PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

HANS FJELDS VEI 29D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Informasjon fra forretningsfører

Tegninger

Matrikkelbrev

Ferdigattest

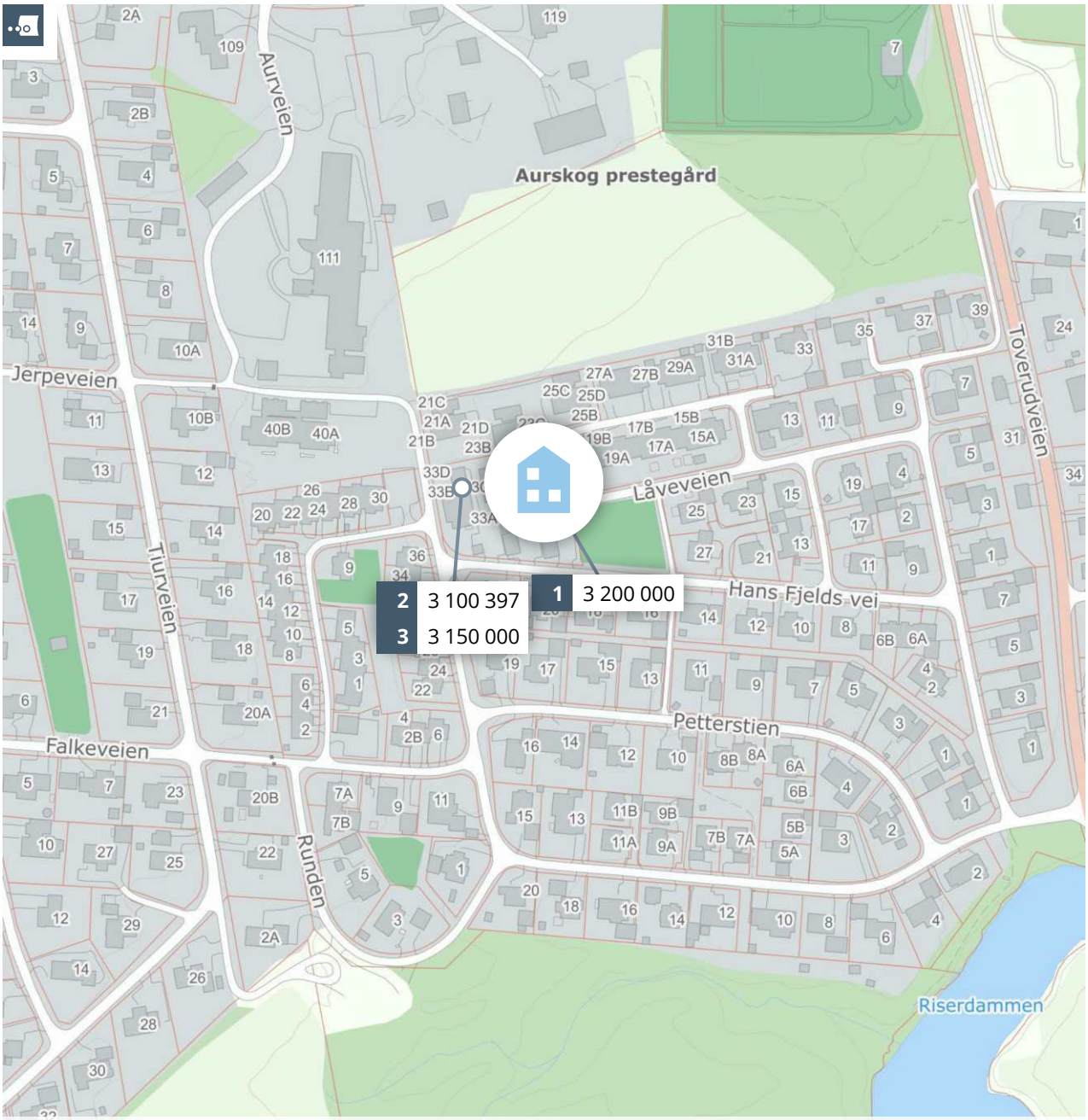
Informasjon fra kommunen

Reguleringskart og bestemmelser

Seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HANS FJELDS VEI 29 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 05.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kristin Pettersen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hans Fjelds vei 29 D, 1930 AURSKOG

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 192 BNR 591 FNR 0 SNR 16 KOMMUNE 3226 AURSKOG-HØLAND GRUNNKRETS AURSMOEN

Verdivurdert til

3 250 000

-	3 250 000	45 139
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	72 m²	5 m²	- m²	11 m²	- m²	- m²
Byggeår						2007

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hans Fjelds vei 29 D 72 m² 2007 1. etg 2 sov				13.06.2024	2 990 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**44 444**
2	Hans Fjelds vei 33 C 72 m² 2007 1. etg 3 sov				09.03.2022	3 100 000	**3 100 000**	397	3 100 397	**43 061**
3	Hans Fjelds vei 33 C 72 m² 2007 1. etg 3 sov				14.01.2025	3 190 000	**3 150 000**	0	3 150 000	**43 750**

Romslig og innholdsrik 3-roms leilighet med store rom, praktisk planløsning og fine farger. Åpen stuekjøkken løsning med god plass til sofa og TV-møblement, samt et spisebord av god størrelse. Utgang fra stuen til en balkong med alt til rette for den perfekte sommeren. Flislagt bad med gulvvarme. 2 soverom av god størrelse, med plass til dobbeltseng og ønsket møblement. Videre disponerer leiligheten en parkeringsplass med lader.

Virkelig et attraktivt objekt i markedet.

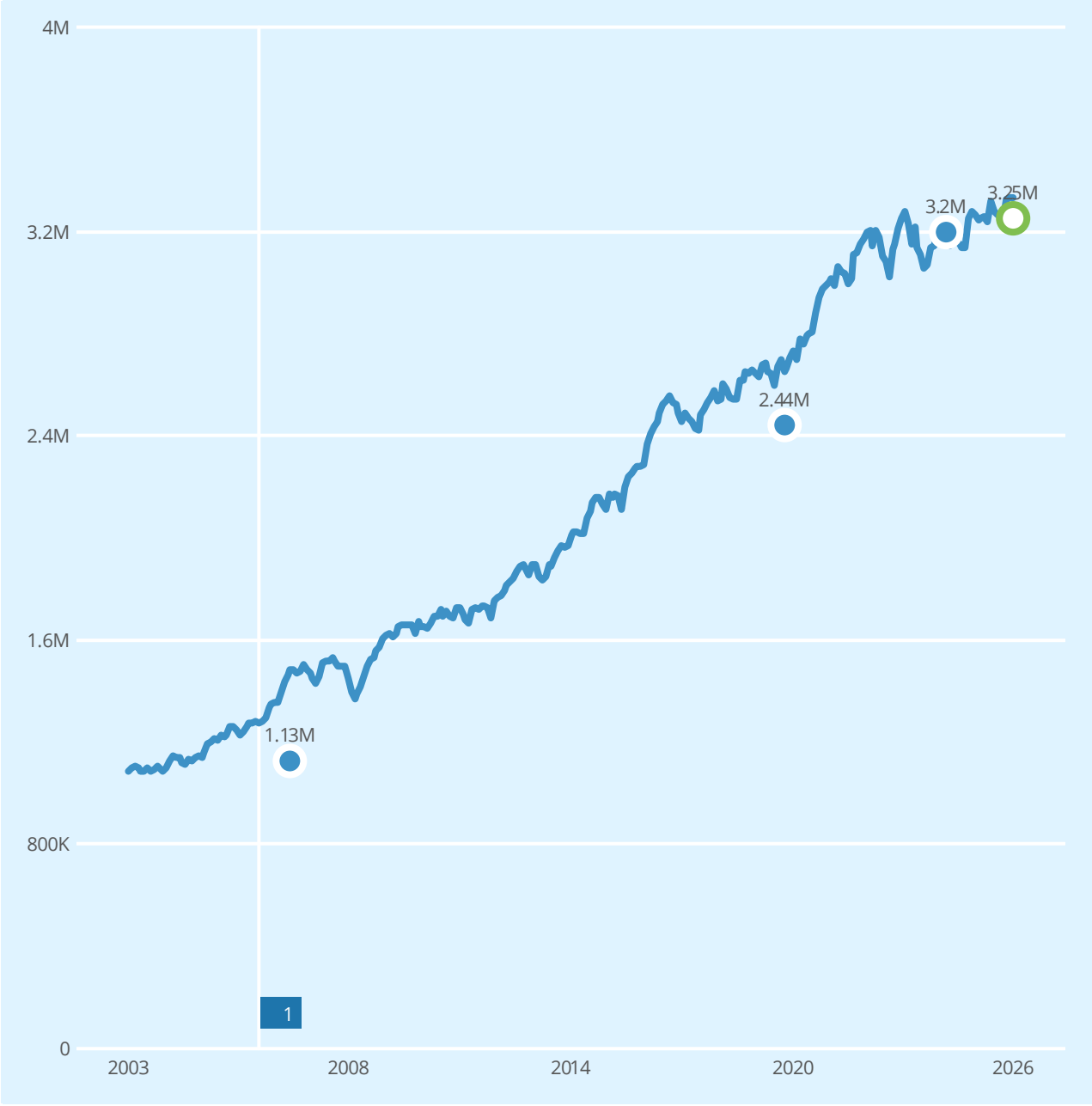
E-taksten er gitt på bakgrunn av informasjon innhentet ved besiktigelse av eiendommen, og informasjon fra eier. Eiendomsmegler har blant annet ikke undersøkt følgende: Eiendommens tekniske tilstand, aktuelle servitutter, informasjon fra kommune, godkjente byggetegninger vs. lovlighetsmangler (om eiendommen er godkjent slik den i dag fremstår) og informasjon fra eventuell forretningsfører.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
06.06.2024	13.06.2024	09.09.2024	2 990 000	3 200 000	0	3 200 000
20.11.2019	10.03.2020	07.05.2020	2 500 000	2 440 000	0	2 440 000
24.04.2007		24.04.2007	-	1 129 000	-	1 129 000

Leiligheter til salgs i AURSMOEN grunnkrets nå

14
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

81
dager

Leiligheter solgt i AURSMOEN grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

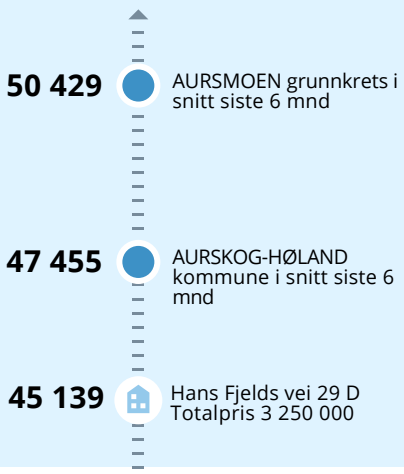


Solgt i snitt i løpet av

82
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



Hans Fjelds vei 29D

Nabolaget Aursmoen - vurdert av 102 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Aursmoen skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	18 min 1.5 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	11 min 9.4 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	13 min 11.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Coop Extra Aurskog	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Aurskog kirke Linje 470, 470E	6 min 0.5 km
Blaker stasjon Linje R14	17 min 15.2 km
Oslo Gardermoen	48 min

BARNEHAGER

Trampen barnehage (1-5 år) 33 barn	14 min 1.3 km
Epletunet barnehage (1-5 år) 55 barn	16 min 1.3 km
Aursmoen barnehage (0-5 år) 63 barn	18 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Aurskog	12 min
Coop Extra Aurskog	13 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Aurskog Senter	14 min
Aurskog apotek	14 min
Bjørkelangen Vinmonopol	13 min

SPORT

Haugerudfeltet - ballflate (MKN)	7 min
Aursmoen idrettsanlegg	13 min
Aura Trening og Helse	5 min
MOVA Bjørkelangen	9 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

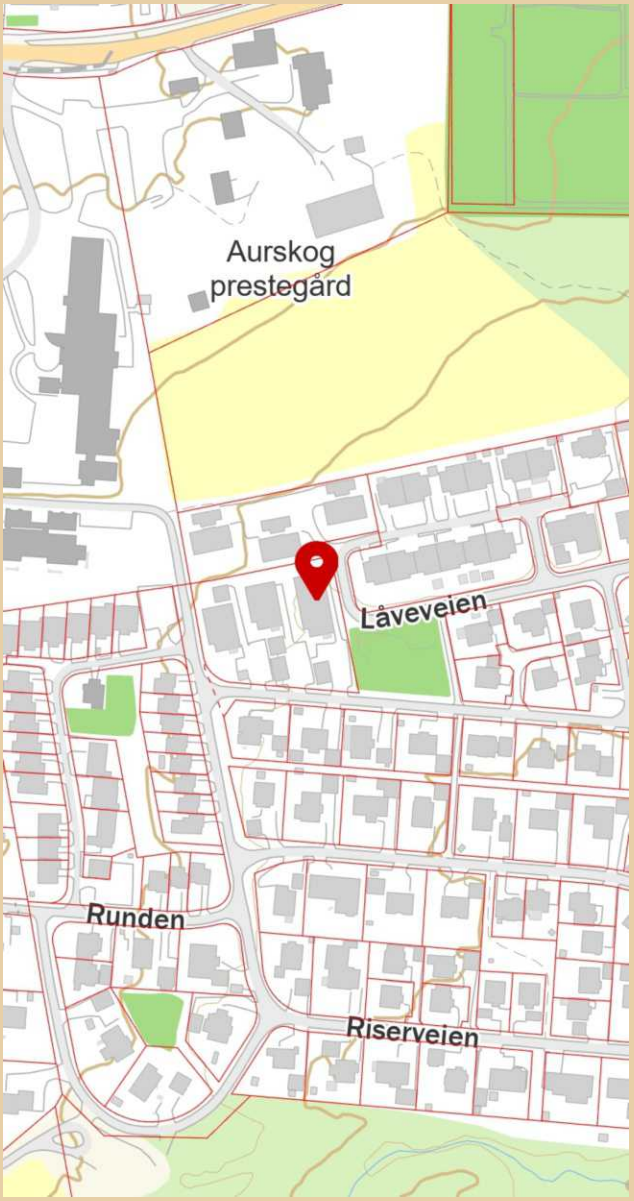
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 93/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

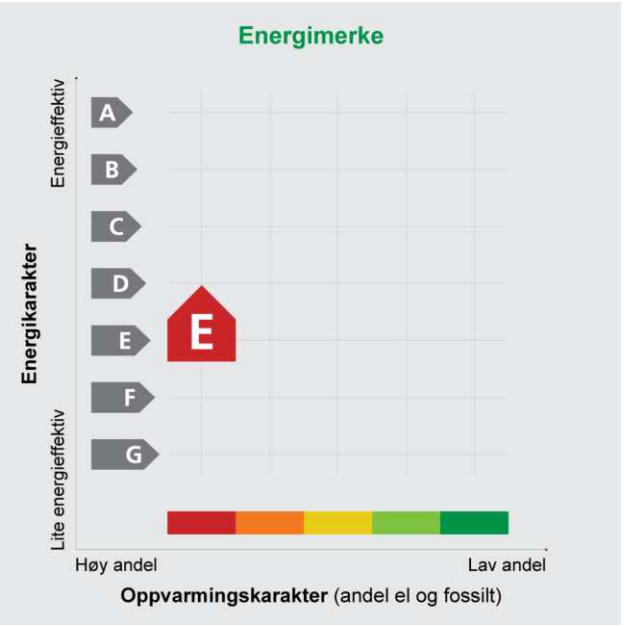
- Egen bil
- Buss



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

ENERGIATTEST

Adresse	Hans Fjelds vei 29 D
Postnr	1930
Sted	AURSKOG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	192
Bnr.	591
Seksjonsnr.	16
Festenr.	
Bygn. nr.	23188716
Bolignr.	H0104
Merkenr.	A2019-1073788
Dato	13.11.2019



Innmeldt av	Laila Fredriksen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2006
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	76
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hans Fjelds vei 29 D
Postnr/Sted: 1930 AURSKOG
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0104
Dato: 13.11.2019 13:56:54
Energimerkenummer: A2019-1073788
Ansvarlig for energiattesten: Laila Fredriksen
Energimerking er utført av: Laila Fredriksen

Gnr: 192
Bnr: 591
Seksjonsnr: 16
Festenr:
Bygnnr: 23188716

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm

Oppdragsnr.
24260144

Selger 1 navn
Ken Sletner Henie

Gateadresse
Hans Fjelds vei 29D

Poststed	Postnr
AURSKOG	1930

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 38147367

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24260144

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært, ikke observert på en stund etter plassering av feller.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll utført 2014.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24260144

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Observert Skjeggkre hos meg.

Document reference: 24260144

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 24260144

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ken Henie	6876d1c9a1950f1e3dd53e fbf04c6d24e7fb4af1	20.04.2026 18:04:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 24260144

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

Tyder

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

HANS FJELDS VEI 29 D, 1930 AURSKOG

Gnr: 192 Bnr: 591 Seksjon: 16
3226 Aurskog-Høland kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	21/04/2026
Utskriftsdato:	22/04/2026
Oppdragsnummer:	99343
Referansenr:	



MAGNUS ROKKE
97281675
mr@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i småhus med en ekstern bod i felles bodanlegg.

Gjennomgående leilighet i 1. etasje med terrasse.

Seksjonen disponerer en parkeringsplass, med el-bil lader. Opplysning er gitt av eier.

Standard

Leilighet med normal standard fra byggeår.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2021:

– Ny kjøkkeninnredning.

– Nye gulvoverflater i stue/kjøkken og entrè/gang.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2007 , og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da

toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Innvendig dør (Bad / 1. etasje)
- Varmtvann

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Ken Sletner Henie
Takstmenn:	Magnus Rokke
Befaring/tilstede:	Eier: Ken Sletner Henie , Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3226 Aurskog-Høland Gnr: 192 Bnr: 591 Seksjon: 16
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	1/20
Hjemmelshaver:	Ken Sletner Henie
Adresse:	Hans Fjelds vei 29 D, 1930 AURSKOG

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	21/04/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er ikke mottatt.		
Ambita infoland	22/04/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	2007

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Felles bodanlegg	0	5	0	0
1. etasje	72	0	0	11
Sum bolig:	72	5	0	11
Sum BRA:	77			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Felles bodanlegg		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Entré/gang, Stue/kjøkken, To soverom, Bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk kledd utvendig med malt trepanel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i trekonstruksjon.
- Etasjeskiller.
- Dørcalling.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Enkelte bygningsdeler som er vurdert i denne rapporten tilhører sameiets ansvarsområde. Det er allikevel foretatt enkelte vurderinger ut ifra observasjoner og undersøkelser i fellesarealer og rundt bygningen utvendig. Det er ikke gjort undersøkelser i andre seksjoner.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke fremvist dokumentasjon for oppgraderinger nevnt i konklusjonen.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2006.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2006. Isolert ytterdør med glassfelt.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, gang og ett soverom.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasseplatting i trekonstruksjon med adkomst fra stue, ca.11 m^2. Terrassebord på bjelkelag, og rekkverk i trekonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse:	Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon. Yttervegger er kledd med liggende trepanel.
Tilstandsvurdering:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder montert i benkeskap på kjøkken.
Ifølge tidligere salgsoppgaver er berederen fra 2021.

Tilstandsvurdering: Berederen er bygd inn i kjøkkeninnredningen, det er ikke mulig å verifisere volum, effekt, dato, tilkoblingspunkt eller om berederen er lekkasjesikret.

Det fremkommer i tidligere salgsoppgaver at berederen er uten fast tilkoblingspunkt.

Varmtvannsberederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt og mangler derfor fast strømtilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W, og det er derfor gitt TG 2. Avviket kan medføre overbelastning på strømkursen, som kan gi varmegang i stikkontakten til berederen. Stikkontakten bør erstattes med fast strømtilkobling. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
Leilighetens stoppekran er i fordelerskapet.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Ventilator i kjøkken.
Mekanisk avtrekk fra bad.
Luftespalte under dør til bad.
Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir, i bad.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med underlimt kum i kompositt. Stålplate på vegg over benkeskap. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn er integrert i innredningen. Frittstående kjøl/frys. Komfyrvakt er montert.

Kjøkkeninnredning fra 2021, ifølge tidligere salgsoppgaver.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Det er ikke montert automatisk vannstopper i tilknytning til kjøkkeninnredningen. Rør opplegget er fra byggeår, og det er ikke krav om automatisk vannstopper, det anbefales at dette monteres. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Parkett i to soverom og bod, for øvrig er innvendige gulvoverflater belagt med laminat.	
Tilstandsvurdering:	Det er enkelte hakk/merker i overflater, TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.	TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Malt panel.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Takessplater Himlingshøyde ca. 2,38 m målt i stue/kjøkken.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod. Samsvarserklæring signert og datert er fremvist for følgende arbeider: - Dokumentasjon for anlegget. Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen. Gulvvarme i entrè/gang, stue/kjøkken og bad. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 2014.
Tilstandsvurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for oppgraderinger i forbindelse med ny kjøkkeninnredning.. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Våtrom fra byggeår.

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug i dusjsonen. Det er registrert sprekkdannelser i enkelte fliser i dusjsonen, det må påregnes utskifting/utbedring av forholdet.

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt, samt nevnt forhold. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, gulvstående klosett, servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Innvendig dør – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Glatt innvendig dør.

Tilstandsvurdering: Det er observert svelling i bunn av dørblad.
TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

TG: 2

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

PRIVATMEGLEREN

Oppdragsnr.	Vår dato
24260144	15.04.2026

Salg av eierseksjon i

Adresse:	Hans Fjelds vei 29D, 1930 AURSKOG
Hjemmelshaver(e):	Ken Sletner Henie
Eiendom:	gnr. 192, bnr. 591, snr. 16 i Aurskog-Høland

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Lillestrøm

Adrian Brandsrud
Eiendomsmeglerfullmektig

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 192, bnr. 591, snr. 16 i Aurskog-Høland
Adresse: Hans Fjelds vei 29D, 1930 AURSKOG
Onr. 24260144

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: kr 3 000

Felleskostnader inkluderer: Vedlikehold, kommunale avgifter, forsikring, regnskap mm

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr 3 000

Utestående krav: 0 pr 15.04.26

Forsikret i Fremtind Polisenr Forfall Betalt

Andel felles gjeld kr. 531 pr 31.12.25
Långiver / lånenr. Har ikke lån
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 24 452 pr 31.12.25
Total formue kr. 489 047 pr 31.12.25

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	3 4000 + mva
Innhenting av opplysninger	Kr	
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		12713548071 Wepe Regnskap AS

Styreleder i sameiet

Navn:	Siri Harfallet
Adresse:	
Telefon:	
Fax:	
E-post:	siri.harfallet@live.no sameiet.kalvehagan@outlook.com

Send svar til: adrian.brandsrud@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 15.04.26/

Katrine Holm /s/

Forretningsførers stempel/underskrift

VEDTEKTER FOR SEKSJONSSAMEIET KALVEHAGAN

Fastsatt på årsmøte 04. mars 2025

1. Navn og opprettelse

1.1 Sameiets navn er Seksjonssameiet Kalvehagan. Sameiet er opprettet ved seksjonsbegjæring tinglyst den 31.01.2007

2. Eiendommen

2.1 Bebyggelsen og tomten gnr. 192, bnr. 591 i Aurskog Høland ligger i sameie mellom de tyve eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

2.2 Tomten med alle tilhørende utearealer er sameiets fellesarealer, herunder trapper, trappeoppganger, balkonger i inngangspartier.

3. Rettslig rådighet over seksjonen

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

4. Bruken av bruksenheter

4.1 Den enkelte sameier har enerett til bruksenhet og rett til å benytte bruksenheten til det den er beregnet til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

4.3 Det tiltales ikke montert parabol utvendig på byggets fasade.

4.4 Den enkelte sameier har lov til å ha utvendig screens på vinduene i fargen koksgrå. Sameie står fritt til å selv velge leverandør.

5. Vedlikehold, påkostninger og forsikring

5.1 Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste utvendig og innvendig vedlikehold av bruksenheten(bygningen) og utearealer som sameieren har enerett til å bruke.

Sameierne har felles vedlikeholdsansvar for vann- og avløpsledninger fra kommunal ledning frem til kummer med stoppekran inne på sameiets tomt. Sameierne har felles vedlikeholdsansvar for alle utearealer, samt utvendig vedlikehold av sameiets bygninger – herunder også bodbyggninger.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Sameieren må selv besørge og bekoste installasjon og drift av elektrisk uttak.

5.2 Sameiet forsikrer eiendommen med tilhørende bygninger i felles forsikring. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

6. Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

6.1 Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet og som ikke faktureres den enkelte sameier direkte.

6.2 Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

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

7. Årsmøtet

7.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

7.2 Berammelse og innkalling
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av **juni** måned.

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

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager.

Innkallingen skal skje skriftlig. 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 årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevenes i innkallingen. Skal et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

7.3 Deltakere

Sameieren, 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 årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

7.4 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av en person som velges med vanlig flertall. Ved stemmelighet fortas loddtrekning.

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 én sameier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses opp ved møtets avslutning og hver sameier skal ha tilsendt kopi av protokollen.

7.5 Stemmeberegning og flertallskrav

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

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

For fastsettelse og endring av vedtektsbestemmelse krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

7.6 Ugildhet i årsmøter

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

7.7 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

1) behandle forslag til årsberetning,
2) behandle og eventuelt godkjenne regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
3) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

8. Styret

8.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre bestående av tre sameiere. Årsmøtet velger styrets leder. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

8.2 Styremøter

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står

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

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

8.3 Ugildhet ved vedtak i styret

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

8.4 Representasjon

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

9. Mindretallsvern

9.1 Årsmøtet, styret eller andre som etter esl. § 46 representerer sameier kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Mislighold

10.1 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.

10.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

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

---ooOoo---

Protokoll Årsmøte Seksjonssameie Kalvehagan 2025

Dato: 04.03.25

Møtested: Velhuset i Rekkeveien

Møtetid: 19:00

Åpning av styrets leder John Andre Hoff

Fremmøtte fra styret: John Andre Hoff, Elise Gustavsen, Rolf Einar Kordal, Siri Harefallet og Roger Johnsen.

Fremmøtte sameiere: Siri Harefallet, Roger Johnsen, Ingrid Skugstad, Hilde Hagen, Irene Karin Ullerud, Christian Johansen, Thomas Holmen, Martin Borge, Ken Henie.

Antall fullmakter: 1 stk. Irene Karin Ullerud hadde fullmakt fra Thor Lillesæter.

Til sammen 9 seksjoner var tilstede og 10 stk. inkludert fullmakten.

Valg av møteleder:

Vedtak: ____Johan Andre Hoff_____

Godkjenning av møteinnkallingen:

Vedtak: _____Godkjent_____

Valg av sekretær:

Vedtak: _____Elise Gustavsen_____

Valg av to personer til å undertegne protokollen sammen med møteleder:

Vedtak: _____Ken Henie og Hilde Hagen ____

Styrets årsberetning 2024:
Utdrag fra beretningen: Styret har avholdt 2 styremøter siden sist årsmøte. Det ble gjennomført 2 fellesdugnader. På dugnadene og styredugnader ble alt hvitt på bodene malt, skråningen ble klipt og ryddet, trappegelendre opp til 2. etasje på alle husene ble beiset, beslag vannbord på boder montert, satt inn lufteluker på boder og skannet styrearkiv. Innleid vedlikehold: service på ventilasjon, byttet vannbord på bygninger, asfaltert hull på parkeringen 29.

Regnskap 2024
Vedtak: ____Godkjent_____

Det ble ikke utbetalt styrehonorar i 2024, det blir derfor dobbelt i 2025. Kommunale avgifter kom på litt mer enn budsjettert. Sameiet har som budsjettert med bygget opp egenkapital i år.

Budsjett 2025
Vedtak: ____Godkjent_____

Gress- og hekk-klippingen kommer til å øke til 30.000kr for den kommende sommersesongen.

16.000kr eks. mva til utskifting av lyktestolpene og lyspærer er satt under annet vedlikehold.

Styrehonorar for 2024 blir utbetalt i 2025, og derfor er denne posten doblet.

Valg av styremedlemmer:
Valg av styreleder:

Vedtak: ____Siri Harefallet_____

Valg av sekretær:

Vedtak: _____

Valg av kasserer:

Vedtak: _____Ken Sletner Henie_____

Ken Sletner Henie, Christian Johansen og Martin Borge går alle inn i styret.

Johan Andre Hoff, Elise Gustavsen og Rolf Einar Kordal går ut av styret.

Det nye styret består nå av: Ken Sletner Henie, Christian Johansen, Martin Borge, Roger Johnsen og Siri Harefallet. Styret kommer til å dele på arbeidsoppgavene og konstituerer seg på første styremøte.
Kontaktinfo:

- Christian Johansen, tlf 90968449
- Martin Borge, tlf 97964375
- Ken Henie, tlf 99334553

Tilbud TV og internetpakke fra Vev

Vi har innhentet et tilbud fra Vev på en TV- og internettpakke, se eget vedlegg. Hver enkelt sameier kan ta kontakt med Vev og starte tilbudet. Grunnpakka består da av TV, internett og leie av Telia-boks for 700kr per måned.

Oppretting av skrivefeil:

Vedtak: ___Enstemmig godkjent_____

Skrivefeilen er nå rettet.

Vannstoppere:

Noen har allerede vannstopper knyttet til varmtvannsberederen, men de som ikke har dette anbefales sterkt å installere vannstopper. Det kommer ut et eget påmeldingskjema for å

kartlegge hvem som ønsker å installere vannstopper. Beste tilbudet innhentet er 3.900kr per stk. (ink. mva). Påmelding og dato for felles installasjon kommer.

Generell orden inngangspartiene, snørydding og parkeringsplasser:

Vi har alle et felles ansvar for å holde inngangspartiene ryddig. Dette for å sikre god adgang også ved ev. brann.

Der brøytefirmaet ikke kommer til foran husene er det viktig at det likevel måkes fritt for snø slik at nødetatene kan komme frem ved behov. Dette er et felles ansvar.

Noen av parkeringsplassene er veldig fulle, og det kan være vanskelig å finne parkering. Vi minner om at det kun er en parkeringsplass til hver leilighet, og har man garasjeplass så har man kun denne.

Det skal settes opp gjesteparkeringsskilt på de to parkeringsplassene ut mot veien på hver av de tre parkeringsplassene. Alle gjesteparkeringene kan benyttes på tvers av bygningene. Det bør også merkes opp hvem som tilhører hvilken parkeringsplass.

Plassen nærmest 29 vil bli MC-parkering, mtp. plass til brannvesen og ambulanse.

Orientering elbilladere:

Henviser til punkt 5 i vedtektene.

To av de tre «enkleste» parkeringsplassene på 29 er allerede fylt.

I 33 er det en person til som ønsker lader oppkoblet til sameiets strømskap. Er det flere etter det så må asfalten krysses.

Overbelastning på sikt hvis mange/alle leilighetene skaffer egen elbillader bør sjekkes opp av styret.

Dato for dugnad:

Det ble bestemt to datoer for dugnad i 2025:

- Tirsdag 6. mai kl 18.00
- Onsdag 14. mai kl 18.00

Protokoll godkjent av:

Hilde Hagen

Ken Henie

John Andre Hof
(avtroppende styreleder)

Årsoppgjør for

SEKSJONSSAMEIET KALVEHAGAN

991117547

01.01.2024 - 31.12.2024

Innhold	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5

SEKSJONSSAMEIET KALVEHAGAN
991 117 547

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		720 000	620 000
Annen driftsinntekt		5 384	0
Sum driftsinntekter		**725 384**	**620 000**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	0	-17 115
Annen driftskostnad		-661 580	-471 971
Sum driftskostnader		**-661 580**	**-489 086**
Driftsresultat		**63 803**	**130 914**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		276	193
Sum finansinntekter		**276**	**193**
Netto finans		**276**	**193**
Årsresultat		**64 079**	**131 108**
Overføringer			
Annen egenkapital		64 079	131 108
Sum overføringer		**64 079**	**131 108**

SEKSJONSSAMEIET KALVEHAGAN
991 117 547

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		3 000	0
Andre kortsiktige fordringer		23 629	20 599
Sum fordringer		**26 629**	**20 599**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		314 569	273 015
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**314 569**	**273 015**
Sum omløpsmidler		**341 197**	**293 614**
SUM EIENDELER		**341 197**	**293 614**

SEKSJONSSAMEIET KALVEHAGAN
991 117 547

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	331 153	267 074
Sum opptjent egenkapital		**331 153**	**267 074**
Sum egenkapital		**331 153**	**267 074**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 044	9 425
Annen kortsiktig gjeld		0	17 115
Sum kortsiktig gjeld		**10 044**	**26 540**
Sum gjeld		**10 044**	**26 540**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**341 197**	**293 614**

John Andre Hoff
styrets leder

Elise Øyjordsbakken Gustavsen
styremedlem

Siri Harefallet
styremedlem

Roger Johnsen
styremedlem

Rolf Einar Kordal
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Det er ingen anleggsmidler eller langsiktige gjeldsposter i sameiets regnskap.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år.

Utfakturerte felleskostnader inntektsføres i den perioden de er opptjent.

Sameiet er et skattefritt selskap.

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	0	15 000
Arbeidsgiveravgift	0	2 115
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	**0**	**17 115**

Note 3 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	267 074	267 074
Årsresultat	64 079	64 079
Egenkapital 31.12.2024	**331 153**	**331 153**

Planbestemmelser til

Bebyggelsesplan for felt F4 – Kalvehagan

Gnr. 192, bnr. 591 - Aurskog-Høland kommune

Bebyggelsesplanen er datert 26. september 2005.

Bestemmelsene er datert 26. september 2005,
justert av det faste utvalg for plansaker den 14. november 2005, FUP-sak 71/05.

Egengodkjent av det faste utvalg for plansaker den 13. februar 2006, sak 4/06.

Aurskog-Høland Kommune
Plan og Økonomienheten
Sykt kopi – 10-05 bsk

§ 1 Formål

Bebyggelsesplanen omfatter følgende formål i hht. plan- og bygningsloven§ 25:

Byggeområde for bolig (§4):
- boligbebyggelse / leilighetsbygg.

Offentlig trafikkområde (§5):
- Hans Fjeldsvei – kommunal vei.

Annen veigrunn (§ 5):
- Sideareal til offentlig vei.

Spesialområde (§6):
- frisiktsone.

Fellesareal – parkering, carport og boder (§7)
Felles grøntareal (§8)
Felles lek/oppholdsareal (§9)
Annet fellesareal (§10):
- adkomstsone til bolig, boder, gangveier.

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Ledninger
Kabler for tilførsel av strøm til boliger og gatelys, telefon og annet, skal legges forskriftsmessig i grøfter.

3.2 Vei, vann og avløp
Adkomst skal være som vist på plankartet. Eksisterende ledningstrasé flyttes mot øst og plasseres mellom to leilighetsbygg – byggegrense mot ledningsnett skal være min. 3 meter. Detaljplan for vei, vann og avløp skal godkjennes av kommunen før arbeidene igangsettes. Kommunaltekniske anlegg skal være ferdigstilt og godkjent av kommunen før ny bebyggelse tas i bruk.

3.3 Utomhusplan
I forbindelse med byggesøknad skal det utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:200 for hele planområdet. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen og følge byggesaken ved nabovarsling. Følgende skal dokumenteres i utomhusplanen:
- ønskete byggvibruk markert, påført piler for adkomst.
- terrenghøyder med koter/punkthøyder.
- forstøtninger, gjerder og kantstensinger.
- leke- / uteoppholdsareal (jfr. bestemmelsen § 9).
- plassering og utforming av boder.
- beplanting og vegetasjonsbruk.
- vegetasjonsskjerm mot Hans Fjelds vei og Låveveien.
- skjerming av adkomsten/inngangsparti med vegetasjon i egnet høyde og form.
- belysning.
- trafikkforhold med kjøreareal, gangareal og parkering (bil/sykkel).
- tekniske forhold som avrenning, håndtering av overflatevann og anslåtte materialbruk.
- plassering av oppsamlingsutstyr for avfall, i hht. renovasjonsforskriftene

3.4 Utnyttelse
I henhold til gjeldende reguleringsplan for Kalvehagan (28.05.98) er tillatt utnyttelse for delområde F4 Umax = 33. Ved beregning av utnyttingsgrad i henhold til Veiledet til Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven kapittel II (MD 1997) tilsvarer dette at planområdet kan bebygges med inntil 1670 m2 brutto gulvareal – BTA.

3.5 Boder
Til hver boenhet skal det etableres sparebod på min 5 m2. Boder skal etableres i henhold til godkjent utomhusplan i fellesområde parkering (§7) og/eller i annet fellesareal (§10). Boder kan også etableres i tilknytning til boligene i byggeområde for bolig (§4).

3.6 Rekkefølge
Alle fellesarealer (adkomstveier, parkering, leke- / oppholdsareal, adkomstsone til boligene og grøntareal for øvrig) skal opparbeides samtidig med utbyggingen, og ferdigstilles i henhold til godkjent utomhusplan før ferdigattest kan gis for boligene. Ved etappevis utbygging skal utbyggingsområdene til det enkelte leilighetsbygg samt fellesareal for lek/opphold ferdigstilles før ferdigattest kan gis for boligene.

§ 4 Byggeområde for bolig / leilighetsbygg

4.1
Innenfor planformålet i feltene B1, B2 og B3 kan det oppføres boligbebyggelse / leilighetsbygg. Hvert felt kan bebygges med inntil 515 m2 brutto gulvareal – BTA. Utnyttelsesgraden skal være Umax = 0,35 for hele planområdet. Samlet antall boenheter skal ikke overstige 20.

4.2
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer med maks gesimshøyde 7,0 meter og maks mønehøyde 9,0 meter.

4.3
Bebyggelsen skal ved volumoppbygging, fasader, materialer og fargebruk utformes slik at den har egen estetisk verdi og er i positivt samspill med omgivelsene. I byggesaken skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og fjernvirkning.

§ 5 Offentlige trafikkområder

Planområdet har avkjørsler fra Hands Fjelds vei (kommunal vei). Veien er opparbeidet og avsettes til offentlig formål i frisiktsonen. Annen veigrunn er eksisterende sideterreng som skal opprettholdes, men terrengmessig bearbeides og tilpasses nye terrengkoter i planområdet. Detalj- og byggeplaner for avkjørsel og bearbeiding av sideterreng skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

§ 6 Spesialområder

Krav til frisiktsoner fremgår av planen. I frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende veiers planom (jfr. vegloven§§ 29, 30, 31). Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander (herunder parkering) som vil øke høyere enn 0,5 m over tilstøtende veier.

§ 7 Fellesareal – parkering, carport og boder

7.1
Fellesarealet er felles for alle fremtidige eiendommer av gnr/bnr 192 / 591. Området skal opparbeides til formålet parkering/carport/boder i henhold til godkjent utomhusplan (jfr. § 3, punkt 3.3 og 3.5).

7.2
Følgende parkeringskrav gjelder for planområdet:

Boligstørrelse	Antall p-plasser pr. boenhet
under 40 m2	0,5
40 m2 – 75 m2	1,5
over 75 m2	2

7.3
For boenheter over 40 m2 skal det settes av plass til carporter.

§ 8 Felles grøntareal

8.1
Fellesarealet er felles for alle fremtidige eiendommer av gnr/bnr 192/591. Områdene FG1-7 skal opparbeides til formålet grøntareal og tilplantes i henhold til godkjent utomhusplan (jfr. §3, punkt 3.3).

8.2
Vegetasjonsskjerm mot Hans Fjelds vei og Låveveien, samt skjerming av inngangsparti med vegetasjon i egnet høyde / form skal vises i utomhusplan. Med unntak av nødvendige forsterkningstiltak tillates ingen øvrige byggverk av noe slag innenfor området.

§ 9 Felles lek / oppholdsareal

Fellesarealet er felles for alle fremtidige eiendommer av gnr/bnr 192 / 591. Området skal opparbeides til formålet lekeplass / uteopphold, utstyrt med lekeapparat i henhold til godkjent utomhusplan (jfr. §3, punkt 3.3). Med unntak av lekeapparat og konstruksjoner direkte tilknyttet formålet tillates ikke byggverk av noe slag innenfor området.

§ 10 Annet fellesareal – adkomstsone, boder, gangveier

Fellesarealet er felles for alle fremtidige eiendommer av gnr/bnr 192 / 591. Området skal opparbeides til formålet (adkomstsone, boder, gangveier) i henhold til godkjent utomhusplan (jfr. § 3, punkt 3.3 og 3.5). Skjerming av inngangsparti / adkomstsone med vegetasjon skal tilstrebes. Det skal etableres en hovedgående gangforbindelse mellom Låveveien og Riseveien i planområdet nordlige del.

Utskriftsdato: 14.04.2026

Aurskog-Høland kommune

Adresse: Rådhusveien 3, 1940 Bjørkelangen

Telefon: 63852500

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Aurskog-Høland kommune

Kommunenr.	3226	**Gårdsnr.**	192	**Bruksnr.**	591	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	16
Adresse	Hans Fjelds vei 29D, 1930 AURSKOG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	116 664,06 kr
Renovasjon	95 550,00 kr
Vann	52 464,12 kr
Sum	**264 678,18 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
95% REN.GEBYR FELLESBEHOLDERE	25%	20 stk	4777.50	1/1	0 %	95 550,00 kr	23 887,50 kr
ABB.GEBYR VANN BORETTSLAG	15%	20 stk	986.70	1/1	0 %	19 734,00 kr	4 933,50 kr
ABB.GEBYR AVLØP BORETTSLAG	15%	20 stk	3071.65	1/1	0 %	61 433,00 kr	15 358,26 kr
FORBRUKSGEBYR VANN 0 - 70 M2	15%	20 stk	1541.00	1/1	0 %	30 820,00 kr	7 704,99 kr
FORBRUKSGEBYR AVLØP 0 - 70 M2	15%	20 stk	2735.85	1/1	0 %	54 717,00 kr	13 679,25 kr
					Sum	**262 254,00 kr**	**65 563,50 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 14.04.2026

Aurskog-Høland kommune

Adresse: Rådhusveien 3, 1940 Bjørkelangen

Telefon: 63852500

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Aurskog-Høland kommune

Kommunenr.	3226	**Gårdsnr.**	192	**Bruksnr.**	591	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	16
Adresse	Hans Fjelds vei 29D, 1930 AURSKOG								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Viser kun eiendomsskatt som faktureres seksjonseier. Andre avgifter kan bli sendt til sameiet.

Skatteår	2026
Takst	2 907 959,00 kr
Skatt	3 706,00 kr
Bunnfradrag	800 000,00 kr
Antall boenheter/bunnfradrag	1
Promillesats	3 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 14.04.2026

Aurskog-Høland kommune

Adresse: Rådhusveien 3, 1940 Bjørkelangen

Telefon: 63852500

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Aurskog-Høland kommune

Kommunenr.	3226	**Gårdsnr.**	192	**Bruksnr.**	591	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	16
Adresse	Hans Fjelds vei 29D, 1930 AURSKOG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei

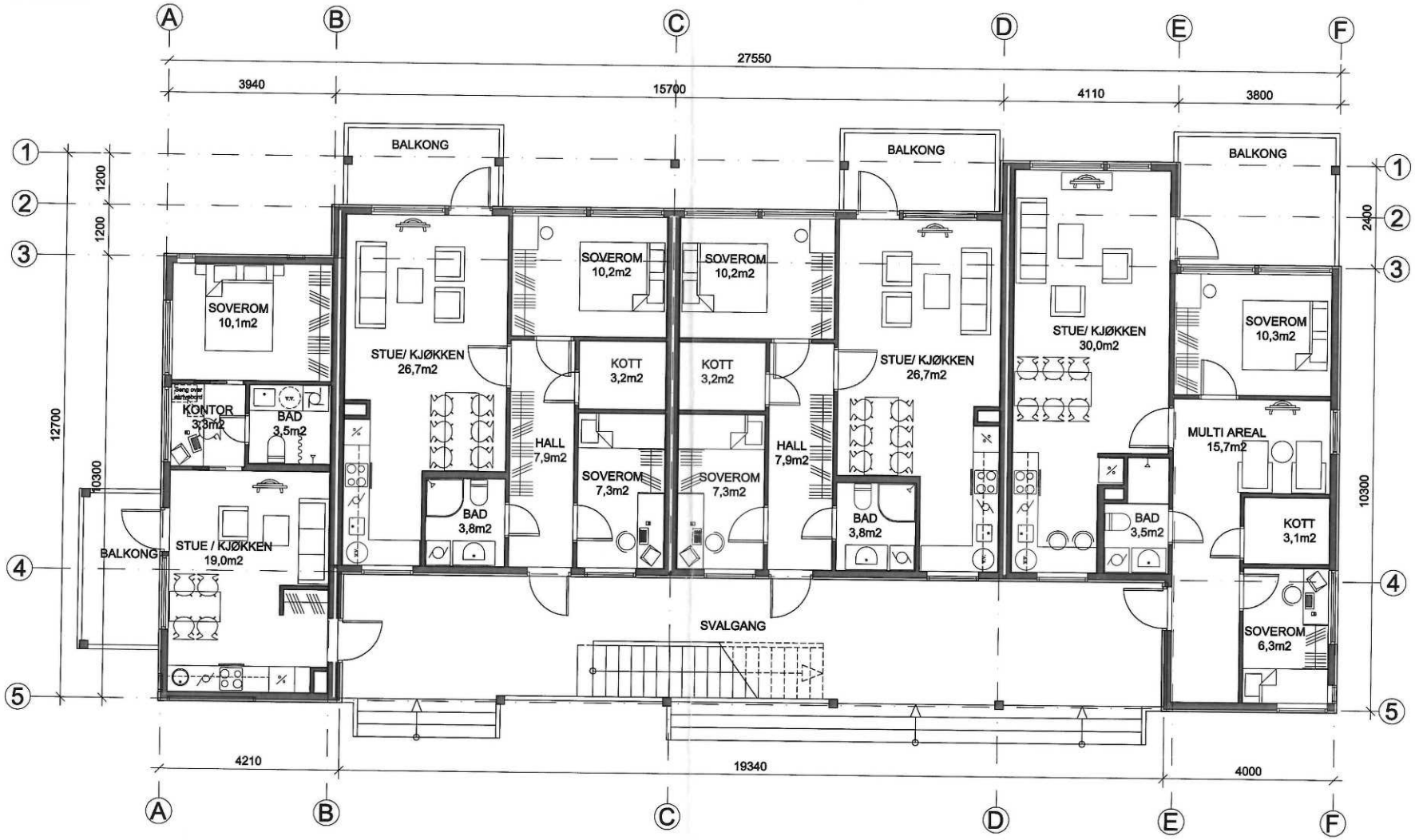
For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tilknyttet kommunal vei

E-5



REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

Bakke Prosjekt AS

Kalvehagan Aurskog

Plan 1 etasje, bygg C.

SAKSNR.: 406/2006

Dato	Konstr./Tegnet	Kommune	Gnr/Bnr	Filnavn	Målestokk
19.04.06	J.R. Holen	Aurskog-Høland	92/591	sett	1:100

Solvang Byggprosjekt AS

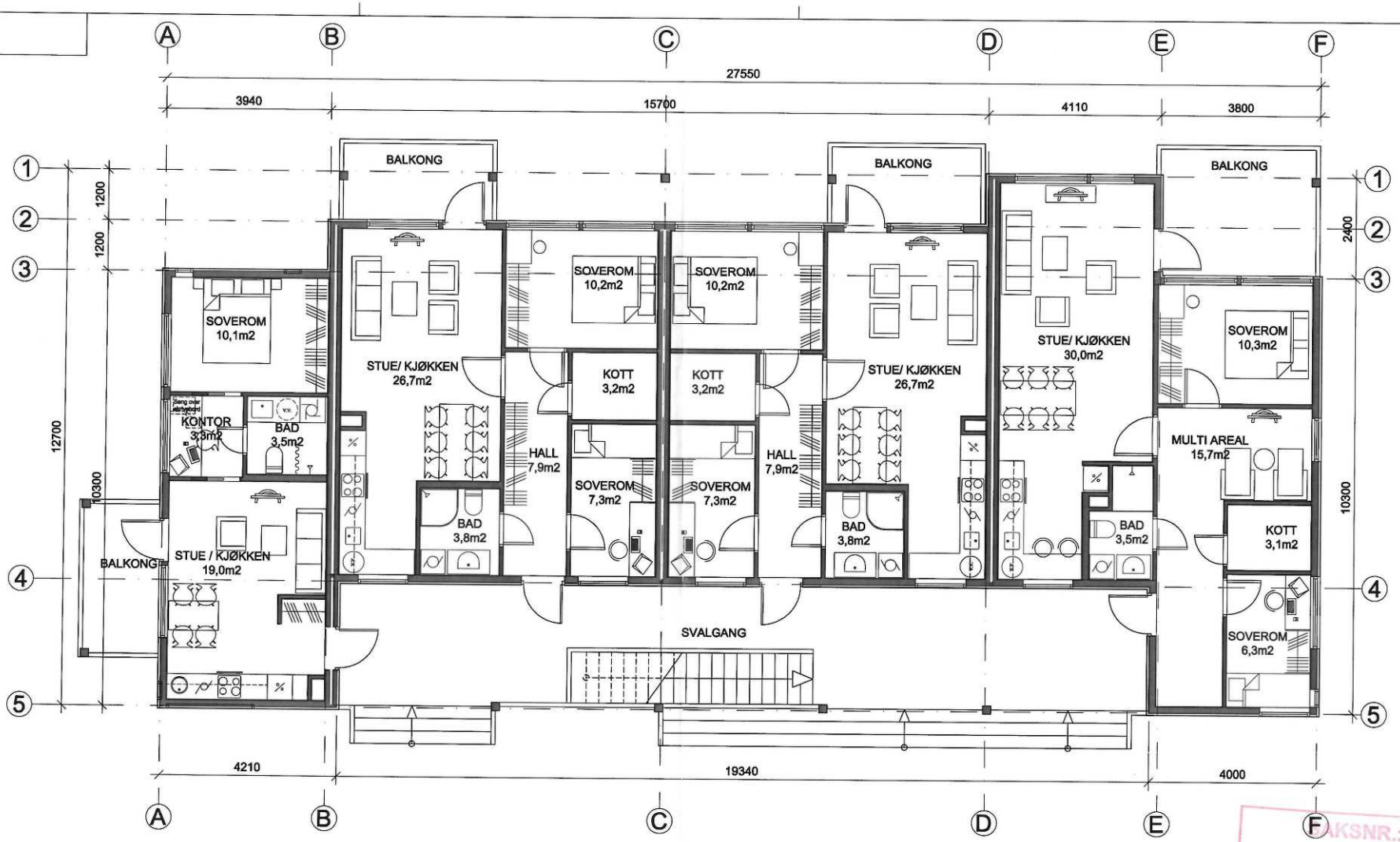
NYDAL NÆRINGSPARK
2320 FURNES

TELEFON 62 35 86 00
FAX 62 35 82 05
MOBIL 90 94 66 11
Mail post@solvangbygg.no

Tegn. nr.

784-05

E-6



SAKSNR.:
406/2006

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

Bakke Prosjekt AS

Kalvehagan Aurskog

Plan 2 etasje, bygg C.

Målestokk 1:100

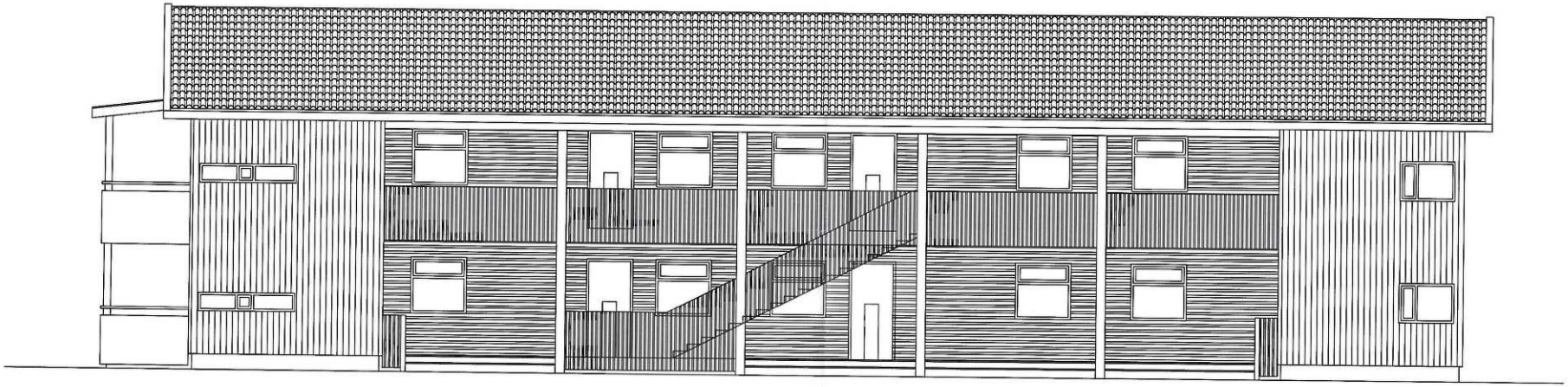
Dato	Konstr./Tegnet	Kommune	Gnr/Bnr	Filnavn
19.04.06	J.R. Holen	Aurskog-Høland	192/591	sett

Solvang Byggprosjekt AS

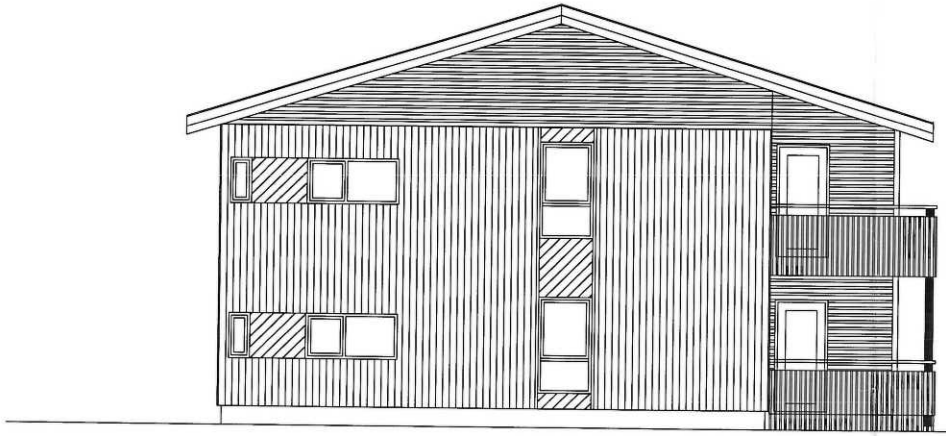
NYDAL NÆRINGSPARK
2320 FURNES
TELEFON 62 35 86 00
FAX 62 35 82 05
MOBIL 90 94 66 11
Mail post@solvangbygg.no

Tegn. nr. 784-06

E-8



FASADE ØST



FASADE NORD

SAKSNR.:
406/2006

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

Bakke AS

Kalvehagan Aurskog

Fasade nord og øst, bygg C

Dato	Konstr./Tegnet	Kommune	Gnr/Bnr	Filnavn	Målestokk
31.03.06	J.R. Holen	Aurskog-Høland	92/591	sett	1:100

Solvang Byggprosjekt AS

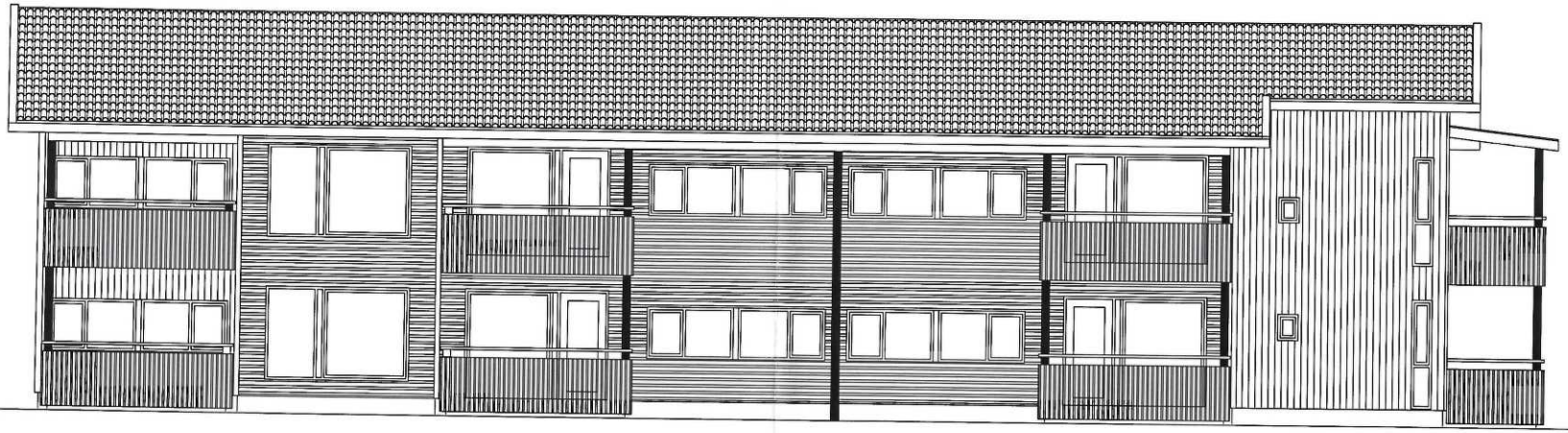
NYDAL NÆRINGSPARK
2320 FURNES

TELEFON 62 35 86 00
FAX 62 35 82 05
MOBIL 90 94 66 11
Mail post@solvangbygg.no

Tegn. nr.

784-08

E-7



FASADE VEST



FASADE SYD

SAKSNR.:
406/2006

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

Bakke AS

Kalvehagan Aurskog

Fasade syd og vest, bygg C

Dato	Konstr./Tegnet	Kommune	Gnr/Bnr	Filnavn	Målestokk
31.03.06	J.R. Holen	Aurskog-Høland	192/591	sett	1:100

Solvang Byggprosjekt AS

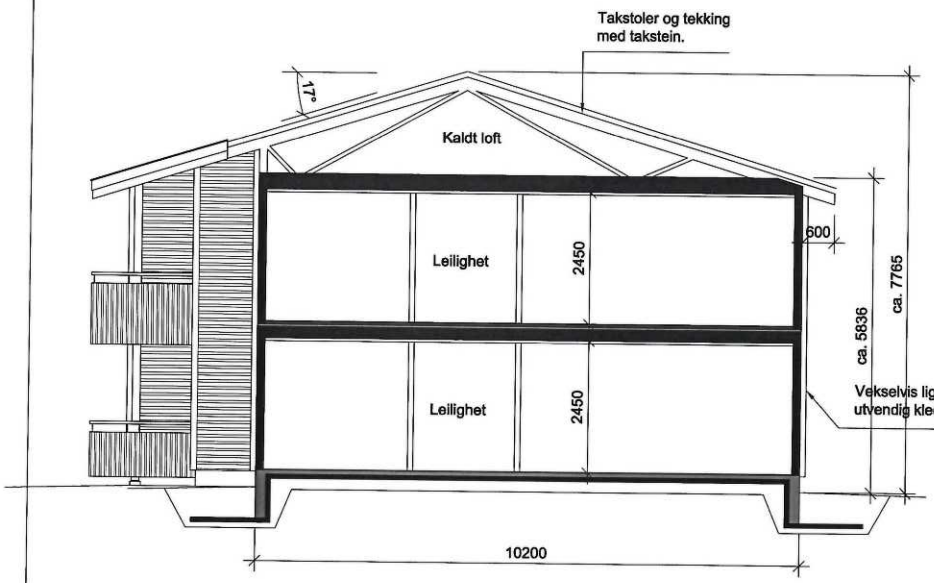
NYDAL NÆRINGSPARK
2320 FURNES

TELEFON 62 35 86 00
FAX 62 35 82 05
MOBIL 90 94 66 11
Mail post@solvangbygg.no

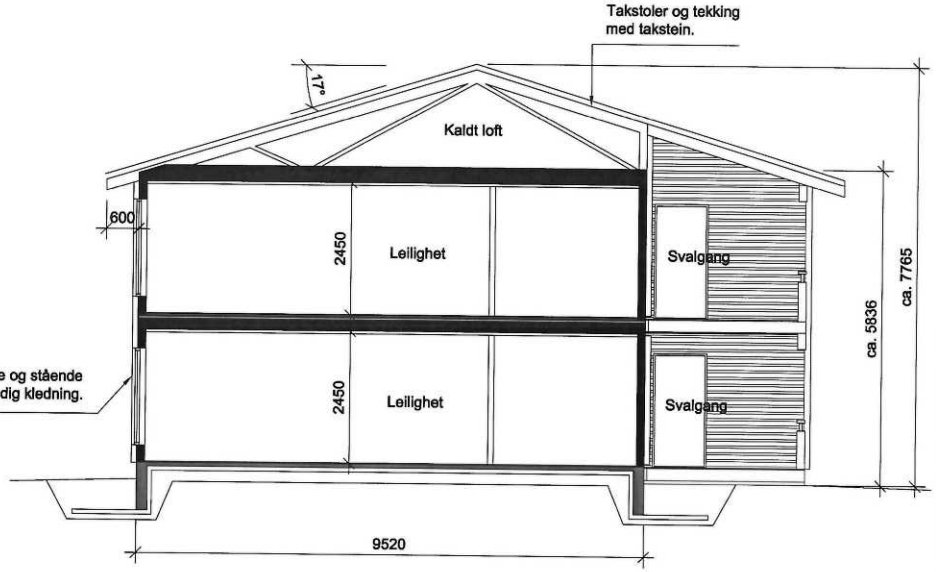
Tegn. nr.

784-07

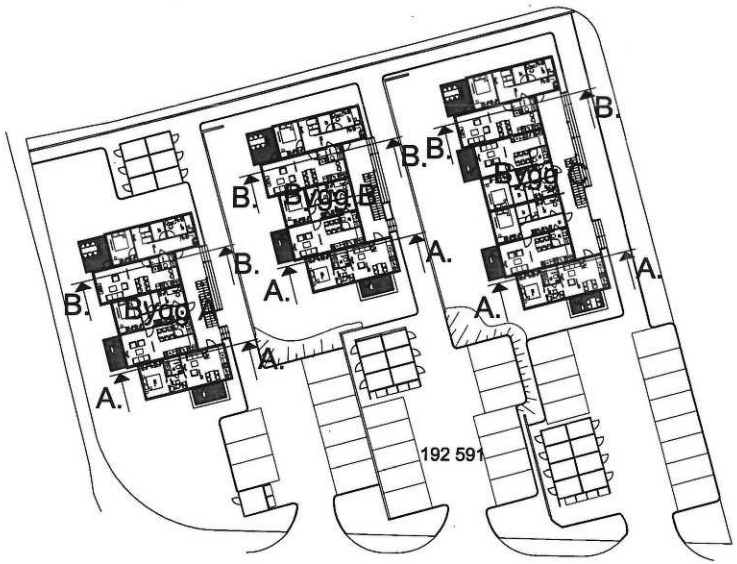
E9



Snitt A-A



Snitt B-B



SAKSNR.:
406/2006

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

Bakke AS
Kalvehagan Aurskog

Snitt A og B

Målestokk 1:100

Dato	Konstr./Tegnet	Kommune	Gnr/Bnr	Filnavn
23.03.06	J.R. Holen	Aurskog-Høland	192/591	sett

Solvang Byggprosjekt AS
NYDAL NÆRINGSPARK
2320 FURNES
TELEFON 62 35 86 00
FAX 62 35 82 05
MOBIL 90 94 66 11
Mail post@solvangbygg.no

Tegn. nr. 784-09

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3226 - AURSKOG-HØLAND
Gårdsnummer:	192
Bruksnummer:	591
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	16

Utskriftsdato/klokkeslett:	20.04.2026 kl. 10:50
Produsert av:	Irene Sether - 0221 Aurskog-Høland

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	29.01.2007
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	1 / 20 i matrikkelenhet 192 / 591
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		210797	HENIE KEN SLETNER		Hans Fjelds vei 29D 1930 AURSKOG	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		210797	HENIE KEN SLETNER		Hans Fjelds vei 29D 1930 AURSKOG	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	3226 - 192/591		
		Omnummerert fra:	3026 - 192/591		
		Omnummerert til:	3226 - 192/591/0/1		
		Omnummerert fra:	3026 - 192/591/0/1		
		Omnummerert til:	3226 - 192/591/0/2		
		Omnummerert fra:	3026 - 192/591/0/2		
		Omnummerert til:	3226 - 192/591/0/3		
		Omnummerert fra:	3026 - 192/591/0/3		
		Omnummerert til:	3226 - 192/591/0/4		
		Omnummerert fra:	3026 - 192/591/0/4		
		Omnummerert til:	3226 - 192/591/0/5		
		Omnummerert fra:	3026 - 192/591/0/5		
		Omnummerert til:	3226 - 192/591/0/6		
		Omnummerert fra:	3026 - 192/591/0/6		
		Omnummerert til:	3226 - 192/591/0/7		
		Omnummerert fra:	3026 - 192/591/0/7		
		Omnummerert til:	3226 - 192/591/0/8		
		Omnummerert fra:	3026 - 192/591/0/8		
		Omnummerert til:	3226 - 192/591/0/9		
		Omnummerert fra:	3026 - 192/591/0/9		
		Omnummerert til:	3226 - 192/591/0/10		
		Omnummerert fra:	3026 - 192/591/0/10		
		Omnummerert til:	3226 - 192/591/0/11		
		Omnummerert fra:	3026 - 192/591/0/11		
		Omnummerert til:	3226 - 192/591/0/12		
		Omnummerert fra:	3026 - 192/591/0/12		
		Omnummerert til:	3226 - 192/591/0/13		
		Omnummerert fra:	3026 - 192/591/0/13		
		Omnummerert til:	3226 - 192/591/0/14		
		Omnummerert fra:	3026 - 192/591/0/14		
		Omnummerert til:	3226 - 192/591/0/15		
		Omnummerert fra:	3026 - 192/591/0/15		
		Omnummerert til:	3226 - 192/591/0/16		
		Omnummerert fra:	3026 - 192/591/0/16		
		Omnummerert til:	3226 - 192/591/0/17		
		Omnummerert fra:	3026 - 192/591/0/17		

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
		Omnummerert til:	3226 - 192/591/0/18		
		Omnummerert fra:	3026 - 192/591/0/18		
		Omnummerert til:	3226 - 192/591/0/19		
		Omnummerert fra:	3026 - 192/591/0/19		
		Omnummerert til:	3226 - 192/591/0/20		
		Omnummerert fra:	3026 - 192/591/0/20		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3026 - 192/591		
		Omnummerert fra:	0221 - 192/591		
		Omnummerert til:	3026 - 192/591/0/1		
		Omnummerert fra:	0221 - 192/591/0/1		
		Omnummerert til:	3026 - 192/591/0/2		
		Omnummerert fra:	0221 - 192/591/0/2		
		Omnummerert til:	3026 - 192/591/0/3		
		Omnummerert fra:	0221 - 192/591/0/3		
		Omnummerert til:	3026 - 192/591/0/4		
		Omnummerert fra:	0221 - 192/591/0/4		
		Omnummerert til:	3026 - 192/591/0/5		
		Omnummerert fra:	0221 - 192/591/0/5		
		Omnummerert til:	3026 - 192/591/0/6		
		Omnummerert fra:	0221 - 192/591/0/6		
		Omnummerert til:	3026 - 192/591/0/7		
		Omnummerert fra:	0221 - 192/591/0/7		
		Omnummerert til:	3026 - 192/591/0/8		
		Omnummerert fra:	0221 - 192/591/0/8		
		Omnummerert til:	3026 - 192/591/0/9		
		Omnummerert fra:	0221 - 192/591/0/9		
		Omnummerert til:	3026 - 192/591/0/10		
		Omnummerert fra:	0221 - 192/591/0/10		
		Omnummerert til:	3026 - 192/591/0/11		
		Omnummerert fra:	0221 - 192/591/0/11		
		Omnummerert til:	3026 - 192/591/0/12		
		Omnummerert fra:	0221 - 192/591/0/12		
		Omnummerert til:	3026 - 192/591/0/13		
		Omnummerert fra:	0221 - 192/591/0/13		
		Omnummerert til:	3026 - 192/591/0/14		
		Omnummerert fra:	0221 - 192/591/0/14		
		Omnummerert til:	3026 - 192/591/0/15		
		Omnummerert fra:	0221 - 192/591/0/15		
		Omnummerert til:	3026 - 192/591/0/16		
		Omnummerert fra:	0221 - 192/591/0/16		
		Omnummerert til:	3026 - 192/591/0/17		
		Omnummerert fra:	0221 - 192/591/0/17		

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	**Kommunal saksreferanse**	**Status**	**Endret dato**	**Signatur**	**Dato**
Årsak til feilretting	**Nettadresse (URL)**				
	Annen referanse				
		Omnummerert til:	3026 - 192/591/0/18		
		Omnummerert fra:	0221 - 192/591/0/18		
		Omnummerert til:	3026 - 192/591/0/19		
		Omnummerert fra:	0221 - 192/591/0/19		
		Omnummerert til:	3026 - 192/591/0/20		
		Omnummerert fra:	0221 - 192/591/0/20		

Seksjonering	29.01.2007				
Seksjonering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0221 - 192/591	0	
		Mottaker	0221 - 192/591/0/16	0	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

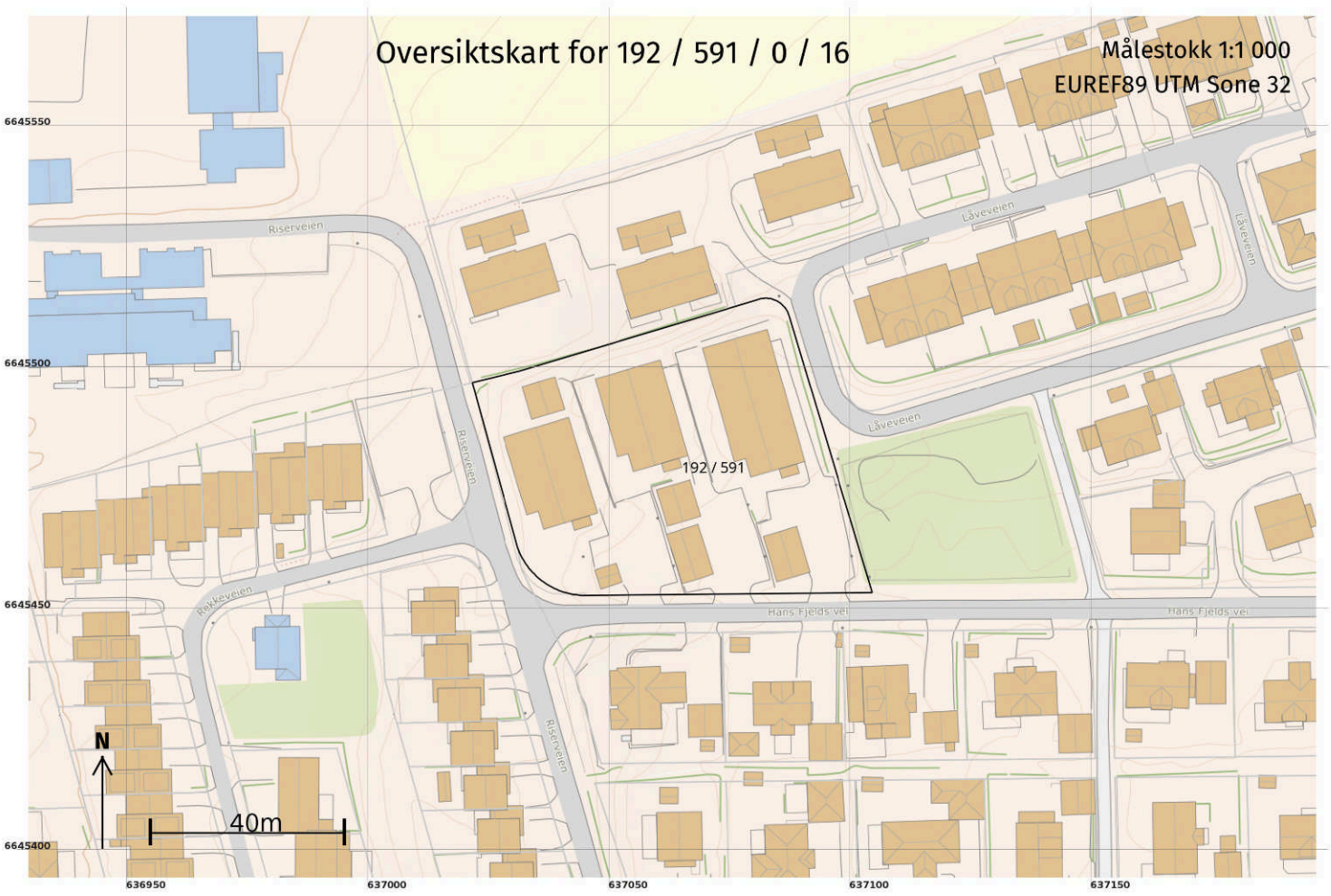
Bygningsnr:	23 188 716	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	8	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	466	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	16.06.2006
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	16.06.2006
	Nord: 6645495 Øst: 637081	Bruksareal totalt:	466	Avløp:		Tatt i bruk:	18.04.2007
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	4	233	0	233	0	0	0
H01	4	233	0	233	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1685 Hans Fjelds vei 29 D	H0104	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	192/591/0/16


Oversiktskart for 192 / 591 / 0 / 16
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6645550
6645500
6645450
6645400
Riserveien
Låveveien
Rokkeveien
Hans Fjelds vei
192 / 591
N
40m
636950
637000
637050
637100
637150

Aurskog-Høland kommune
Resultatenhet Tekniske tjenester
Forvaltning

Bakke Prosjekt AS
Lierfoss

1930 AURSKOG

Vår ref.: BO-06/986-11 *Arkivnr.: GA 192/591* *Deres ref.:* *Dato: 08.11.2007*

FERDIGATTEST

Tillatelse til tiltak er gitt 16.06.2006.

Gjelder: *Oppføring av 3 stk leilighetsbygg med til sammen 20 boenheter..*
Gnr/Bnr.: *192/591*
Byggested: *KAlvehagan, felt F4, Aurskog*
Tiltakshaver: *Bakke Prosjekt AS*

Anmodning om ferdigattest og kontrollerklæringer er mottatt 24.10.2007. Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen

Bjørn Olsson
fagkonsulent

Kopi:
Ingar Sæther Graving og Transport, Lierfoss, 1930 AURSKOG
Romerike Oppmåling AS, Inges gt 20B, 2004 LILLESTRØM
Solvang Byggprosjekt AS, Nydal Næringspark, 2320 FURNES
Sørumsand Rør AS, , 1920 SØRUMSAND

Adresse	Telefon	Telefax	E-post	Foretaksnr
Rådhusveien 3 1940 BJØRKELANGEN	63 85 25 00	63 85 25 12	postmottak@aurskog-holand.kommune.no	00948164256

KOMMUNALE AVGIFTER
RESTANSE

Gnr.: 192
Bnr.: 591
Fnr.:
S.nr.: 16

Kommunale avgifter inneværende år:

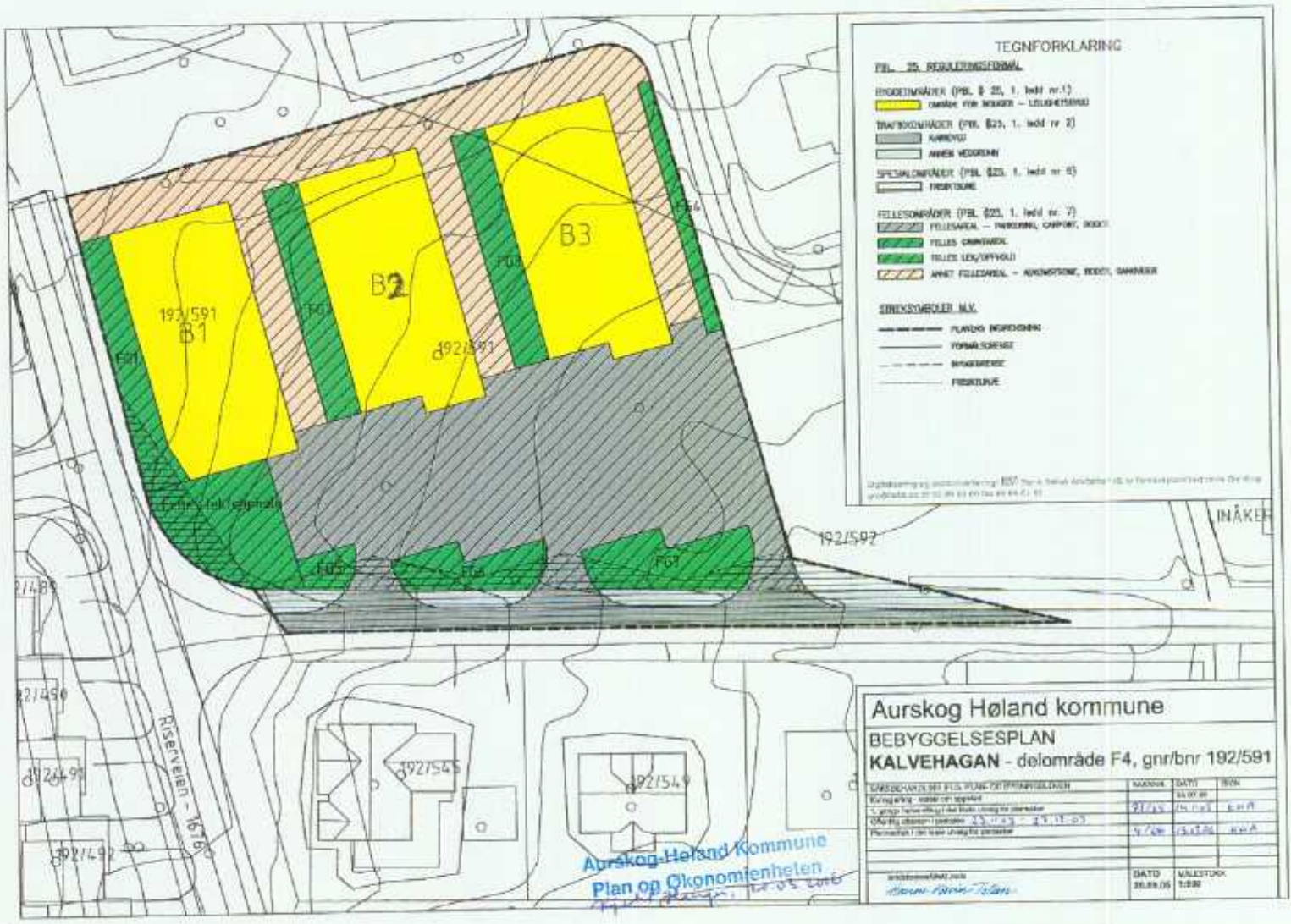
Ingen kommunal restanse: ☐

309,00	F.fall: 01.05.26	Renter:	ekskl .

Totalt kr.: 309,00

Dato: 17.04.2026

Jane Stockmann Aune
for Aurskog-Høland kommune


TEGNFORKLARING
PBL. §§ REGULERINGSFORMÅL
B1
B2
B3
192/591
192/597
192/545
192/549
192/492
192/499
Risenveien - 1676
INÅKER
Aurskog Høland kommune
BEBYGGELSESPLAN
KALVEHAGAN - delområde F4, gnr/bnr 192/591
Aurskog-Høland Kommune
Plan og Økonomienheten

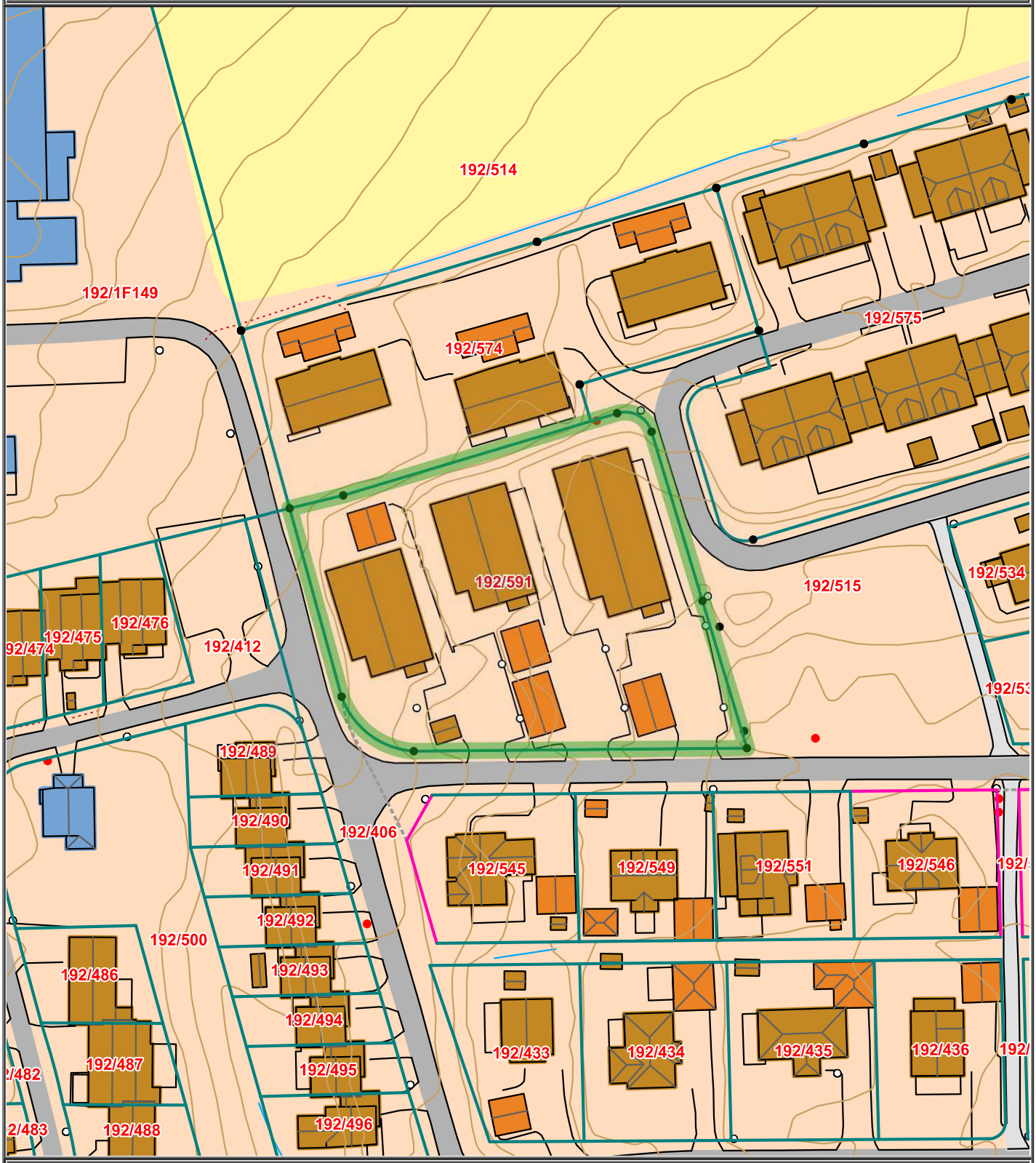
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 192	Bnr: 591	Fnr: 0	Snr: 16
	Adresse: Hans Fjelds vei 29D, 1930 AURSKOG			
Hj.haver/Fester:	SEKSJONSSAMEIET KALVEHAGAN, c/o Siri Harfallet, Hans Fjelds vei 29B, 1930 AURSKOG, med flere			

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

Dato: 20/4-2026 Sign:

Målestokk 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 192	Bnr: 591	Fnr: 0	Snr: 16
	Adresse: Hans Fjelds vei 29D, 1930 AURSKOG			
Hj.haver/Fester:	SEKSJONSSAMEIET KALVEHAGAN, c/o Siri Harfallet, Hans Fjelds vei 29B, 1930 AURSKOG, med flere			

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

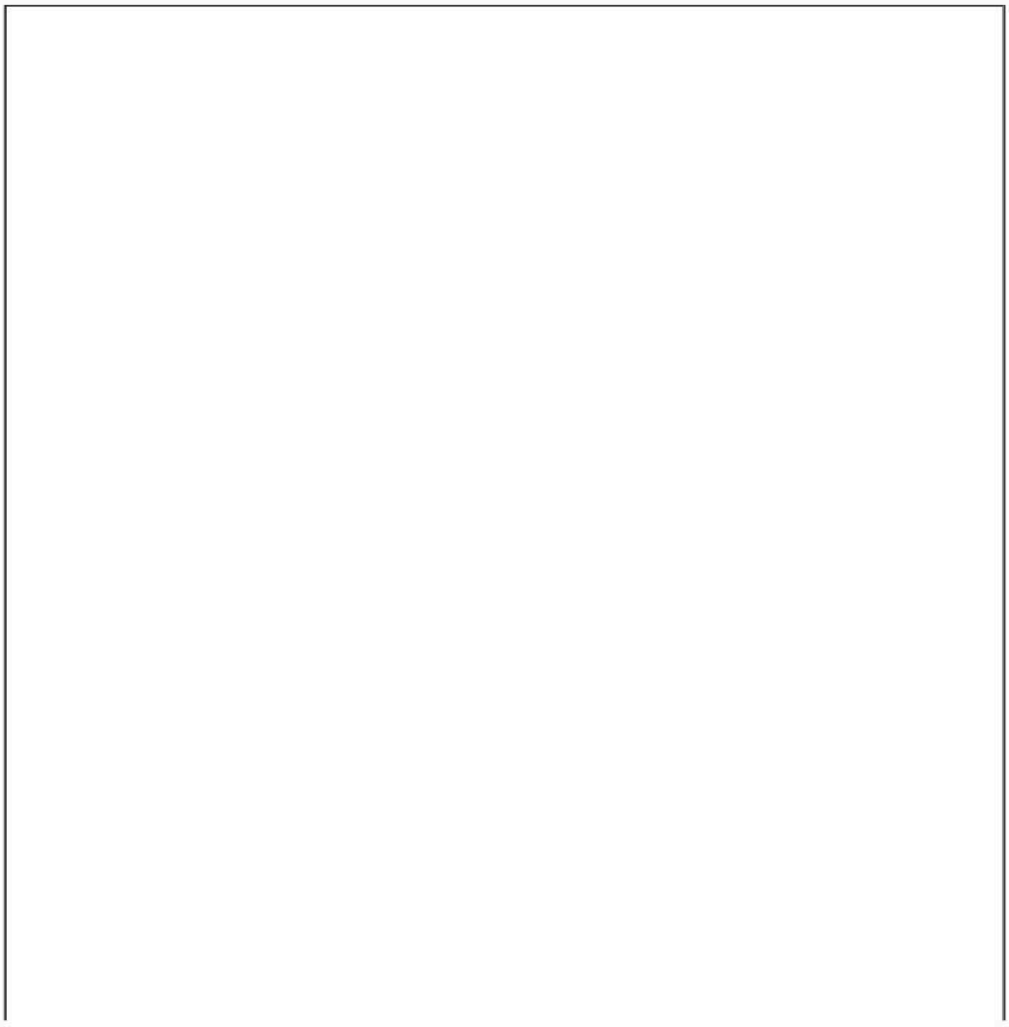
Dato: 20/4-2026 Sign:

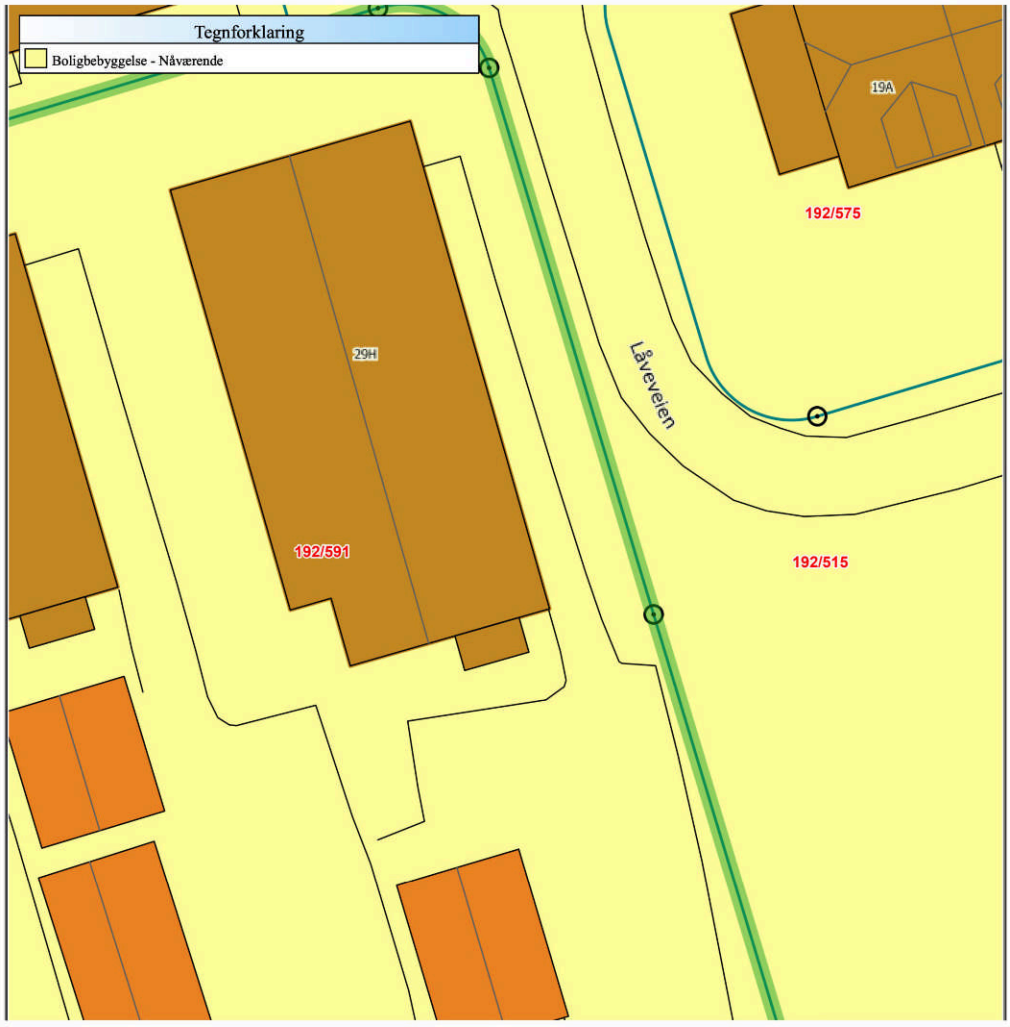
Målestokk 1:500

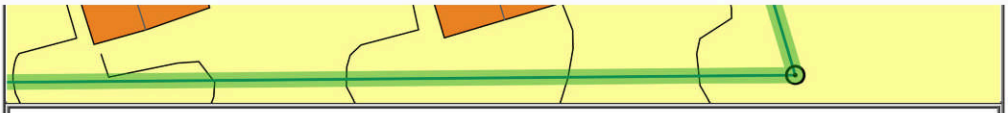


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

	SITUASJONSKART				
	Eiendom:	Gnr: 192	Bnr: 591	Fnr: 0	Snr: 0
		Adresse: Hans Fjelds vei 29D, 1930 AURSKOG			
	Hj.haver/Fester:	SEKSJONSSAMEIET KALVEHAGAN, c/o Siri Harfallet, Hans Fjelds vei 29B, 1930 AURSKOG, med flere			
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE	Dato: 15/4-2026 Sign:				Målestokk 1:300




Tegnforklaring
Boligbebyggelse - Nåværende
19A
192/575
29H
192/591
Låveveien
192/515



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Returneres til
Bakke AS
Lierfoss
1930 Aurskog

TINGLYST
DAGBOKNR: 166434
31 JAN. 2007
STATENS KARTVERK

Begjæring[1] om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
221	Aurskog Høland	192	591		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
980 755 525	Bakke AS	1/1

3. Begjæring

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	1		13	B	1		25				37				49			
2	B	1		14	B	1		26				38				50			
3	B	1		15	B	1		27				39				51			
4	B	1		16	B	1		28				40				52			
5	B	1		17	B	1		29				41				53			
6	B	1		18	B	1		30				42				54			
7	B	1		19	B	1		31				43				55			
8	B	1		20	B	1		32				44				56			
9	B	1		21				33				45				57			
10	B	1		22				34				46				58			
11	B	1		23				35				47				59			
12	B	1		24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 20 = nevner: 20

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift
10.12.06	Bakke AS Pr. 980 755 525 MVA

Doknr: 166434 Tinglyst: 31.01.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

SignForm 05/2001

SF0217 Elektronisk utgave

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
10.12.06	Oslo 975525 MVA	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
192	591		

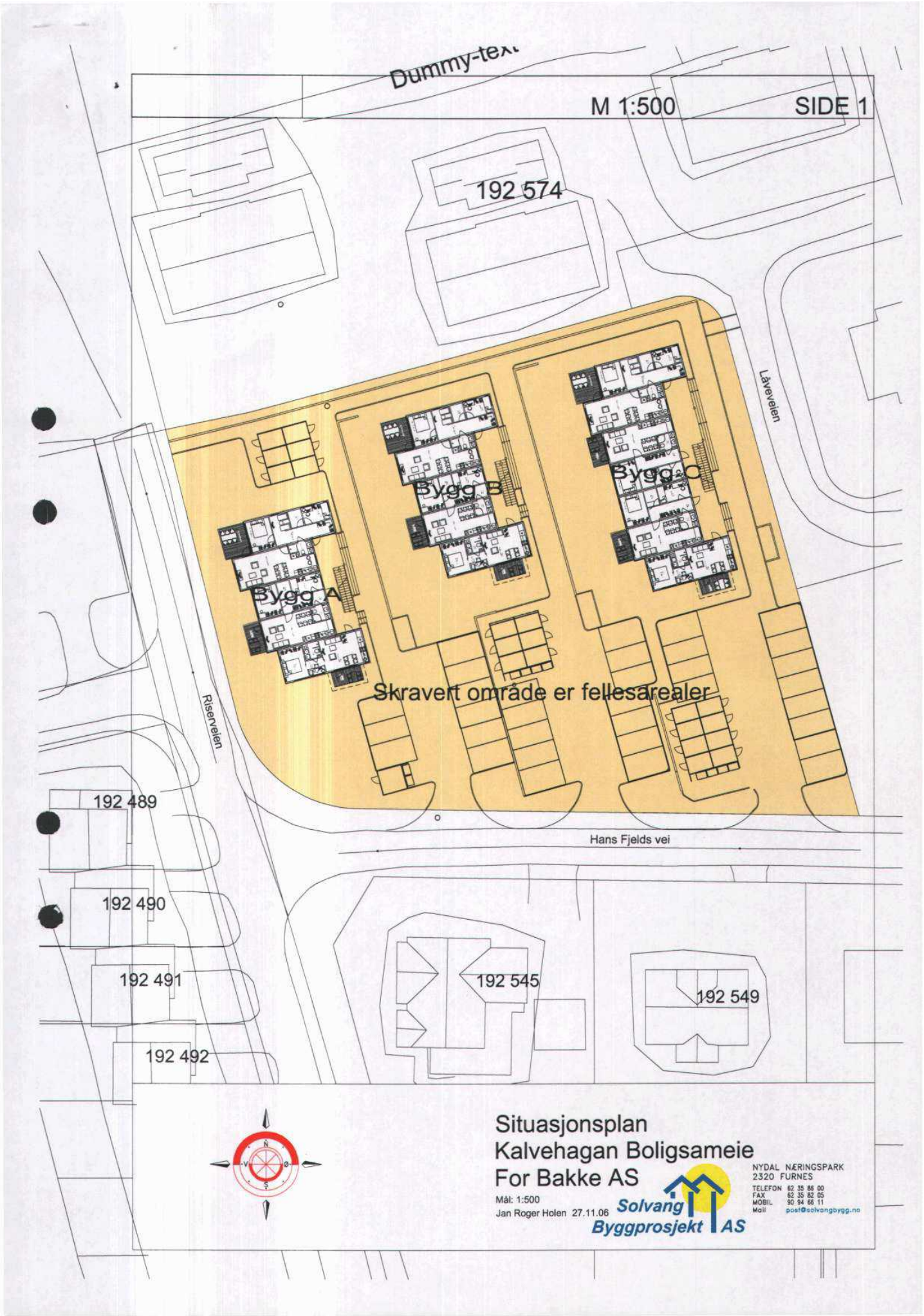
kommune

Sted og dato	Stempel og underskrift
Bjørkelangen 15.12.2006	Aurskog-Høland Kommune Teknisk drift

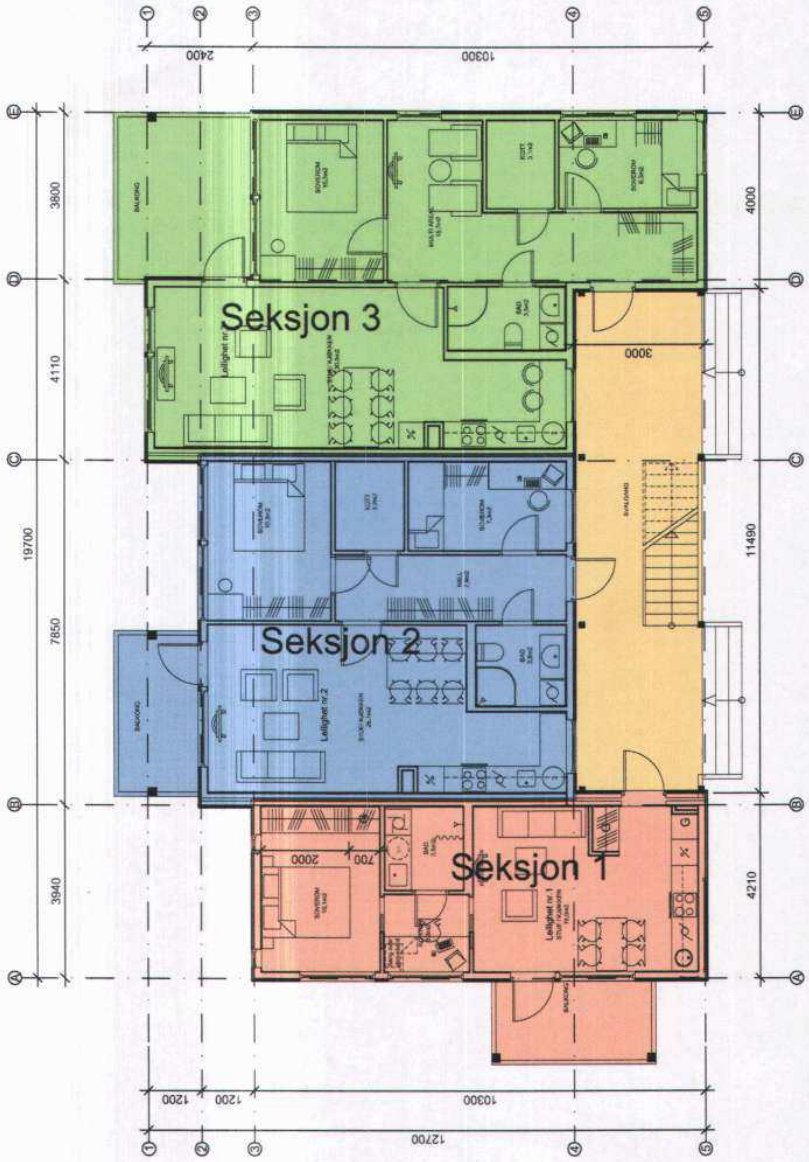
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
10.12.06	


Dummy-text
M 1:500
SIDE 1
192 574
Bygg B
Bygg C
Bygg A
Låveveien
Riserveien
Skravert område er fellesarealer
192 489
192 490
192 491
192 492
Hans Fjelds vei
192 545
192 549
Situasjonsplan
Kalvehagan Boligsameie
For Bakke AS
Mål: 1:500
Jan Roger Holen 27.11.06
Solvang Byggprosjekt AS
NYDAL NÆRINGSPARK
2320 FURNES
TELEFON 62 35 86 00
FAX 62 35 82 05
MOBIL 90 94 66 11
Mail post@solvangbygg.no

M 1:150 SIDE 2 av 27 : Bygg A 1.etg.

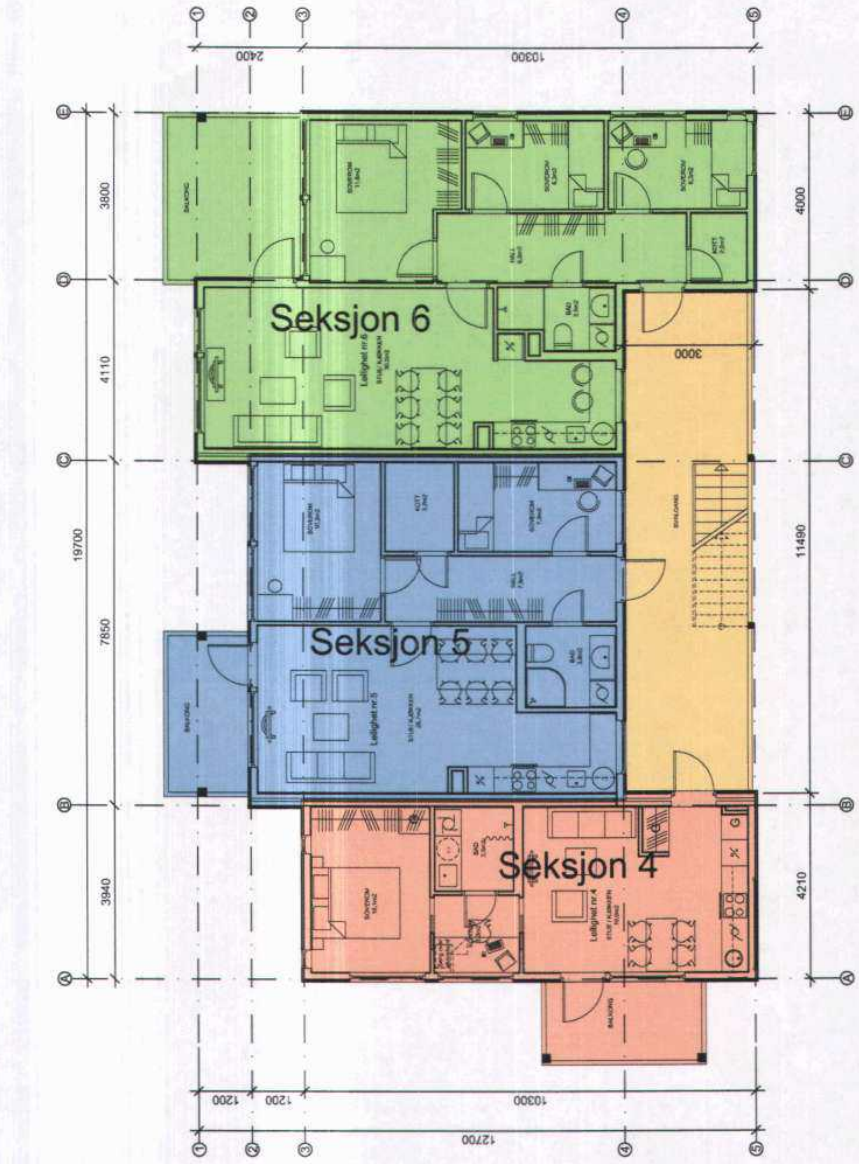


1.etg. bygg A.



Solvang Byggprosjekt AS
NYDAL NÆRINGSPARK
2320 FURNES
TELEFON 62 35 86 00
FAX 62 35 82 05
MOBIL 90 94 66 11
Mail post@solvangbygg.no

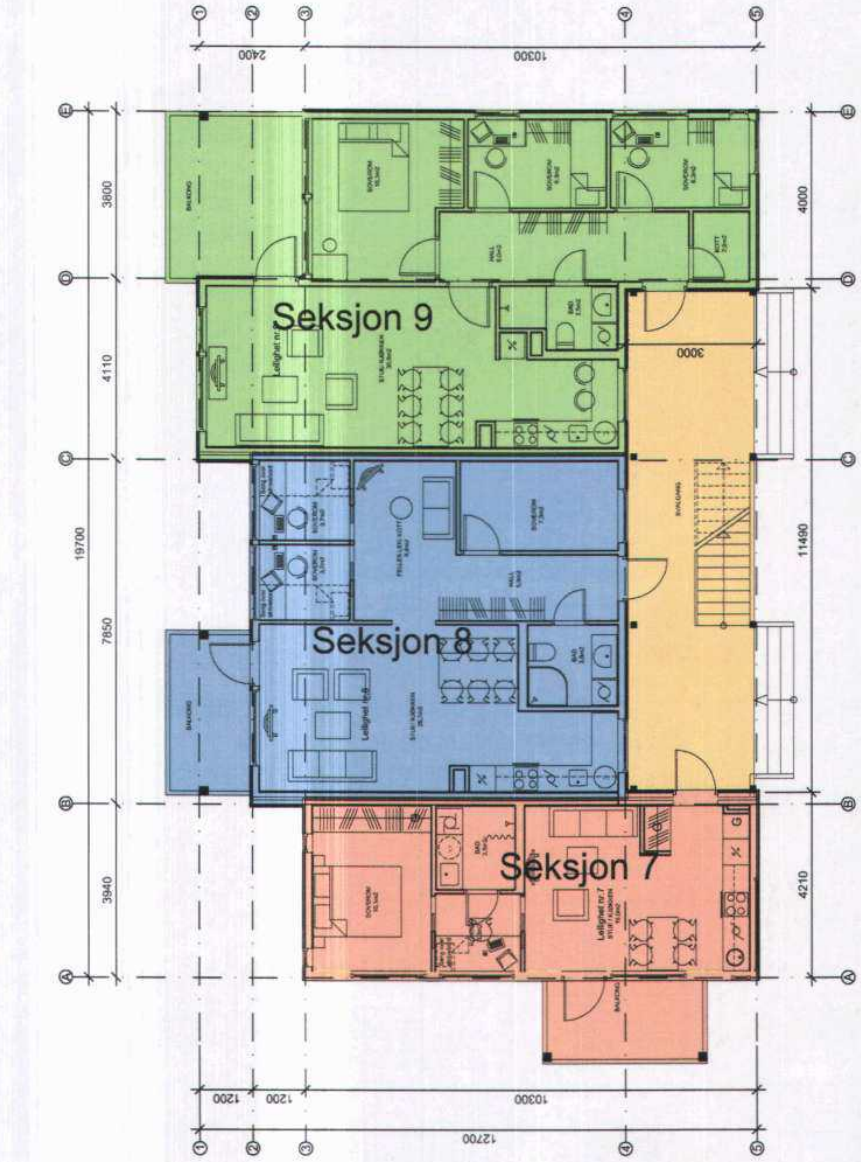
M 1:150 SIDE 3 av 27 : Bygg A 2.etg.



2.etg. bygg A.

NYDAL NÆRINGSPARK
2320 FURNES
TELEFON 62 35 86 00
FAX 62 35 82 05
MOBIL 90 84 66 11
Mail post@solvangbygg.no
Solvang Byggprosjekt AS

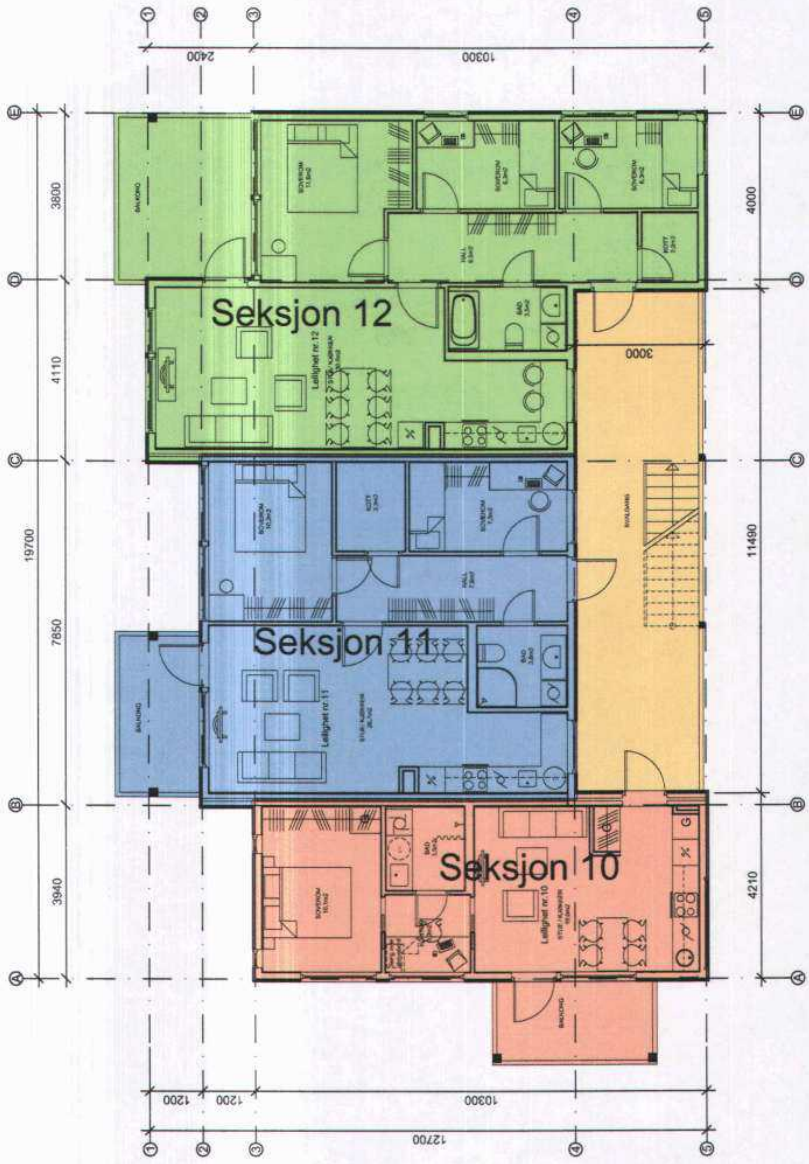
M 1:150 SIDE 4 av 27 : Bygg B 1.etg.



1.etg. bygg B.

NYDAL NÆRINGSPARK
2320 FURNES
TELEFON 62 35 86 00
FAX 62 35 82 05
MOBIL 90 94 66 11
Mail post@solvangbygg.no
Solvang Byggprosjekt AS

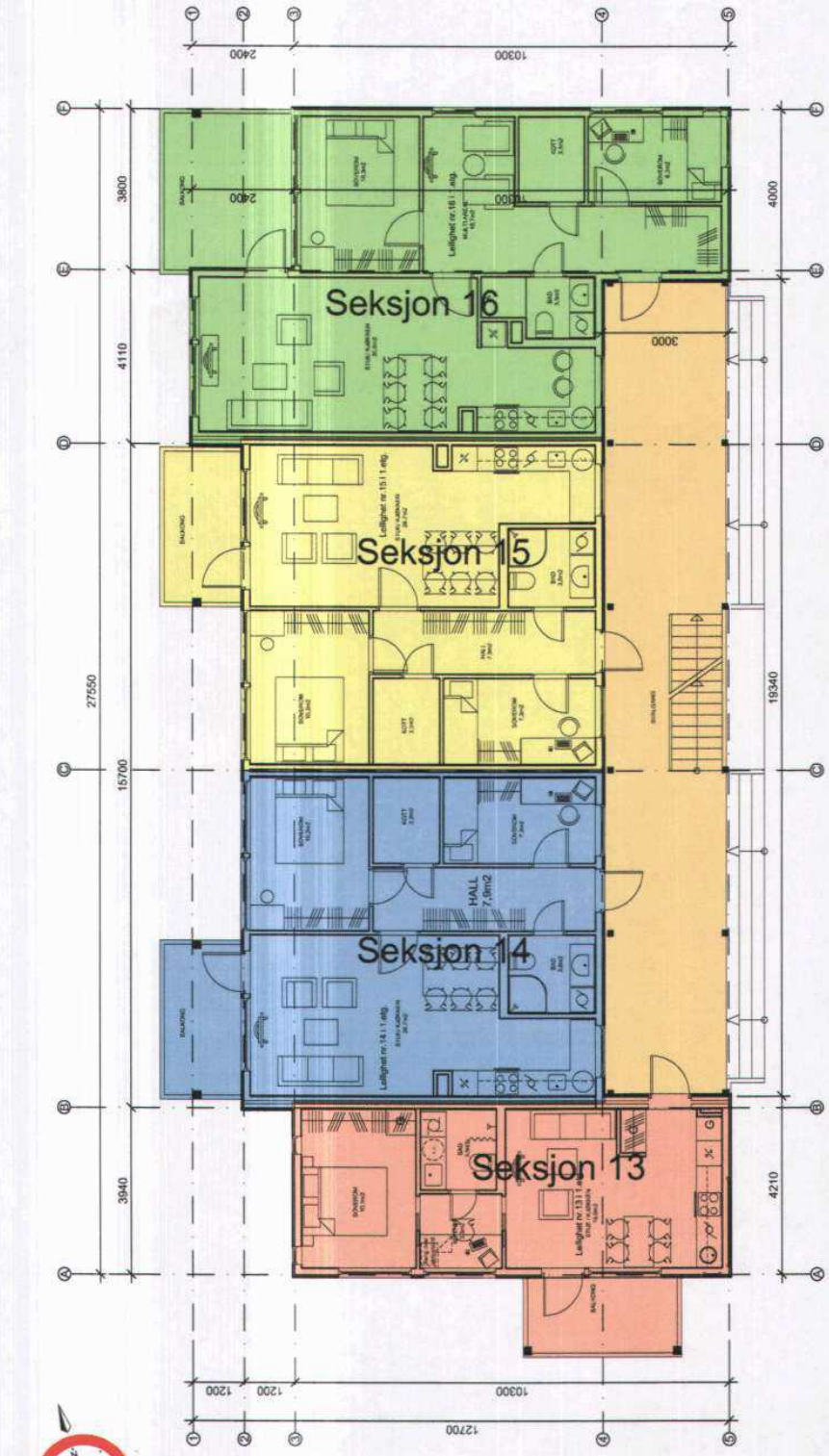
M 1:150 SIDE 5 av 27 : Bygg B 2.etg.



2.etg. bygg B.

NYDAL NÆRINGSPARK
2320 FURNES
TELEFON 62 35 86 00
FAX 62 35 82 05
MOBIL 90 94 66 11
Mail post@solvangbygg.no
Solvang Byggprosjekt AS

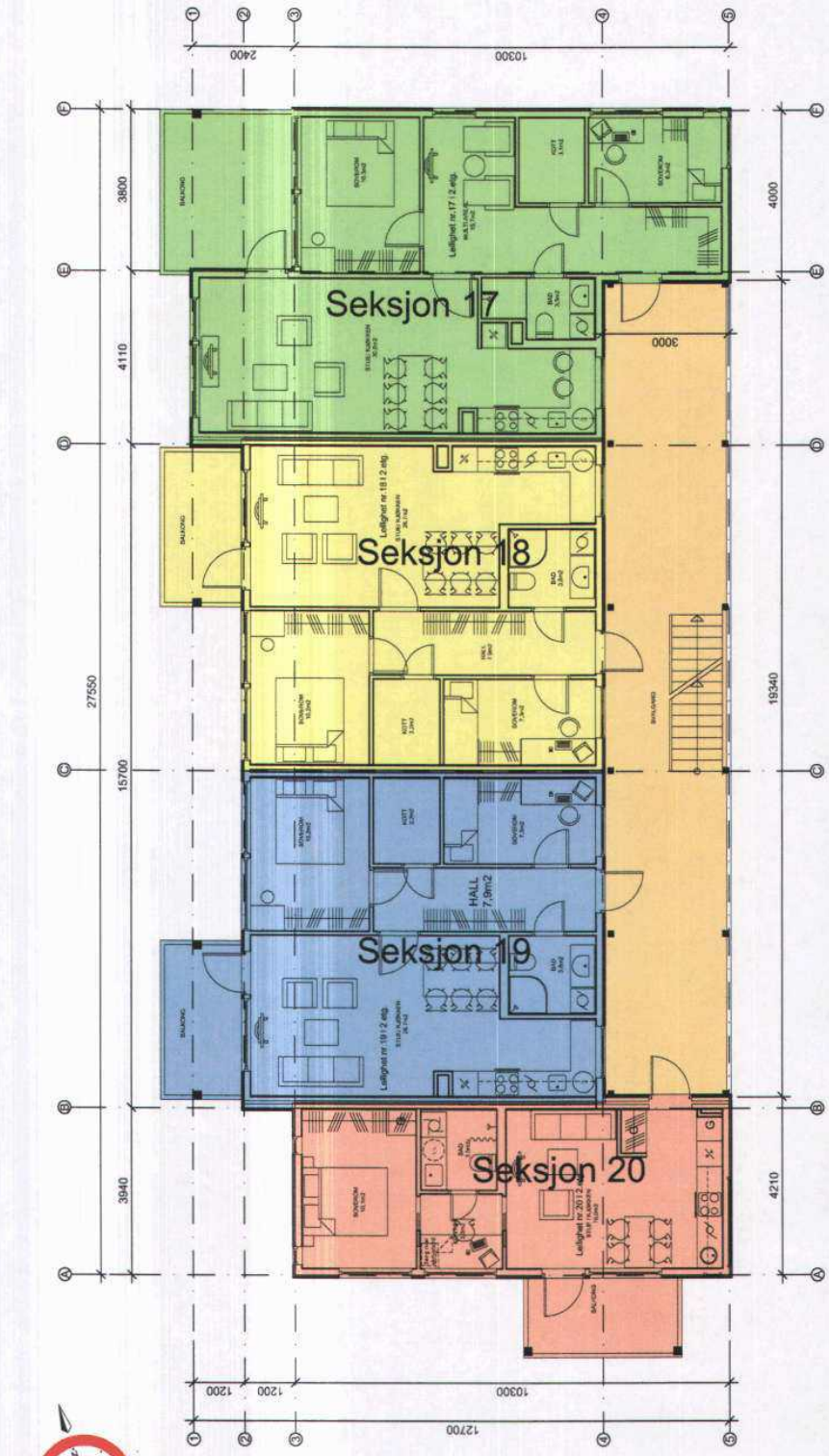
M 1:150 SIDE 6 av 27 : Bygg C 1.etg.



1.etg. bygg C.

Solvang Byggprosjekt AS
NYDAL NÆRINGSPARK
2320 FURNES
TELEFON 62 35 86 00
FAX 62 35 82 05
MOBIL 90 94 66 11
Mail post@solvangbygg.no

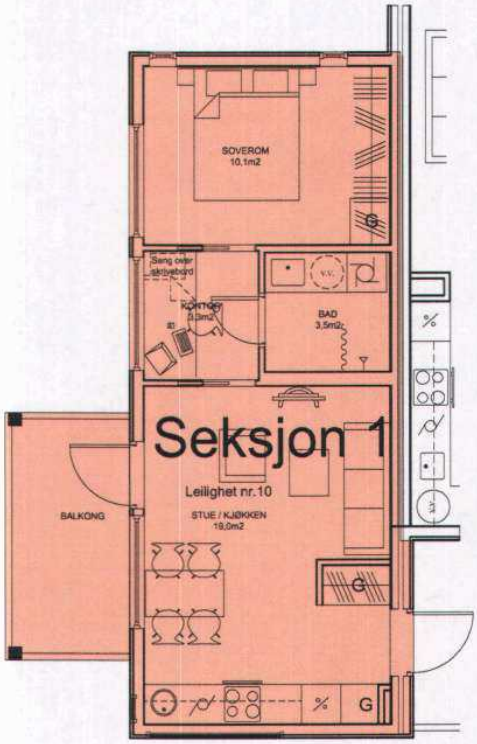
M 1:150 SIDE 7 av 27 : Bygg C 2.etg.



2.etg. bygg C.

Solvang Byggprosjekt AS
NYDAL NÆRINGSPARK
2320 FURNES
TELEFON 62 35 86 00
FAX 62 35 82 05
MOBIL 90 94 66 11
Mail post@solvangbygg.no

M 1:100 SIDE 8 av 27 : Seksjon 1



1.etg. bygg A.

SEKSJON 1
BRA: 37,4 m²

Solvang Byggprosjekt AS
NYDAL NÆRINGSPARK
2320 FURNES
TELEFON 62 35 86 00
FAX 62 35 82 05
MOBIL 90 94 66 11
Mail post@solvangbygg.no

M 1:100 SIDE 9 av 27 : Seksjon 2

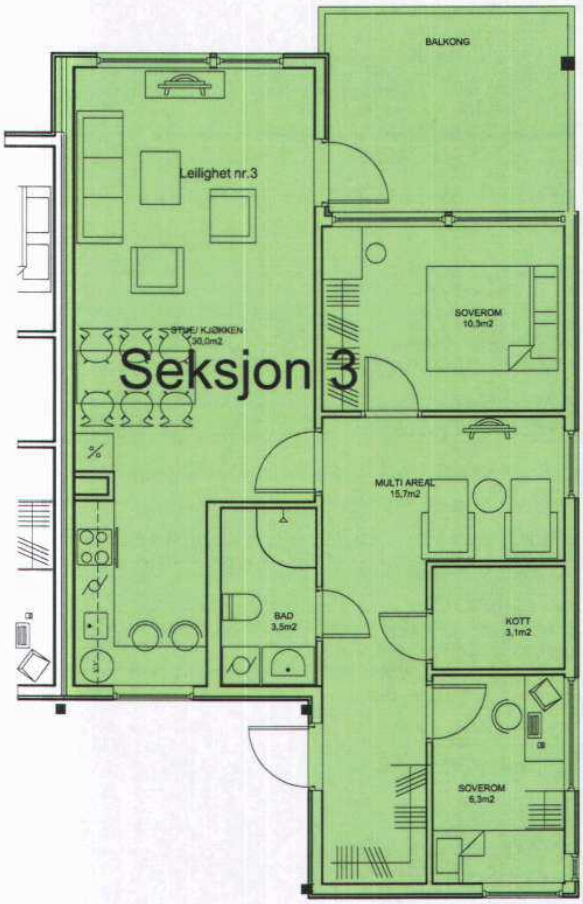


1.etg. bygg A.

SEKSJON 2
BRA: 61,5 m²

Solvang Byggprosjekt AS
NYDAL NÆRINGSPARK
2320 FURNES
TELEFON 62 35 86 00
FAX 62 35 82 05
MOBIL 90 94 66 11
Mail post@solvangbygg.no

M 1:100 SIDE 10 av 27 : Seksjon 3

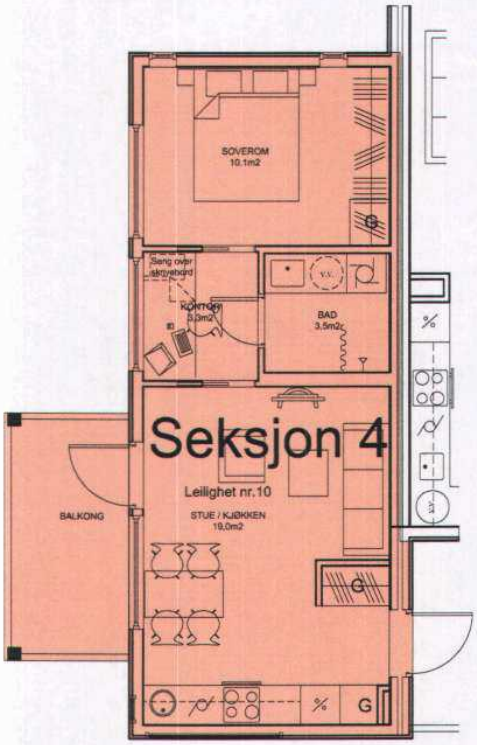


1.etg. bygg A.

SEKSJON 3
BRA: 71,6 m²

Solvang Byggprosjekt AS
NYDAL NÆRINGSPARK
2320 FURNES
TELEFON 62 35 86 00
FAX 62 35 82 05
MOBIL 40 94 66 11

M 1:100 SIDE 11 av 27 : Seksjon 4



2.etg. bygg A.

SEKSJON 4
BRA: 37,4 m²

Solvang Byggprosjekt AS
NYDAL NÆRINGSPARK
2320 FURNES
TELEFON 62 35 86 00
FAX 62 35 82 05
MOBIL 90 94 66 11
Mail post@solvangbygg.no

M 1:100 SIDE 12 av 27 : Seksjon 5



2.etg. bygg A.

SEKSJON 5
BRA: 61,5 m²



Solvang Byggprosjekt AS
NYDAL NÆRINGSPARK
2320 FURNES
TELEFON 62 35 86 00
FAX 62 35 82 05
MOBIL 90 94 66 11
Mail post@solvangbygg.no

M 1:100 SIDE 13 av 27 : Seksjon 6

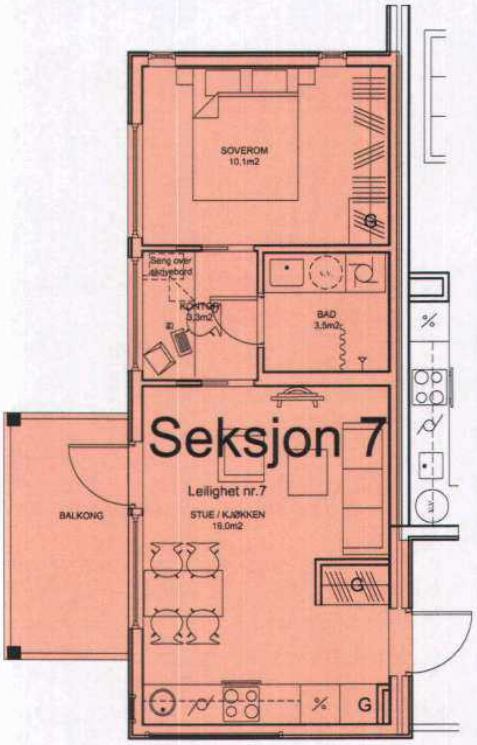


2.etg. bygg A.

SEKSJON 6
BRA: 71,6 m²

Solvang Byggprosjekt AS
NYDAL NÆRINGSPARK
2320 FURNES
TELEFON 62 35 86 00
FAX 62 35 82 05
MOBIL 90 94 66 11
Mail post@solvangbygg.no

M 1:100 SIDE 14 av 27 : Seksjon 7



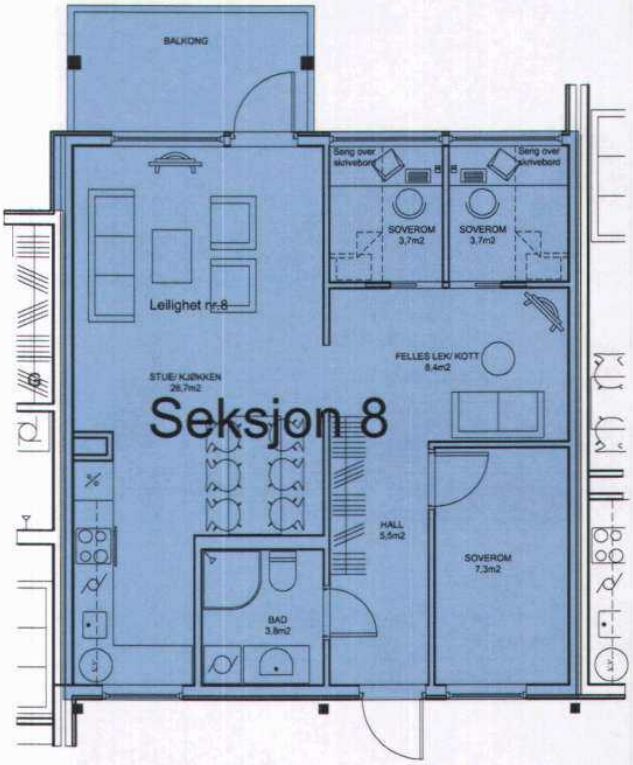
1.etg. bygg B.

SEKSJON 7
BRA: 37,4 m²



Solvang Byggprosjekt AS
NYDAL NÆRINGSPARK
2320 FURNES
TELEFON 62 35 86 00
FAX 62 35 82 05
MOBIL 90 94 66 11
Mail post@solvangbygg.no

M 1:100 SIDE 15 av 27 : Seksjon 8



1.etg. bygg B.

SEKSJON 8
BRA: 61,5 m²

Solvang Byggprosjekt AS
NYDAL NÆRINGSPARK
2320 FURNES
TELEFON 62 35 86 00
FAX 62 35 82 05
MOBIL 90 94 66 11
Mail post@solvangbygg.no

M 1:100 SIDE 16 av 27 : Seksjon 9

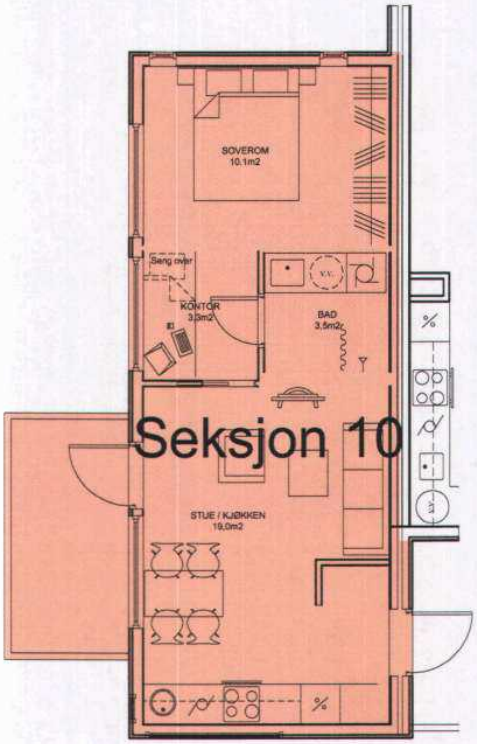


1.etg. bygg B.

SEKSJON 9
BRA: 71,6 m²

Solvang Byggprosjekt AS
NYDAL NÆRINGSPARK
2320 FURNES
TELEFON 62 35 86 00
FAX 62 35 82 05
MOBIL 90 94 66 11
Mail post@solvangbygg.no

M 1:100 SIDE 17 av 27 : Seksjon 10



2.etg. bygg B.

SEKSJON 10
BRA: 37,4 m²

Solvang Byggprosjekt AS
NYDAL NÆRINGSPARK
2320 FURNES
TELEFON 62 35 86 00
FAX 62 35 82 05
MOBIL 90 94 66 11
Mail post@solvangbygg.no

M 1:100 SIDE 18 av 27 : Seksjon 11

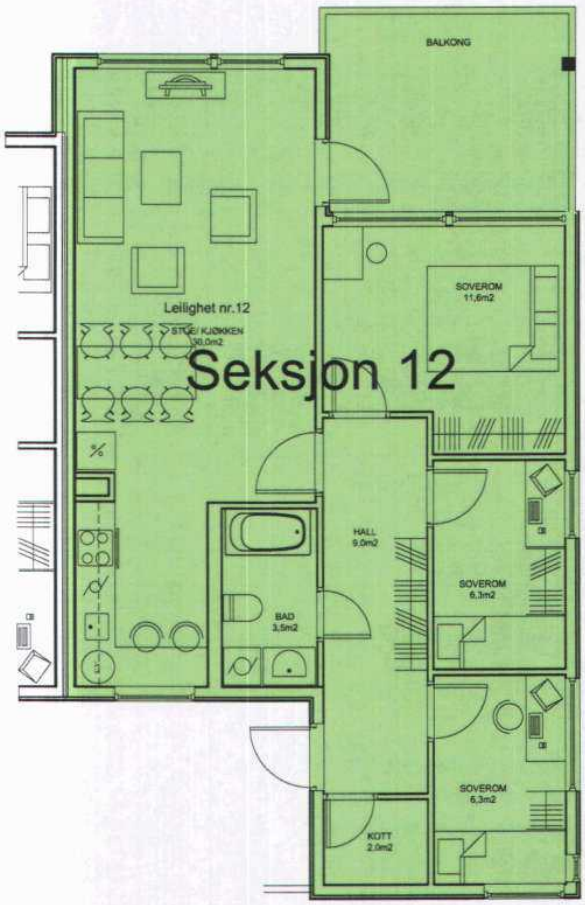


2.etg. bygg B.

SEKSJON 11
BRA: 61,5 m²

Solvang Byggprosjekt AS
NYDAL NÆRINGSPARK
2320 FURNES
TELEFON 62 35 86 00
FAX 62 35 82 05
MOBIL 90 94 66 11
Mail post@solvangbygg.no

M 1:100 SIDE 19 av 27 : Seksjon 12

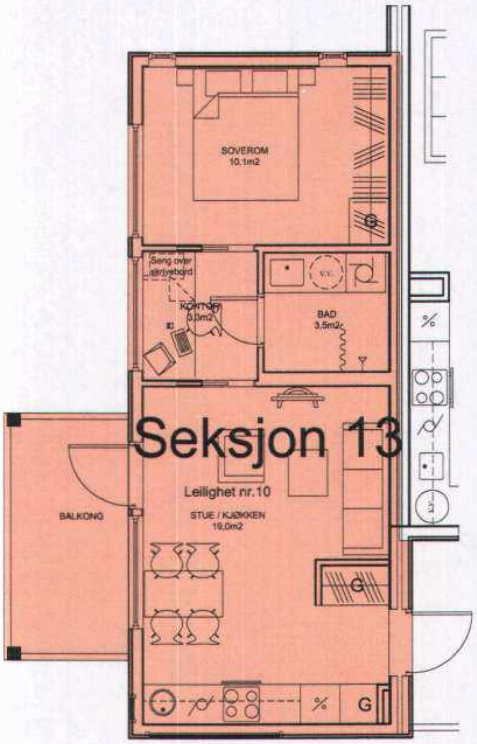


2.etg. bygg B.

SEKSJON 12
BRA: 71,6 m²

Solvang Byggprosjekt AS
NYDAL NÆRINGSPARK
2320 FURNES
TELEFON 62 35 86 00
FAX 62 35 82 05
MOBIL 90 94 66 11
Mail post@solvangbygg.no

M 1:100 SIDE 20 av 27 : Seksjon 13



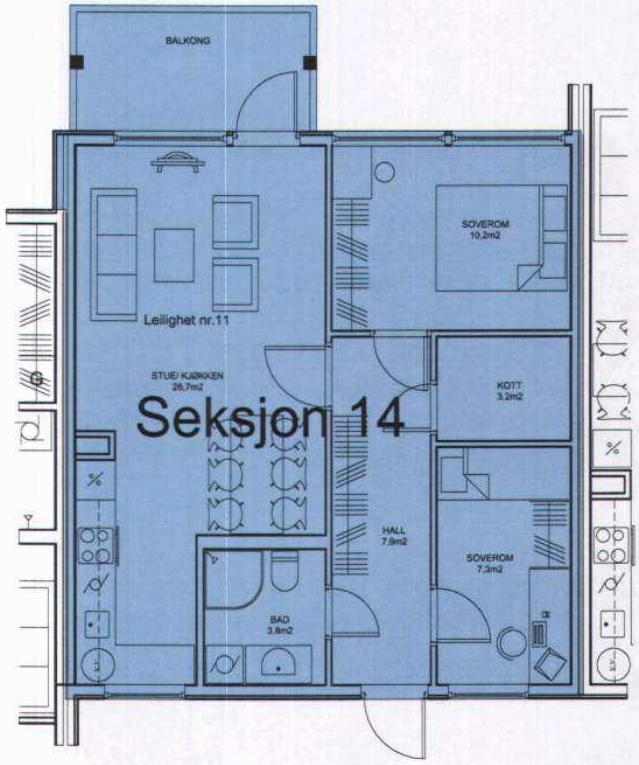
1.etg. bygg C.

SEKSJON 13
BRA: 37,4 m²



Solvang Byggprosjekt AS
NYDAL NÆRINGSPARK
2320 FURNES
TELEFON 62 35 86 00
FAX 62 35 82 05
MOBIL 90 94 66 11
Mail post@solvangbygg.no

M 1:100 SIDE 21 av 27 : Seksjon 14

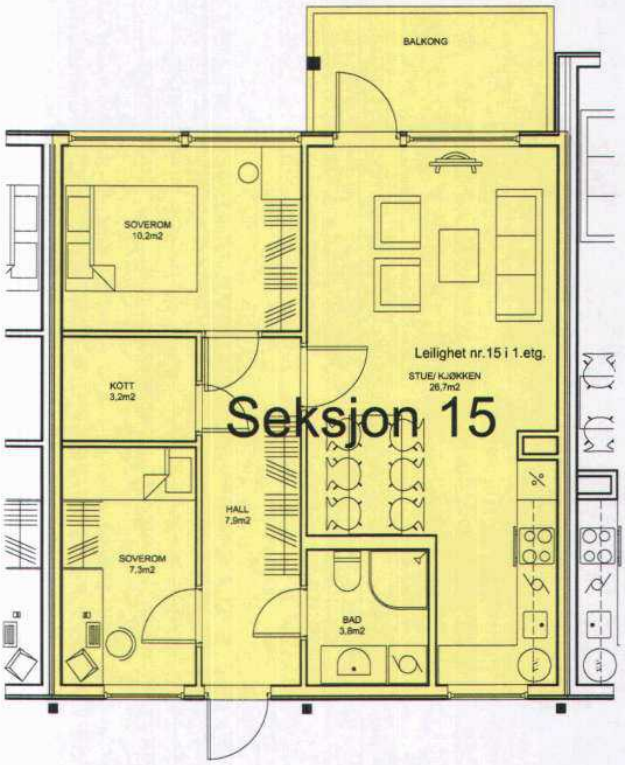


1.etg. bygg C.

SEKSJON 14
BRA: 61,5 m²

Solvang Byggprosjekt AS
NYDAL NÆRINGSPARK
2320 FURNES
TELEFON 62 35 86 00
FAX 62 35 82 05
MOBIL 90 94 66 11
Mail post@solvangbygg.no

M 1:100 SIDE 22 av 27 : Seksjon 15



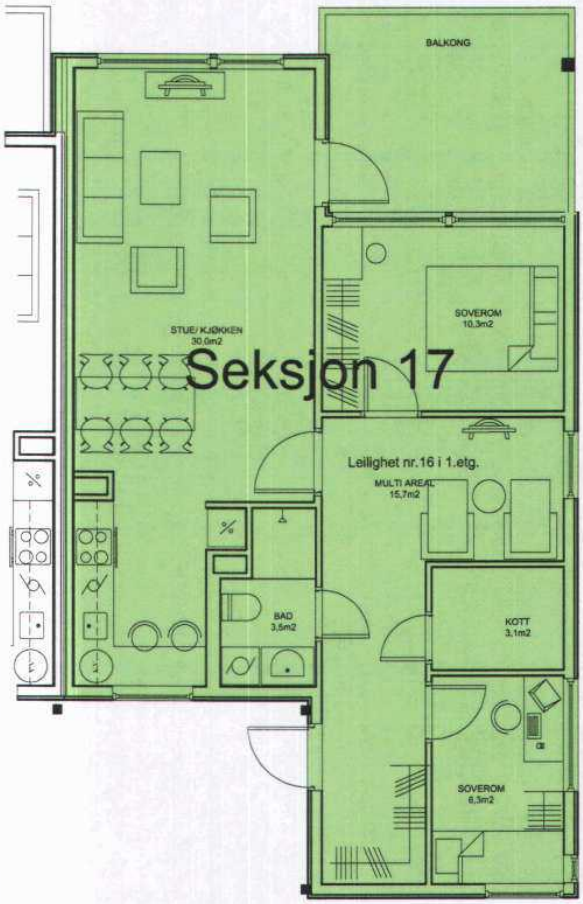
1.etg. bygg C.

SEKSJON 15
BRA: 61,5 m²



Solvang Byggprosjekt AS
NYDAL NÆRINGSPARK
2320 FURNES
TELEFON 62 35 86 00
FAX 62 35 82 05
MOBIL 90 94 66 11
Mail post@solvangbygg.no

M 1:100 SIDE 24 av 27 : Seksjon 17

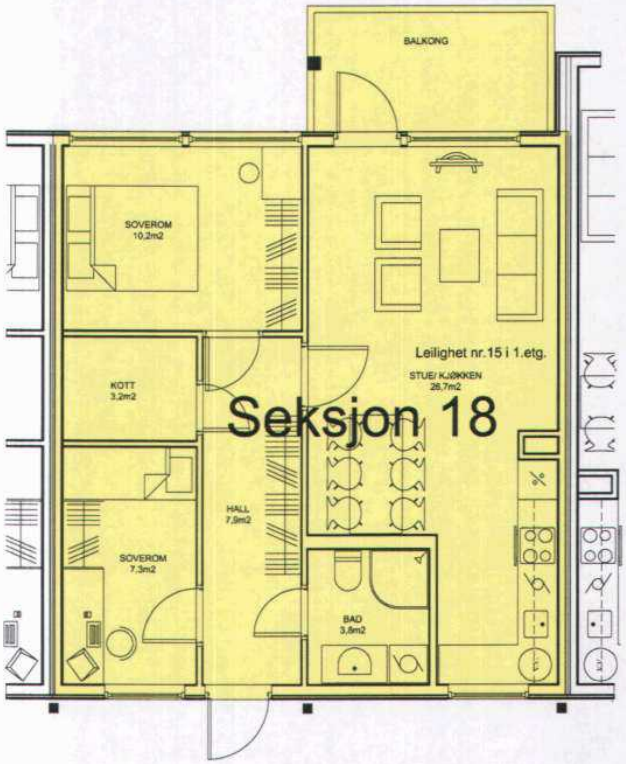


2.etg. bygg C.

SEKSJON 17
BRA: 71,6 m²

Solvang Byggprosjekt AS
NYDAL NÆRINGSPARK
2320 FURNES
TELEFON 62 35 86 00
FAX 62 35 82 05
MOBIL 90 94 66 11
Mail post@solvangbygg.no

M 1:100 SIDE 25 av 27 : Seksjon 18



2.etg. bygg C.

SEKSJON 18
BRA: 61,5 m²



Solvang Byggprosjekt AS
NYDAL NÆRINGSPARK
2320 FURNES
TELEFON 62 35 86 00
FAX 62 35 82 05
MOBIL 90 94 66 11
Mail post@solvangbygg.no

M 1:100 SIDE 26 av 27 : Seksjon 19



2.etg. bygg C.

SEKSJON 19
BRA: 61,5 m²



Solvang Byggprosjekt AS
NYDAL NÆRINGSPARK
2320 FURNES
TELEFON 62 35 86 00
FAX 62 35 82 05
MOBIL 90 94 66 11
Mail post@solvangbygg.no

M 1:100 SIDE 27 av 27 : Seksjon 20



2.etg. bygg C.

SEKSJON 20
BRA: 37,4 m²



Solvang Byggprosjekt AS
NYDAL NÆRINGSPARK
2320 FURNES
TELEFON 62 35 86 00
FAX 62 35 82 05
MOBIL 90 94 66 11
Mail post@solvangbygg.no

LØSØRE OG TILBEHØR

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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner 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. AVTREKKSVIFTER 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hans Fjelds vei 29D, 1930 Aurskog
Gnr. 192, Bnr. 591, Snr. 16, Aurskog-høland kommune.

Oppdragsnummer:
24260144

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm

Saksbehandler: Adrian Brandsrud

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 926 40 701

E-post: adrian.brandsrud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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