderedeløsning. Både entré og garderedel har parkett og hvitmalte vegger.

Stue
Leiligheten har en lys og luftig stue i åpen og sosial løsning med kjøkkenet. Det er fint lysinnslipp fra vinduer og glassdør mot balkongen. Stuen har parkettgulv, hvitmalte vegger, samt god plass for sofaløsning med tilhørende møblement og spisebord.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning består av benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Opplegg for oppvaskmaskin.

Bad/wc/vaskerom :
Bad/wc/vaskerom består av gulvmontert wc, dusjnise med dusjdører, baderomsinnredning med servantskap, veggskap, overskap, speil og lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin. Elektriske varmekabler i gulv. Mekanisk avtrekk via himlingsventil. Fra byggeår.

Soverom og garderobe
Leiligheten har et lyst og trivelig soverom, med parkettmønstret belegget på gulvet, og malte vegger i lys fargenyanse. Rommet har plass for for dobbeltseng med tilhørende nattbord, og mot en av veggene er det god oppbevaringsplass i et hvitt garderobeskap.

Det er ytterligere oppbevaringsplass i bod i tilknytning til entreen, og lagringsmuligheter i disponibel kjellerbod.

Standard
Innvendige overflater:
Gulv: Parkett, gulvbelegg og fliser.
Vegger: Malte flater/plater og fliser.
Himling: Malte flater/plater og malte betongelementer med synlig V-fuger.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra byggeåret. Rørfordeler er plassert i himling på baderom. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør antas av støpejern. Fra byggeår.
- Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad. Forøvrig tilluft via vindusspalter i stue og på soverom.
- Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg fra byggeåret. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon/samsvarserklæringer på anlegget.

- Branntekniske forhold: Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen. Utstyret er ikke funksjonstestet.
- Andre installasjoner: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, har produksjonsår 2002 og er plassert i kjøkkenbenken som har lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem.

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

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

Parkering
Seksjonseier disponerer biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjelleretasje. Det er adkomst til kjeller via trapperom eller heis.

Forsikringsselskap
Eika Forsikring

Polisenummer
246571/55

Radonmåling
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå

og radonmålinger er ikke relevant.

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at leiligheten har vært leid ut siden 2015 og selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi
Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på baderom.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Økonomi
Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i de månedlige fellesutgiftene.

Eiendomsskatt

Kr 1 804

Eiendomsskatt år

2024

Info formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:
Formuesverdi primærbolig 2024: kr. 570 535.
Formuesverdi sekundærbolig 2024: kr. 2 282 138.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene inkluderer følgende: Komm. avgifter, drift/vedlikehold, vaktmester, regnskap og forr.førsel, fellesforsikringer, mm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 474

Andel Fellesgjeld

Kr 14 405

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 8 612

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Linåkergården Boligsameie

Organisasjonsnummer

985055009

Om sameiet

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen felles lån pt.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene 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. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Lierfoss Regnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 192, bruksnummer 57, seksjonsnummer 20 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3226/192/57/20:

16.08.2002 - Dokumentnr: 6739 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 20

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 56/1970

04.04.2001 - Dokumentnr: 2967 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:56

vedr. avståelse av grunn Linåkerveien

Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:57

04.04.2001 - Dokumentnr: 2968 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:73

vedr. avståelse av grunn Linåkerveien

Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:57

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Linåkerveien 2, "nybygg boligblokk i 3 etasjer", datert 29.11.2002.

Ferdigattest er en sluttattest fra

bygningssmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig

vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig

avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for

eiers regning frem til påkoblingspunkt.
Regulerings- og arealplaner
Aursmoen Sentrum er regulert for sentrumsformål, boligbebyggelse og forretninger. Store deler av Aursmoen er under utbygging.

Tomta ligger innenfor hensynssone for støy i kommunenplanen.

Adgang til utleie
Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

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

Kontraktsgrunnlag

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

kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf.

avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
2 490 000 (Prisantydning)
14 405 (Andel av fellesgjeld)
2 504 405 (Pris inkl. fellesgjeld)
Omkostninger
62 600 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet)

(valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

63 950 (Omkostninger totalt)
74 850 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
77 650 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 568 355 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 579 255 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 582 055 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.
Det forutsettes av kjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 48 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 39 200,-. 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.

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

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

Salgsoppgavedato
19.05.2025



Tilstandsrapport

- Leilighet
- Linåkerveien 2, 1930 AURSKOG
- AURSKOG-HØLAND kommune
- gnr. 192, bnr. 57, snr. 20

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 29.04.2025 Rapportdato: 11.05.2025 Oppdragsnr.: 10816-25057 Referansenummer: FC6342
Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Petter Larsen
Uavhengig Takstingeniør
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 fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

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.

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

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.

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

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

Leiligheten ligger i 3. etasje.
Leiligheten har adkomst via innvendig felles trapperom/gang med heis.

Fra stue er det utgang til balkong ca. 9m².
Balkongen vender mot nordøst.

Leilighetens standard er beskrevet i rapporten.

Seksjonseier disponerer biloppstillingsplass og sporstbod i felles garasjeanlegg i kjelleretasje.
Det er adkomst til kjeller via trapperom eller heis.

Leilighet - Byggeår: 2002

UTVENDIG [Gå til side](#)

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

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

Balkong med betongdekke/betonggulv.
Rekkverk av malt metall med glassfelt.
Trebordkledning på innsiden av rekkverket på deler.

INNSENDIG [Gå til side](#)

Gulv: Parkett, gulvbelegg og fliser.
Vegger: Malte flater/plater og fliser.
Himling: Malte flater/plater og malte betongelementer med synlig V-fuger.

Etasjeskiller er av betongdekke/betongelementer.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innedører: Slette hvite dører.

Oppvarming: Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på badetom.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med dusjdører. Baderomsinnredning med servantskap, veggskap, overskap, speil og lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte

skrog og 1-speils hvite fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Komfyrvakt. Lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørfordeler er plassert i himling på badetom.
Det er avløpsrør antas av støpejern.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenbenken som har lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem.

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad.
Forøvrig tilluft via vindusspalter i stue og på soverom.

Røykvarsler og slukkeapparat.

Det er ikke fremlagt brannteknisk dokumentasjon for bygget.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	61 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	61 m²
Totalpris	2 500 000

Arealer [Gå til side](#)

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 950 000
---------------------------------------	-----------

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

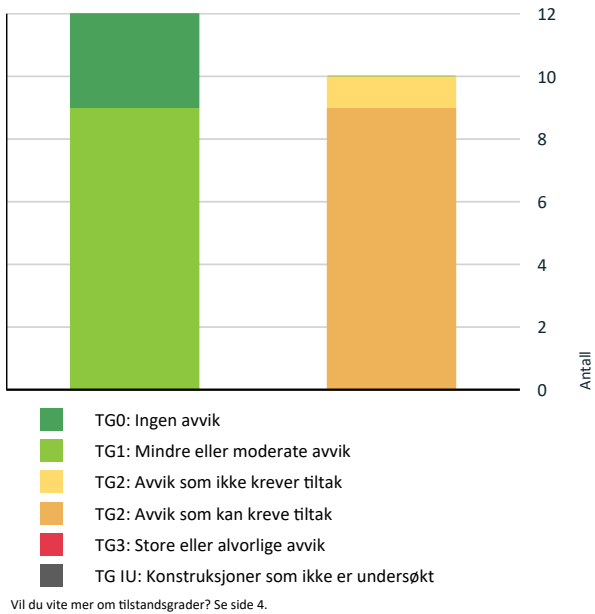
Leilighet

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

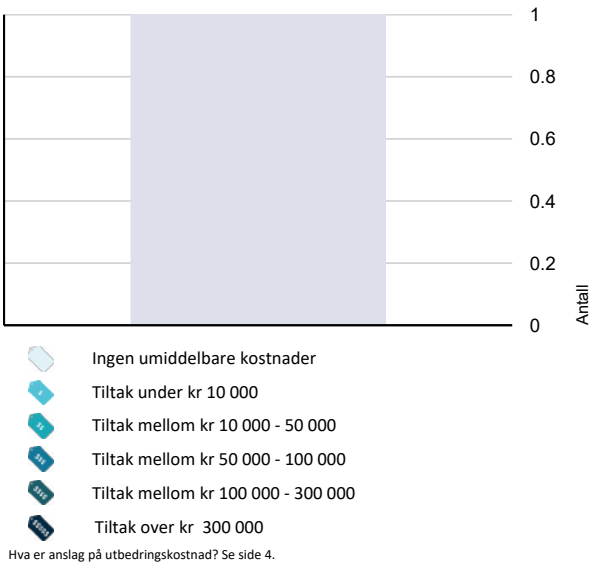


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger har ikke bebodd leiligheten og det er dermed begrenset med informasjon om boligen som er fremlagt for takstmannen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkong [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 3. etasje [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

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

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2002

Kommentar
Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Anvendelse
Bolig.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

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

TG 2 Dører

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Entredør subber i terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Entredør bør justeres.

TG 2 Balkong

Balkong med betongdekke/betonggulv. Gulvet har fall utover med totalt ca. 25mm.
Rekkverk av malt metall med glassfelt.
Trebordkledning på innsiden av rekkverket på deler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Rekkverket har en del slitasje med malingsflass og rust.
Trebordkledningen har værslitasje, er oppsprukken og har stedvis råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjøres vedlikehold og utskifting for å lukke avviket.



TG 2 Utevendige bygningsdeler - fellesdeler

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

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Parkett, gulvbelegg og fliser.
Vegger: Malte flater/plater og fliser.
Himling: Malte flater/plater og malte betongelementer med synlig V-fuger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Parkettgulvet i entre, stue og kjøkken har en del slitasje/slitasjemerker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv i 3. etasje

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke/betongelementer.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue, kjøkken og soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Slette hvite dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Baderommet har standard fra byggeåret.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.



3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Malte flater/plater.

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.
Oppvarming med elektriske varmekabler.
Gulvet har fall til sluk. Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 35mm.

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Fra byggeåret.
Det er synlig membran under klemringen i sluket.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmont. wc. Dusjnisse med dusjdører.
Baderomsinnredning med servantskap, veggskap, overskap, speil og lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er en liten svelleskade på skroget på servantskapet mot dusjnissen.
Det er et lite hakk/skade og det er riss/krakellering/misfarging i porselen på servanten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bør utbedres.

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

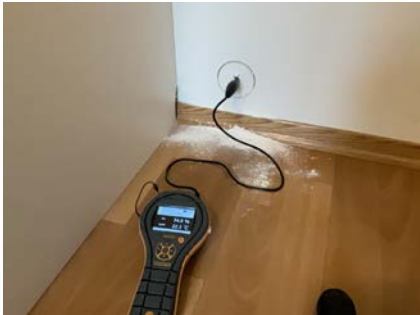
Det er mekanisk avtrekk via himlingsventil.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Komfyrvakt. Lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem.

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



3. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra byggeåret.
Rørfordeler er plassert i himling på badetrom.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler tettemuffer på varerør i kjøkkenbenken. Ved evt. lekkasje på anlegget kan dette føre til skader på kjøkkenet.
Rørfordeler er plassert over himling på badetrom. Ved evt. lekkasje på anlegget kan dette føre til skader på himlingen.
Vannrør/rørfordeler er dårlig festet i himlingen.

Konsekvens/tiltak

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

Vannrør bør festes bedre over himlingen (ved rørfordeleren).



Tilstandsrapport



Avløpsrør

Det er avløpsrør antas av støpejern. Fra byggeåret.

Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad.
Forøvrig tilluft via vindusspalter i stue og på soverom.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, har produksjonsår 2002 og er plassert i kjøkkenbenken som har lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon/samsvarserklæringer på anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2002
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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



Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og slukkeapparat.

Det er ikke fremlagt brannteknisk dokumentasjon for bygget.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

61 m²/56 m²

Leilighet: Entré, 2 Bod, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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 2 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 500 000

Tillegg for andel fellesformue

+

8 612

Fradrag for andel felles gjeld

-

14 405

Konklusjon markedsverdi

2 500 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg								
EIENDOM	SALGSDATO		PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS	
1 Linåkerveien 2 ,1930 AURSKOG 52 m ² 2002 1 sov	22-10-2024			2 600 000		2 600 000	50 000	
2 Linåkerveien 2 ,1930 AURSKOG 52 m ² 2002 1 sov	01-12-2024			2 560 000		2 560 000	49 231	
3 Harald Posts vei 1 ,1930 AURSKOG 55 m ² 2007 1 sov	28-08-2023		2 750 000	2 650 000		2 650 000	48 182	
4 Linåkerveien 2 ,1930 AURSKOG 53 m ² 2002 1 sov	28-02-2024			2 550 000		2 550 000	48 113	
5 Havreveien 32 ,1930 AURSKOG 60 m ² 2014 2 sov	23-01-2024		2 850 000	2 750 000		2 750 000	45 833	
6 Linåkerveien 2 ,1930 AURSKOG 52 m ² 2002 1 sov	15-09-2023		2 500 000	2 200 000		2 200 000	42 308	
7 Aurstubben 1 ,1930 AURSKOG 70 m ² 2003 2 sov	04-02-2024		2 750 000	2 550 000	2 717	2 552 717	36 467	
8 Aurstubben 1 ,1930 AURSKOG 74 m ² 2004 2 sov	25-10-2024		2 690 000	2 550 000		2 550 000	34 459	

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader	Kr.	29 688
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	2 500
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	38 000
Teknisk verdi bygninger		
Leilighet		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	2 550 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 550 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befarings tidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 950 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

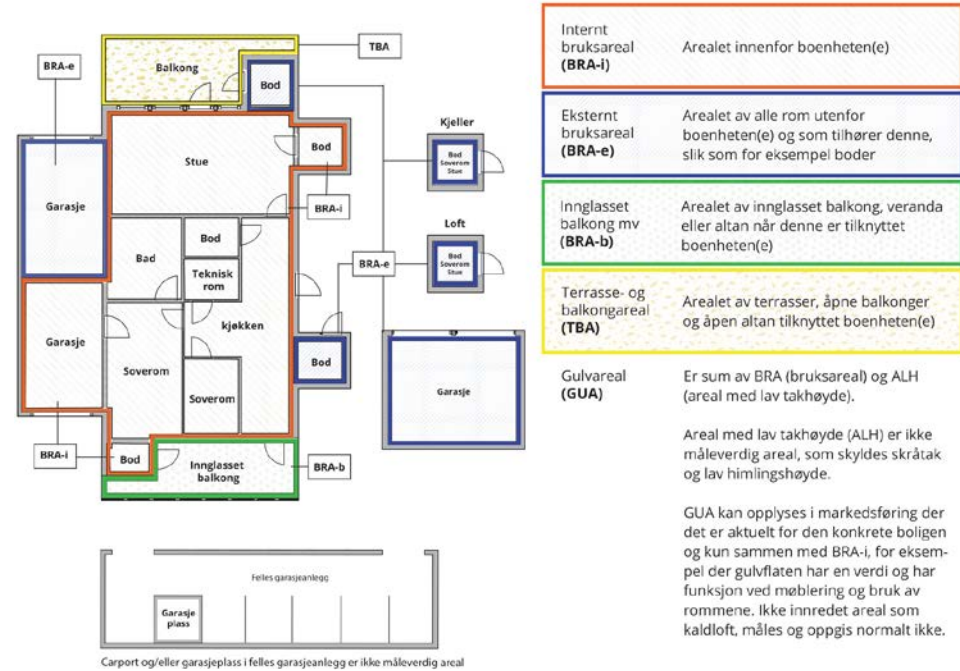
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet					
Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	56			56	9
Kjelleretasje		5		5	
SUM	56	5			9
SUM BRA	61				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré/gang, Bod, Bad/wc/vaskerom, Kjøkken, Stue, Soverom		
Kjelleretasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	52	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
29.4.2025	Petter Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	57		20	3686.7 m²	Matrikkelinformasjon/situasjonskart.	Eiet
Adresse							
Linåkerveien 2							
Hjemmelshaver							
Alexander Erik Nyland.							
Kommentar							
Oppgitt tomteareal er felles eiet tomt for hele sameiet med totalt 28 seksjoner.							
Seksjonseier betaler månedlige fellesutgifter med kr. 2.474,-.							
Boligselskap		Eierandel		Forretningsfører		Organisasjonsnr	
Linåkergården Boligsameie		56 / 1970		Lierfoss Regnskap AS		985055009	
Felles formue		Felles gjeld:					
Kr. 8 612 31.12.2024		Kr. 14 405 31.12.2024					

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i ved Aursmoen/handelssentrum.
Det er umiddelbar nærhet til butikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

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

Adkomstvei
Offentlig tilknytning.
Tilknytning vann
Offentlig tilknytning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp
Offentlig tilknytning via private stikkledninger.
Om tomten
Sameiet har felles eiet tomt 3.686,7m². Sameiets tomt består av asfaltert parkeringsområde for gjester og asfalterte adkomstveier. Forøvrig er tomten opparbeidet med plen og beplantning. Gode lys- og solforhold på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang		
Kjøpesum	År	Type
0	2015	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Da eier ikke har bebodd leiligheten er ikke egenerklæringskjema relevant.	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	30.04.2025	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	25.04.2025	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	09.05.2025	Opplysning om fellesutgifter og andel formue/gjeld pr. e-post.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EC6342>

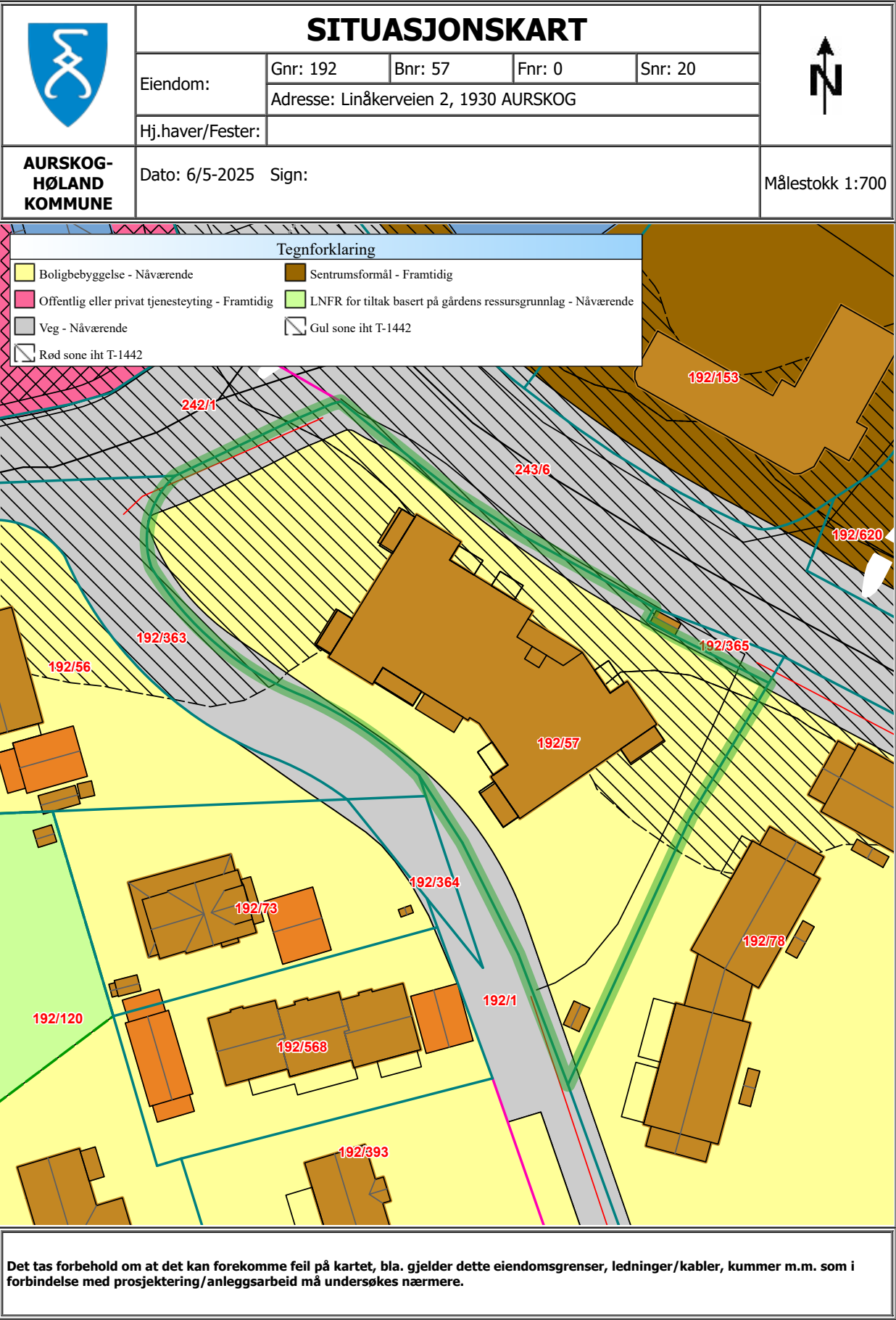
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Andre bilder



Bod og parkeringsplass i kjelleretasjen.



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

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

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

Parkering og andre tiltak for sameier med nedsatt funksjonseven

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

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

5. Fordeling av felleskostnader - ansvaret utad

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

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

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

6. Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

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

7. Sameiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Sameieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige sameierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Sameierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Sameieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Sameieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

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

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

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

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at sameierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

varsle.

9. **Årsmøte**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet med minst åtte dager og høyest tyve dager. Det skal gis varsel om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstiles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

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

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

Deltakere

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

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

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

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

Ledelse og protokoll

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

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstiles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

Stemmeberegning og flertallskrav

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

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvideise av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameieme i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i§ 20 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,

oppløsning av sameiet, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere. Det samme gjelder for tiltak som går utover sameiers bo- eller brukerintresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte sameierne.

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

Ugildhet i sameiermøter

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

Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal:

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

10. Styret

Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i årsmøte. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas

av årsmøtet.

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

Valg av styre

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

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

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

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

Styremøter

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

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

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

Ugildhet ved vedtak i styret

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

Representasjon

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

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

11. Mindretallsvern

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

12. Forretningsfører og funksjonærer

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

13. Regnskap og revisjon

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

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

14. Mislighold

Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. 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.

Krav om fravikelse (utkaste/se)

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

---OOOOO

LINÅKERGÅRDEN SEKSJONSSAMEIE

HUSORDENSREGLER

Sist redigert 11.april 2018

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

Nabolagsprofil

Linåkerveien 2 - Nabolaget Aursmoen - vurdert av 101 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Aursmoen Linje 470, 470E, 477	2 min 0.1 km
Blaker stasjon Linje R14	15 min 13.2 km
Oslo Gardermoen	48 min

Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.) 664 elever, 40 klasser	9 min 0.6 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	10 min 10.2 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	12 min 11.3 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Coop Extra Aurskog	5 min
-----------------------------	-------

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Naboskapet

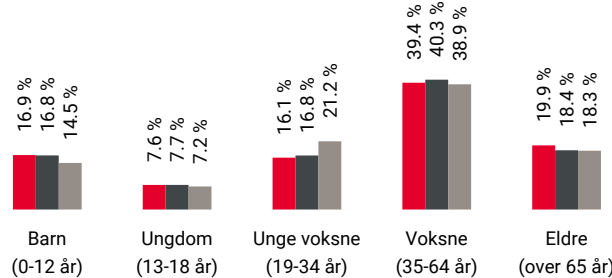
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Aursmoen barnehage (1-5 år) 66 barn	4 min 0.3 km
Epletunet barnehage (1-5 år) 53 barn	6 min 0.4 km
Trampen barnehage (1-5 år) 33 barn	25 min 1.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Aurskog	4 min
Kiwi Aurskog	4 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering

Lett 93/100



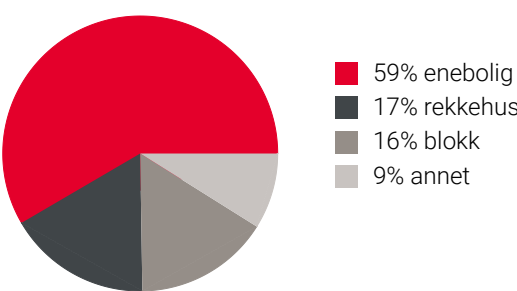
Støynivået

Lite støynivå 93/100

Sport

Aursmoen idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	3 min 0.2 km
Aurskoghallen - Aursmoen idrettshall Aktivitetshall	11 min 0.8 km
Aura trening og helse	5 min
MOVA Bjørkelangen	9 min

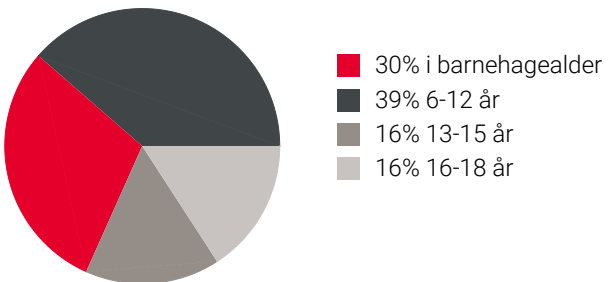
Boligmasse



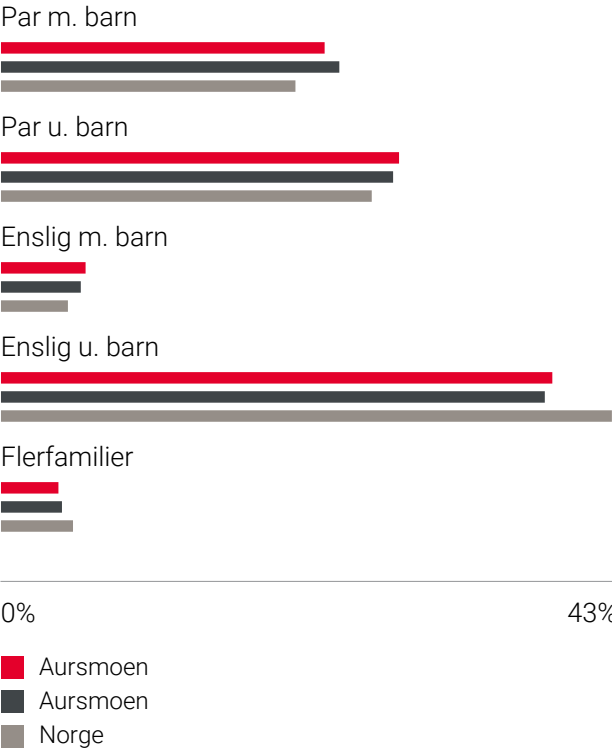
Varer/Tjenester

Aurskog Senter	4 min
Aurskog apotek	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

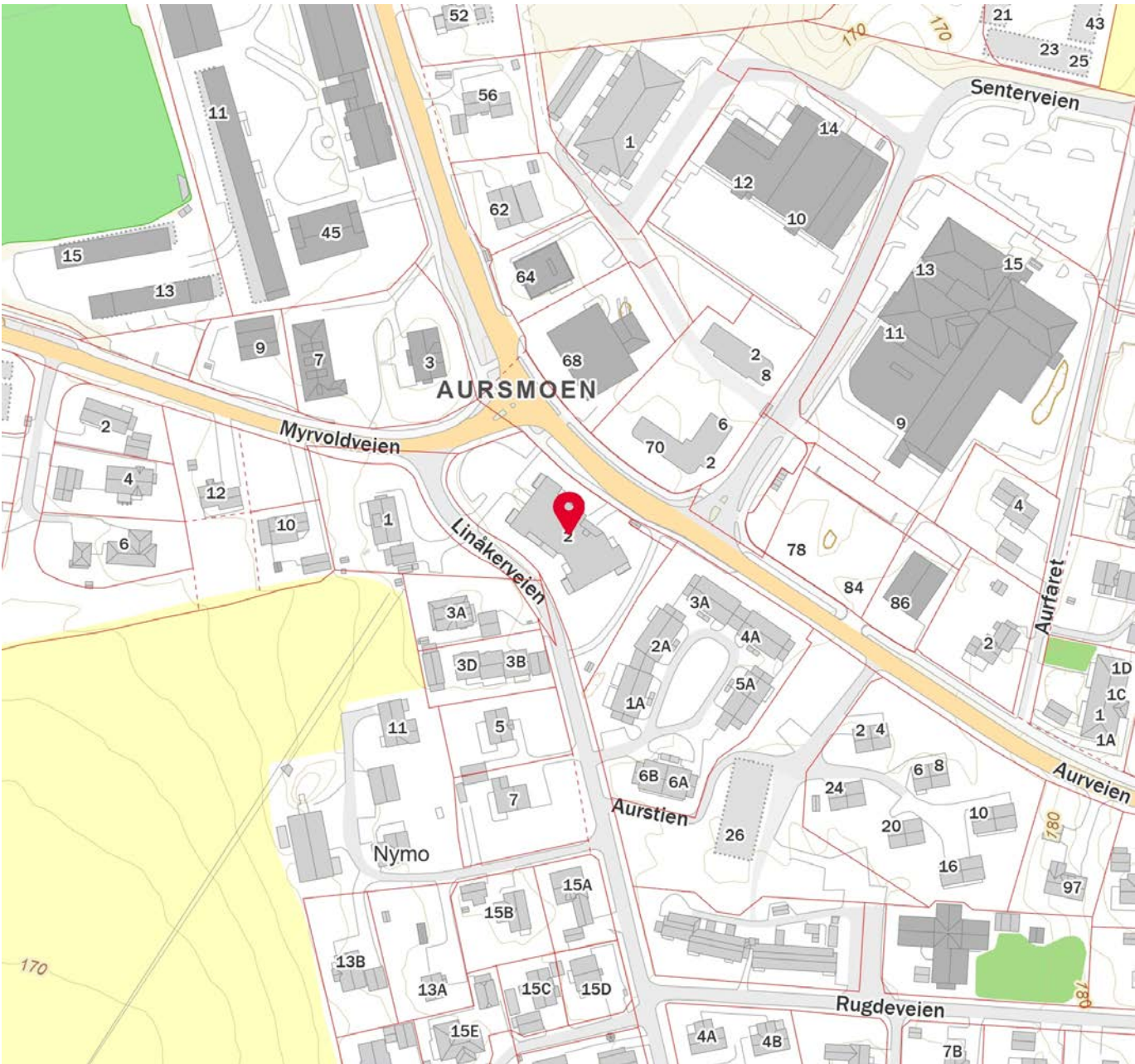


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Fagansvarlig/Eiendomsmegler MNEF

Elene Moseby Torre

Mobil: 92261669
E-post: 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!





Aurskog SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40
Nettside: www.aurskog-sparebank.no
Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

63 85 70 70 • post@hsbank.no • hsbank.no

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Linåkerveien 2
1930 AURSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Aurskog
Saksbehandler: Elene Moseby Torre

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre