

The image shows a modern dining room interior. In the foreground, a round, light-colored wooden table is partially visible. On the table sits a dark, rounded glass vase filled with a bouquet of flowers, including pink daisies and smaller purple and white blossoms. Behind the table, there are grey upholstered chairs. The wall is covered in light-colored vertical wood paneling. To the left, a large abstract painting with warm tones of beige, brown, and white is mounted on the wall. To the right, a large mirror reflects the interior, showing more of the room and additional framed art. The overall atmosphere is clean, bright, and contemporary.

aktiv.

Vollakroken 17, 1940 BJØRKELANGEN

**Nyere 2-roms endeleilighet med
god planløsning på bakkeplan.
Gjennomgående, med romslig
markterrasse. Sentral – nær alt!**



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen. TLF. 63 85 40 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 390 000,-
Fellesgjeld: Kr 179,-
Omkostn.: Kr 61 100,-
Total ink omk.: Kr 2 451 279,-
Felleskostn.: Kr 1 500,-
Selger: Adrian Nygård Andreassen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 47/52 kvm
Tomtstr.: 167.4 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 73, bnr. 443
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1107250198

Ditt nye hjem!

Vollakroken 17 er en arealeffektiv og gjennomgående 2-roms selveierleilighet, oppført i 2016 med tidløse materialvalg og god planløsning på bakkeplan. Her bor man svært sentralt, i gangavstand til kjøpesenter, idrettsanlegg og flotte turområder. Leiligheten har egen inngang, og disponerer en naturlig del av hagen. Om sommeren forlenges stuen av en overbygd markterrasse med levegg, belysning og et areal på ca. 12 kvm.

Man ønskes velkommen av en trivelig entré med gulvvarme, og herfra er det skyvedør inn til et tidløst kjøkken med god skaplass og de fleste hvitevarer integrert. Stuen er et innbydende samlingssted med godt lysinnslipp, og dagene får en fin start på et helfliset bad med dusjhjørne, varmekabler og vegghengt toalett. Soverommet har mye oppbevaring i en stor skyvedørsgarderobe.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegning	6
Om eiendommen	18
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	54
Husordensregler	59
Ferdigattest	62
Nabolagsprofil	63
Budskjema	74



Aktiv Eiendomsmegling v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Vollakroken 17!
Foto: Svein Michaelsen



Beliggenheten er sentral, samtidig som man bor landlig og tilbaketrukket.
Leiligheten ligger på enden, og disponerer en naturlig del av hagen.



Leilighetens inngangsparti er trappefri og overbygd, samt utstyrt med belysning, ringeklokke og elektronisk kodelås.

Vollakroken 17 1. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen.

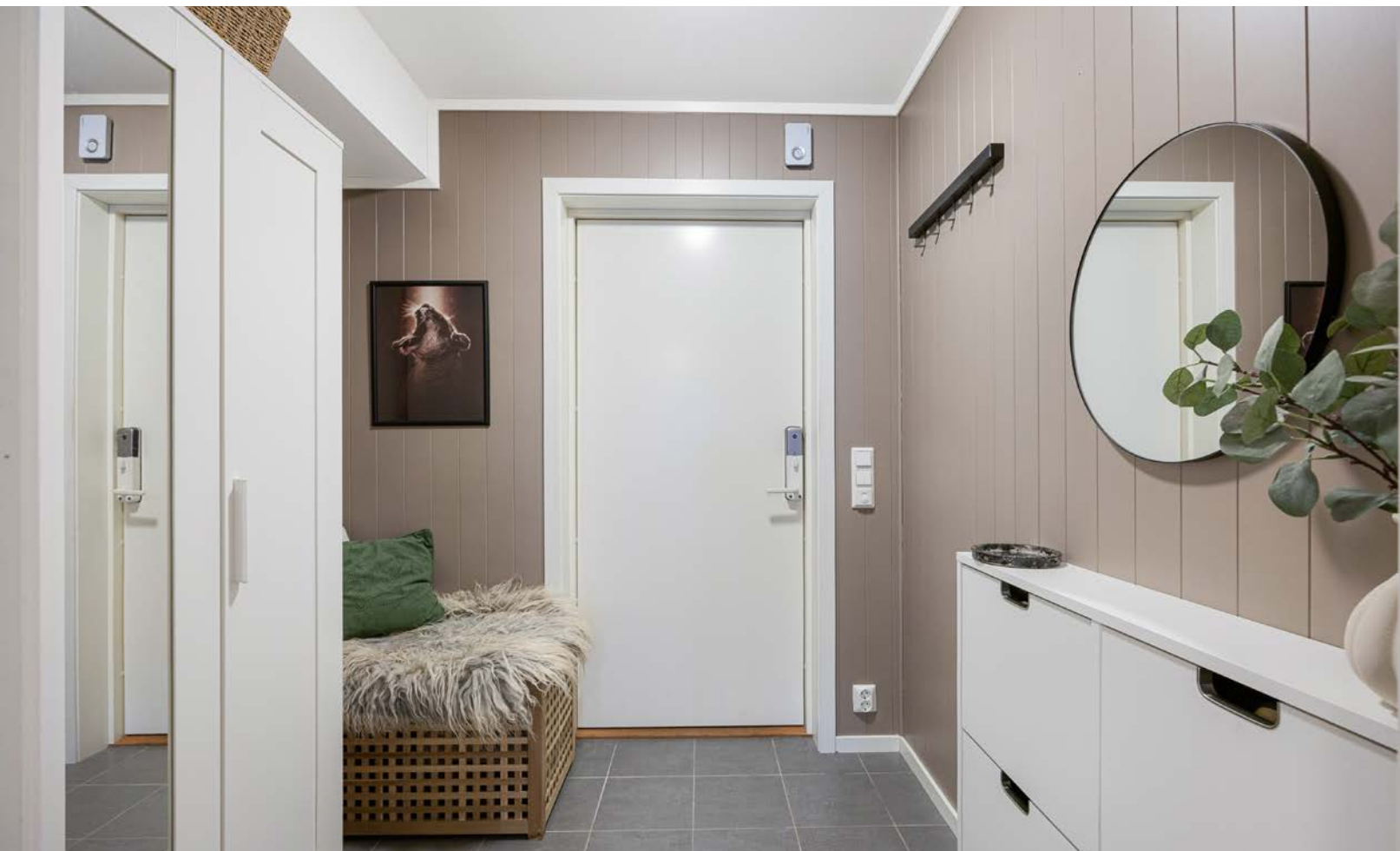
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no



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

Entreen gir et godt førsteinntrykk, med varmekabler, grå gulvfliser og panelplater malt i en nydelig gråtone.

Entreen har også et hvitt garderobeskap med dels speilfronter.





Kjøkkeninnredningen har hvite, glatte fronter, nedfelt oppvaskum og grå benkeplate av laminat. Belysning er montert over benken, og over kokesonen har kjøkkenet en hetteventilator med avtrekk.



Plassen er godt utnyttet, med skap- og benkeplass på den ene langveggen. Integrert i innredningen finner man platetopp, oppvaskmaskin og stekeovn i høyskap.



Kjøkkenet glir sømløst over i stuen, og det er fin kontakt mellom sonene. Parkettgulvet er det samme, kombinert med panelplater malt i en mørk jordtone og en dus grånyanse.



Store vinduer slipper inn godt med naturlig lys, inkludert en glassdør til den overbygde markterrassen.



Atmosfæren er god, og utformingen gjør stuen enkel å møblere med flere sittegrupper.



Soverommet er malt i samme gråfarge som entreen. Fargevalget står godt til parkettgulvet, og rommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Det er mye oppbevaring i en plassbygd skyvedørsgarderober med speilfronter i sort innramming.



Badet har en fin størrelse, innredet med hvite veggfliser og lysegrå gulvfliser i ulike størrelser. Innredningen består av et hvitt servantskap og et tilhørende speilskap med integrert belysning.



Opplegg for oppvaskmaskin er etablert, og badet har varmekabler, vegghengt toalett og et dusjhjørne med innfellbare glassdører.



Rundt byggene har fellesområdet lekeplass, plenarealer, diverse beplantning og asfalterte internveier.



Velkommen til Vollakroken 17!



Bjørkelangen er en koselig landsby under stadig utvikling og med flere nyetableringer. Det er trygg ferdsel til sentrum og skoler via gang- og sykkelsti.



Alti kjøpesenter, gågata og Bjørkelangen Næringspark har et godt utvalg av forretninger og servicetilbud med bl.a. etablerte kjeder som Norli, Cubus, Dressmann, Normal, Rusta, Europris, Princess m.fl.



Idrettslaget og friidrettslaget har et større anlegg ved den ene videregående skolen. Lagene er veldrevet og tilbyr en rekke aktiviteter for alle aldre året igjennom.



I tillegg til friidrettsbane er det bl.a. kunstgress, tennis, sandvolleyball, frisbeegolf og pentangue. Idrettslaget driver en hyggelig kafe på området.



Bjørkebadet ligger i sentrum og ble åpnet i 2018 og tilbyr bl.a. 25-meters basseng, terapi- og plaskebasseng samt boblebad, kaldkulp og badstuer. Helsehuset rommer bl.a. legevakt, legekantor og tannhelsetjeneste.



Bjørkelangen har 1-10 skole med sfo-tilbud. Skolen var ny i 2018. Her har også kulturskolen moderne lokaler. KulturArena har et flott amfi hvor konserter, teater, foredrag og kino kan nytes.



Bjørkelangen har to videregående skoler med et stort og variert linjeutvalg. Begge ligger i tilknytning til sentrum.

Velkommen til Aurskog-Høland - den romslige kommunen



Kommunen har flott natur og mange fine turstier.

Vi er den største landbrukskommunen i Akershus.

Turistinformasjonen på Bjørkelangen ligger på Eidsvollstien.

Aurskog-Høland har romslige arealer for turer i skog og mark og et rikt dyre- og planteliv. Vi har rundt 300 små og store vann og gode muligheter for både å fiske og bade. Vi har et stort utvalg aktivitetstilbud og severdigheter, og sammen gjør dette kommunen til et sted rikt på opplevelser året rundt.

Ønsker du å vite mer om kommunen vår?

Mer informasjon om Aurskog-Høland kommune og våre severdigheter finner du på www.ahk.no.

Her vil du finne turistinformasjon om Eidsvollstien og Bjørkelangen.

Der finner turistinformasjonen for Aurskog-Høland og Halden på Facebook.

Velkommen til Haldenkanalen

HALDENKANALEN er den eldste av to kanaler i Norge og måler dette til fra Skulerud i nord til Tistedal i sør. Kanalen ble bygget i perioden 1852-1934, hovedsakelig for transport av tømmer. Flertallet opphørte i 1962, men slusene er fortsatt operative. Vi ønsker deg velkommen til en reise i den spennende kanalen! Kommunene langs Haldenkanalen er nordfra: Aurskog-Høland, Rømskog, Marker, Åremark og Halden.



SKULERUD
I nordre enden av Skulerud ligger Aurskog-Høland. Det var endestasjonen for den eldste kanalen, Haldenkanalen, der det populære og berømte feriebåttene stasjonerte seg. Skulerud ligger i nærheten av Akershus og er et godt utgangspunkt for turer i skog og mark.

ØRE SLUSER
Øre sluser ligger i Marker og er en av de eldste slusene på kanalen. Den ble bygget i 1852 og er en av de eldste slusene på kanalen. Den er en av de eldste slusene på kanalen.

STRØMSFOSSE SLUSE
Strømsfossen ligger i Halden og er en av de eldste slusene på kanalen. Den ble bygget i 1852 og er en av de eldste slusene på kanalen. Den er en av de eldste slusene på kanalen.

BREKKE SLUSER
Brekke sluser ligger i Halden og er en av de eldste slusene på kanalen. Den ble bygget i 1852 og er en av de eldste slusene på kanalen. Den er en av de eldste slusene på kanalen.

TISTEDAL
Tistedal ligger i Halden og er en av de eldste slusene på kanalen. Den ble bygget i 1852 og er en av de eldste slusene på kanalen. Den er en av de eldste slusene på kanalen.

Kommunen byr på gode friluftsopplevelser med merkede turstier, stolpejakt, sykkelstier og skiløyper i skog og ved vann.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 47 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 52 m²

TBA: 12 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 47 m² Entré, soverom, kjøkken, bad/wc/vaskerom og stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m² Terrasse- og balkongareal

Sportsbod i felles bodbygning

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Sportsbod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

167.4 m²

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er sentral, samtidig som man bor landlig, fredfullt og tilbaketrukket. Rundt byggene har fellesområdet lekeplass, plenarealer, diverse beplantning og asfalterte internveier. Leiligheten ligger på enden, og disponerer en naturlig del av hagen.

Fra stuen er det utgang til en overbygd markterrasse på ca. 12 kvm. Belysning er montert, og terrassen har utestikk og levegg mot naboen. På motsatt side er det plass til et kafésett ved inngangen.

Følgende er hentet fra tilstandsrapporten: Oppgitt tomteareal er tomten tilhørende denne seksjonen (tomten som leiligheten står på og hageparsell). Forøvrig er det felles tomt i realsameie.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et nyere og attraktivt boligområde på Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune. Fra leiligheten er det gangavstand til sentrum samt til både offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager, helsetorg og gode servicetilbud. Området har også kort vei til idrettsanlegg og fritidstilbud.

Bjørkelangen er et hyggelig kommunesentrum, i stadig utvikling og med en rekke nyetableringer. I 2018 sto et nytt helsehus ferdig. Her finnes legevakt, helsestasjon, tannlege og en rekke andre tilbud under samme tak. Bjørkebadet er en nybygget svømmehall med tilbud til alle aldersgrupper. På Bjørkebadet er det et terapibasseng på 12,5 m og et konkurransebasseng på 25 m, plaskebasseng på ti kvadrat for de minste, og en velværeavdeling med boblebad, steambadstue og kaldkulp.

Bjørkelangen sportshall ligger like ved Bjørkelangen videregående skole. Idrettstilbudet i området er variert og godt med satsning innen håndball, fotball, innebandy, biljard, allidrett, ski, friidrett, sykkel og svømming. Ved sportshallen finnes det en friidrettsbane, kunstgressbane, sandvolleyballanlegg og tennisanlegg. Bjørkelangen Sportsforening har et nyere klubbhus med kafedrift og utleie av møterom og selskapslokaler. Treningssentrene Mova og Nova er etablerte og det er tilbud innen kampsport.

Kulturskolen har et godt og variert tilbud til barn og unge med blant annet undervisning innen sang, musikk, dans og tegning. Det er flere aktive teaterlag og kor i kommunen.

Fra sentrum er det kort avstand til marka og flotte turområder. Ca. 3,3 km utenfor sentrum finner du Røytjern med badestrand, badebrygge og fiskebrygge. I tillegg byr Mangenskogen på flotte innsjøer og idylliske friluftsområder. Vinterstid kan Dalhauglia hopp- og alpinsenter friste med en liten alpinbakke og fem hoppbakker i snørike vintre. Det finnes også gode skiløyper og lysløyper i nærområdet.

Kommunen har bueskytterlag, flere skytebaner, samt jakt- og fiskeforeninger. I tillegg et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland (holder til på Eksismoa motorpark ca. 2 km utenfor sentrum). For golfentusiaster er det kort vei til Aurskog Golfpark ved Finstad Gård. Rett utenfor sentrum ligger Eidsverket Gods og her er det bygget en større ridearena og en restaurant.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Coop Ekstra, Rema 1000 og Kiwi. Ønsker du ytterligere servicetilbud kan Alti Bjørkelangen og gågata skilte med over 50 butikker, samt spisesteder og kafé. I tillegg er det forretninger og handelstilbud i Næringsparken. På Bjørkelangen er kjeder som Cubus, Nille, Europris, Power,

Mekonomen, Maxbo, Vinmonopolet, Norli, Intersport med flere representert. Lillestrøm og Strømmen ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil. En times bilkjøring tar deg til hyggelig grensehandel i Charlottenberg eller Töcksfors.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av leiligheter, villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra leiligheten er det gangavstand til Bjørkelangen barne- og ungdomsskole, som var ny i 2018. Ellers er det god barnehagedekning i Aurskog-Høland kommune, med både kommunale- og private barnehager. Bjørkelangen har også to videregående skoler, hvorav den ene i kort gangavstand fra boligen.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Bjørkelangen vgs som ligger ca. 500 meter fra boligen. Med bil tar det ca. 25 min til Fetsund, 35 min til Lillestrøm, 50 min til Oslo S, 55 min til Oslo lufthavn og 60 min til Charlottenberg i Sverige.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en eierseksjonsleilighet i et sameie bestående av 10 leiligheter, oppført i 2016. Leiligheten er plassert i første etasje med adkomst fra et utvendig inngangsparti og svalgang av betong på mark. Bygningen er fundamentert med ringmur og betongdekke. Grunnmuren består av en ringmur. Veggkonstruksjonen er oppført med isolert trebindingsverk, og fasadene er utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjonen er en pulttakskonstruksjon av tre, og yttertaket er tekket med betongtakstein. Etasjeskillerne er konstruert med trebjelkelag. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Entredøren er i en formpresset, hvitmalt utførelse, og terrassedøren er en trekonstruksjon med lav brystning og glassfelt med 3-lags glass. Eiendommen har en terrasse på mark med spaltegulv av tre og en levegg i trekonstruksjon på én side. Terrassen er takoverbygd av en balkong. En sportsbod er oppført i en uisolert trekonstruksjon med vegger kledd med liggende trebordkledning. Bygget har en pulttakskonstruksjon av tre og betonggulv.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendige bygningsdeler - fellesdeler

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

- Radon

Avvik: Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

- Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken. Kjøkkenskapet har svai/svikt pga. tyngden fra varmtvannstanken.

- Elektrisk anlegg

Avvik: Det er ikke fremvist samsvarserklæring på anlegget (TG2).

Lovlighet

Leilighet

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

Sportsbod

Det foreligger ikke tegninger.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befæringsdato 07.11.2025 av Petter Larsen. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Opplysninger fra el-verk og brann- og redningsvesen:

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)? Ja. Beskrivelse: Det har vært snakk om det mellom naboer, men ikke vært sendt ut noen felles informasjon, og ikke opplevd noe i boenheten min.

Innhold

Kort fortalt

- Attraktiv 2-roms selveier i 1. etasje.

- God, gjennomgående planløsning.

- Leiligheten er fint plassert på enden.
- Det er tidløse materialvalg fra 2016.
- Sameiet har felles parkeringsplass.
- Overbygd markterrasse ved stuen.
- Markterrassen måler ca. 12 kvm.
- Disponerer naturlig del av plenen.
- Entreen utstyrt med varmekabler.
- Garderobeskap montert i entreen.
- Separat kjøkken m/god skaplass.
- De fleste hvitevarene er integrerte.
- Innbydende stue m/godt lysinnslipp.
- Plass til flere sittegrupper i stuen.
- Helfliset bad med varme i gulvet.
- Dusjhjørne og vegghengt toalett.
- Opplegg for vaskemaskin etablert.
- Soverom med plass til dobbeltseng.
- Oppbevaring i skyvedørsgarderobe.
- Disponerer en utendørs sportsbod.

Planløsning

1. etasje: Entré, soverom, kjøkken, bad og stue.

Annet: Disponerer sportsbod på ca. 5 kvm.

Entré

Velkommen inn i en arealeffektiv 2-roms, utmerket for både førstegangskjøpere og deg som vil bytte ut huset med noe enklere. Inngangen er trappefri og overbygd, utstyrt med belysning, ringeklokke og elektronisk kodelås. Vel inne gir entreen et godt førsteinntrykk, med varmekabler, grå gulvfliser og panelplater malt i en nydelig gråtone. Det er fin siktlinje til stuen, og i entreen står det et hvitt garderobeskap med dels speilfronter.

Kjøkken

Kjøkkenet er praktisk plassert innenfor entreen. Plassen er godt utnyttet, med skap- og benkeplass på den ene langveggen. Innredningen har hvite, glatte fronter, nedfelt oppvaskkum og grå benkeplate av laminat. Belysning er montert over benken, og over kokesonen har kjøkkenet en hetteventilator med avtrekk. Integrert i innredningen finner man platetopp, oppvaskmaskin og stekeovn i høyskap.

Stue

Kjøkkenet glir sømløst over i stuen, og det er fin kontakt mellom sonene. Parkettgulvet er det samme, kombinert med panelplater malt i en mørk jordtone og en dus grånyanse. Store vinduer slipper inn godt med naturlig lys, inkludert en glassdør til den overbygde markterrassen. Om sommeren er det deilig å trekke ut for både avslapning

og middager i varmen. Atmosfæren er god, og utformingen gjør stuen enkel å møblere med flere sittegrupper.

Bad/wc/vaskerom

Badet har en fin størrelse, innredet med hvite veggfliser og lysegrå gulvfliser i ulike størrelser. Opplegg for oppvaskmaskin er etablert, og badet har varmekabler, vegghengt toalett og et dusjhjørne med innfellbare glassdører. Den øvrige innredningen består av et hvitt servantskap og et tilhørende speilskap med integrert belysning.

Soverom og garderobe

Soverommet er malt i samme gråfarge som entreen. Fargevalget står godt til parkettgulvet, og rommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Det er mye oppbevaring i en plassbygd skyvedørgarderobe med speilfronter i sort innramming. Entreen er innredet med garderobeskap, og ekstra lagringsplass finnes i en disponibel sportsbod på ca. 5 kvm.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Fliser og parkett.

Vegger: Panelplater og fliser.

Himling: Malte slette flater/plater.

Gulv og overflater er fra byggeåret.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeåret.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast fra byggeåret.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra byggeåret og er plassert i kjøkkenbenken.
- Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg fra byggeåret.
- Branntekniske forhold: Røykvarslere og slukkeapparat.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper må selv tegne ønsket abonnement. Det er ingen felles avtale via sameiet.

Parkering

Sameiet har asfalterte parkeringsplasser. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Fremtind, polisenr. 1048540

Radonmåling

Bygningen har krav til radonsperre/tiltak mot radon, men ingen dokumentasjon på radonsperre foreligger.

Diverse

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

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er elektrisk, der stedvis panelovner suppleres av gulvvarme på badet og i entreen. Leiligheten har også et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Varmtvannstanken rommer ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenbenken.

Info strømforbruk

Det er ikke kjent om det er tegnet avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

Rød G

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 13 876 pr 2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjonsgebyr, abonnementsgebyr vann og avløp, forbruksgebyr vann og avløp. Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 1 987 pr 2025

Formuesverdi primær

Kr 668 171 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 672 685 pr 2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er beregnet via Skatteetatens kalkulator.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader og Kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

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

Boenheten

Eierbrøk

46/460

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer snørydding, strøing, felles bygningsforsikring, regnskap, strøm fellesareal. Fellesutgiftene fastsettes hvert år på sameiermøtet i april. Sameiermøtet kan også velge å følge konsumpris indeksen ved en eventuell økning av fellesutgiftene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 500

Andel Fellesgjeld

Kr 179 pr 2025

Andel fellesformue

Kr 16 345 pr 31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Vollakroken 3, org.nr. 918132953

Om sameiet

Sameiet Vollakroken 3 ligger i Aurskog-Høland kommune. Organisasjonsnummeret er 918 132 953.

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Regnskap/budsjett

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter. Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet. Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i evt. gjeldende vedtekter/husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, se sameiets Husordensregler for bestemmelser rundt dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

B-S Regnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 73, bruksnummer 443, seksjonsnummer 1 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/73/443/1:

01.09.2016 - Dokumentnr: 788385 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 46/460

01.01.2020 - Dokumentnr: 214575 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:73 Bnr:443 Snr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 122419 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:73 Bnr:443 Snr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "Nybygg leilighetsbygg D2 med 10 boenheter" på Gnr/bnr: 73/443, datert 27.09.2016.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Offentlig tilknytning via private stikkveier/sameiets tomt.

Tilknytning vann: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger – konsentrert småhusbebyggelse. Eiendommen følger reguleringsplan for Vollajordet, vedtatt 24.06.2008. Eiendommen ligger innenfor felt B2, som er regulert til konsentrert småhusbebyggelse 24.06.2008.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. sameiets husordensregler. Styret skal orienteres.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 390 000 (Prisantydning)

179 (Andel av fellesgjeld)

2 390 179 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

59 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

61 100 (Omkostninger totalt)

72 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

74 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 451 279 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 462 179 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 464 979 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 61 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 2. 900,- og visninger kr 3.000,- pr stk med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 13.395,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, urådighet, foto, kommunale opplysninger og opplysninger fra forretningsfører. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kenneth Sverre
Eiendomsmegler MNEF
kenneth.sverre@aktiv.no

Tlf: 930 29 613

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen, organisasjonsnummer 981 129 792
Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen

Salgsoppgavedato

19.11.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Vollakroken 17, 1940 BJØRKELANGEN



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 73, bnr. 443, snr. 1

Markedsverdi

2 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 07.11.2025

Rapportdato: 11.11.2025

Oppdragsnr.: 10816-25138

Referansenummer: WD6578

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Larsen Havnen AS

Takstingeniør

Rapportansvarlig

Petter Larsen Havnen
Uavhengig Takstingeniør
larsen@takstpartner.no
922 11 434



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eierseksjonsleilighet i sameie som består av 10 leiligheter/seksjoner.

Bygningen og leiligheten ble oppført i 2016. Leiligheten ligger i 1. etasje og har adkomst fra utvendig inngangsparti/svalgang av betong på mark. Fra stue er det utgang til takoverbygd terrasse på mark og hageparsell.

Seksjonseier disponerer sportsbod ca. 5m².

Bygningen fremstår med standard som på oppføringstidspunktet. Tilstand på sameiets bygningsmasse er ikke vurdert og det er ikke satt tilstandsgrader på utvendige bygningsdeler.

Leiligheten fremstår som moderne og med god planløsning. Leiligheten har normalt god standard fra byggeåret med normal bruksslitasje på gulv, overflater og innredninger.

Leilighetens standard er beskrevet i rapporten.

Leilighet - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er fundamentert med ringmur og betongdekke. Etasjeskillere er konstruert med trebjelkelag. Vegger er oppført med isolert trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med liggende trekldning. Pulttakskonstruksjoner av tre. Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Entredør i formpresset hvitmalt utførelse. Terrassedør i trekonstruksjon med lav brystning og glassfelt med 3-lags glass.

Terrasse på mark. Spaltegulv av tre. Levegg i trekonstruksjon på 1 side. Terrassen er takoverbygd (har balkong over).

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser og parkett. Vegger: Panelplater og fliser. Himling: Malte slette flater/plater.

Gulv er av betongdekke mot grunn.

Innerdører: Slette hvite dører hvorav 1 dør er innebygd skyvedør.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme i entre og baderom. Elektriske panelovner forøvrig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom består av: Veggmont. wc. Dusjnise med dusjdører. Baderomsinnredning med servantskap og speilskap. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Komfyrvakt. Automatisk lekkasjevarsler og vannstoppesystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenbenken.

Boligen har balansert ventilasjon.

Røykvarslere og slukkeapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	52 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	47 m ²
Totalpris	2 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

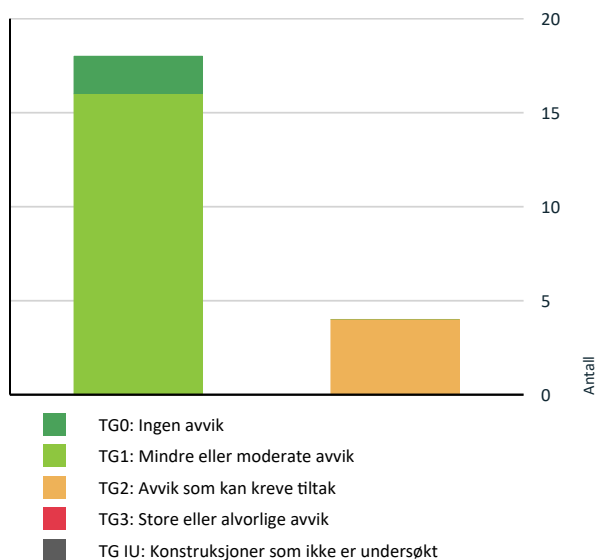
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sportsbod i felles bodbygning

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Utvendige bygningsdeler - fellesdeler [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2016

Kommentar
Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Fra byggeåret.

TG 1 Dører

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse.
Terrassedør i trekonstruksjon med lav brystning og glassfelt med 3-lags glass.
Dørene er fra byggeåret.

TG 1 Terrasse

Terrasse på mark.
Spaltegulv av tre. Levegg i trekonstruksjon på 1 side.
Terrassen er takoverbygd (har balkong over).

TG 2 Utvendige bygningsdeler - fellesdeler

Bygningen er fundamentert med ringmur og betongdekke.
Etasjeskillere er konstruert med trebjelkelag.
Vegger er oppført med isolert trebindingsverk.
Vegger er utvendig kledd med liggende trekldning.
Pulttakskonstruksjoner av tre.
Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Fliser og parkett.
Vegger: Panelplater og fliser.
Himling: Malte slette flater/plater.

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

TG 1 Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje

Gulv er av betongdekke mot grunn.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken.
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 3-5mm. på 2 meters lengde.

TG 2 Radon

Bygningen har krav til radonsperre/tiltak mot radon, men ingen dokumentasjon på radonsperre foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Innvendige dører

Slette hvite dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ferdigattest.
Baderommet har standard fra byggeåret.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malte flater/plater.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. fra gulv ved dør til topp slukrist (inkl. nedsenket gulv i dusjnisse med ca. 5mm.).

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran fra byggeåret. Dokumentert med ferdigattest.

Det er synlig slukmansjett/membran under klemringen i sluket.



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc/vaskerom består av: Veggmont. wc. Dusjnisse med dusjdører. Baderomsinnredning med servantskap og speilskap. Opplegg for vaskemaskin.

Det er synlig dreneringsspalte på innkasset sistene på toalettet. Utstyr og innredninger er fra byggeåret og har normalt god standard.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom mot dusjnisse bad.

Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg og det ble gjort visuell inspeksjon.

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette hvite fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Komfyrvakt.

Automatisk lekkasjevern og vannstoppesystem.

Innredningen er fra byggeåret og har normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

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

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, er fra byggeåret og er plassert i kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken. Kjøkkenskapet har svaivsvikt pga. tyngden fra varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på anlegget (TG2).

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2016
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

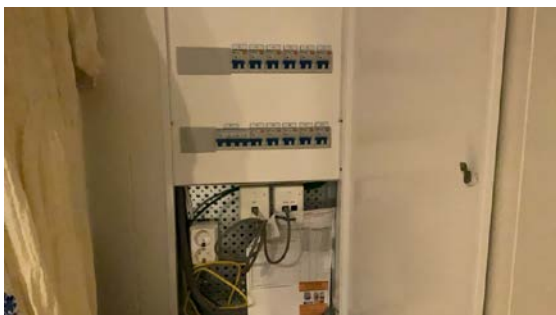
Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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



Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Røykvarslere og slukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Bygninger på eiendommen

Sportsbod i felles bodbygning

**Anvendelse**

Lagringsplass.

Byggeår

2016

Kommentar

Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Standard

Bygningen har standard fra byggeåret, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

Vedlikehold

Bygningen har vedlikeholdsbehov med behov for overflatebehandling. Entredøren til sportsboden har slitasje/svelling og vedlikeholdsbehov.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Beskrivelse

Sportsbod i felles bodbygg i 1. etasje.

Sportsboden er oppført i uisolert trekonstruksjon med vegger kledd med liggende trebordkledning.

Pulttakskonstruksjon av tre.

Betonggulv/-dekke.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

47 m²/47 m²

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

Andre bygg: Sportsbod i felles bodbygning

Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 2 400 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.		Markedsverdi		2 400 000
	Tillegg for andel fellesformue	+		16 345
	Fradrag for andel felles gjeld	-		179
Konklusjon markedsverdi				2 400 000
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>				

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vollakroken 39 ,1940 BJØRKELANGEN 47 m² 2016 1 sov	07-09-2025	2 500 000	2 500 000		2 500 000	53 191
2 Vollakroken 39 ,1940 BJØRKELANGEN 47 m² 2016 1 sov		2 500 000				53 191
3 Vollakroken 15 ,1940 BJØRKELANGEN 47 m² 2016 1 sov		2 450 000				52 128
4 Vollakroken 37 ,1940 BJØRKELANGEN 47 m² 2016 1 sov	20-05-2025	2 490 000	2 440 000		2 440 000	51 915
5 Vollakroken 15 ,1940 BJØRKELANGEN 47 m² 2017 1 sov	26-02-2025	2 400 000	2 400 000		2 400 000	51 064
6 Vollajordet 4 ,1940 BJØRKELANGEN 51 m² 2011 1 sov	26-05-2024	2 450 000	2 300 000	16 942	2 316 942	42 906
7 Vollasvingen 25 ,1940 BJØRKELANGEN 64 m² 2016 2 sov	23-01-2025	2 900 000	2 830 000		2 830 000	41 618
8 Vollasvingen 9 ,1940 BJØRKELANGEN 64 m² 2017 2 sov	22-04-2024	2 850 000	2 790 000	12 605	2 802 605	41 215

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	18 000
Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	13 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	1 500
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	37 500

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	2 050 000

Sportsbod i felles bodbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Sportsbod i felles bodbygning	Kr.	40 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 090 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 400 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

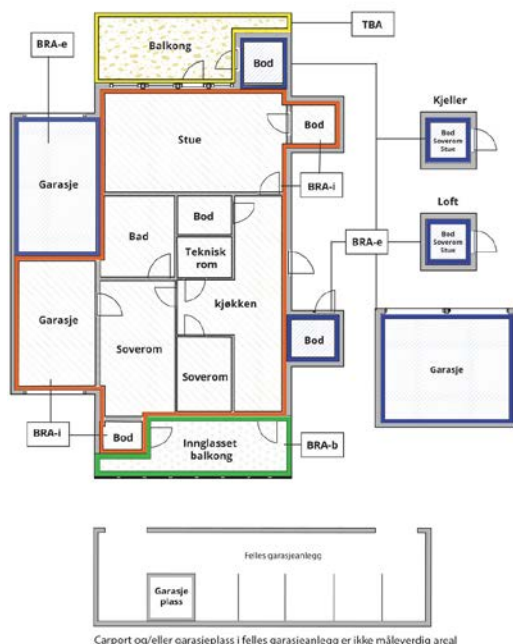
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	47			47	12
SUM	47				12
SUM BRA	47				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, soverom, kjøkken, bad/wc/vaskerom, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Sportsbod i felles bodbygning

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Sportsbod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	47	0
Sportsbod i felles bodbygning	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.11.2025	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Adrian Nygård Andreassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	73	443		1	167.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vollakroken 17

Hjemmelshaver

Adrian Nygård Andreassen.

Kommentar

Oppgitt tomteareal er tomten tilhørende denne seksjonen (tomten som leiligheten står på og hageparsell)
Forøvrig er det felles tomt i realsameie.

Seksjonseier betaler månedlige fellesutgifter med kr. 1.500,- som inkluderer bygningsforsikring, snømåking/strøing, felles strøm, regnskap mm.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Vollakroken 3	48 / 460	B-S Regnskap AS	918132953
Felles formue Kr. 16 345 31.12.2024		Felles gjeld: Kr. 179 31.12.2024	

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 1 km. fra Bjørkelangen handelssentrum.
Eiendommen ligger ca. 600 meter fra barne-/ungdomsskole.

Bjørkelangen er kommunesenter i Aurskog-Høland kommune.
Bjørkelangen har skole med 10 trinn, samt videregående skole.

Bjørkelangen har 2 kjøpesentre og gågate med godt utvalg av forretninger og servicetilbud.

Det er ca. 35km. til Lillestrøm og ca. 55km. til Oslo.
Offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning via private stikkveier/sameiets tomt.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Leiligheten har eiet tomt med hageparsell med plen.
Sameiets tomt er opparbeidet med asfaltert adkomst og biloppstillingsplasser.
Tomten er forøvrig opparbeidet med plen, diverse beplantning og det er lekeplass.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring	1048540			
Kommentar Felles bygningsforsikring for sameiet. Forsikringen betales av seksjonseier gjennom fellesutgiftene. Seksjonseier må selv tegne hjemforsikring for dekning på innbo og løsøre.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.11.2025		Gjennomgått	5	Nei
Eier	07.11.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	04.11.2025	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	07.11.2025	Kart via kommunens digitale karttjeneste.	Gjennomgått		Nei
Tidligere tilstandsrapport	18.03.2021		Gjennomgått	12	Nei
Tegninger	21.10.2015		Gjennomgått	5	Nei
Forretningsfører	06.11.2025		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WD6578>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250198	

Selger 1 navn
Adrian Nygård Andreassen

Gateadresse	
Vollakroken 17	

Poststed	Postnr
BJØRKELANGEN	1940

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1107250198

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

Initialer selger: ANA

1

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

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært snakk om det mellom naboer, men ikke vært sendt ut noen felles informasjon, og ikke opplevd noe i boenheten min

Document reference: 1107250198

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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: 1107250198

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Adrian Nygård Andreassen	8387962093b8e1c40806 bae16185b20d6bcc6664	10.11.2025 11:02:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1107250198

- 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>

Husordensregler for Boligsameiet Vollakroken 3



01 GENERELT

Enhver sameier og/eller beboer har plikt til å følge disse Husordensreglene. Ta alltid hensyn til dine naboer og vis vanlig folkeskikk. Støy og høylytt prat bør ikke forekomme ved utgangsdører og utenfor våre soverom etter kl. 23.00.

Vis hensyn og bli en god nabo!

02 RO OG ORDEN I SAMEIET

- Det skal normalt være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og kl. 06.00
- Boring, banking og lignende vedlikehold i leiligheten er tillatt i tidsrommet mellom kl. 08.00 og kl. 21.00 på hverdager og mellom kl. 09.00 og kl. 17.00 på lørdager. På søndager og andre helligdager tar vi fri.
- Bruk av vaskemaskin tillatt i tidsrommet mellom kl. 08.00 til kl. 21.00.
- **Sosialt samvær på egen terrasse eller veranda må ikke være til sjanse for andre beboere og som ved andre selskapeligheter skal det være avsluttet og stille kl.23.00. Skal det være selskapeligheter utover kl. 23.00, må naboer varsles i god tid på forhånd.**
- Slamre ikke med din inngangs dør. Der kan oppleves veldig forstyrrende for dine naboer.
- Det er ikke røykeforbud i sameiet, annet enn i felles områdene. Dvs svalegangen og foran inngangsdørene. Men vis hensyn og unngå å kaste sigarett stumper på gress og ved inngangene. Ta de med deg! Vi har ingen til å plukke opp etter deg....
- Renhold og snørydding utenfor egen dør, må gjøres av sameier/beboer. Sameiet sørger for tilgang til egnede redskaper.

03

SØPPEL OG KILDESORTERING

- Matavfall i «grønn» pose og restavfall legges i samme søppelkasse for «Restavfall».
Husk å knyte posene godt igjen.
- Papir og papp legges i egen kasse for «Papir».
Pappemballasje må brettes/deles opp slik at det får plass i søppelkassen. Pappesker og lignende må presses flate – slik at de tar minst mulig plass.
- Flasker av glass, glass og metall (hermetikk) legges egne kasser merket «Glass og Metall»
- Ved postkassene står det egne små «røde» kasser til farlig avfall.
Les nøye på lokket hva du kan legge i disse.

Hold det ryddig rundt søppelkassene og gå til neste kasse hvis første kasse er full. Søppel skal ikke henges ved siden av søppelkassene. Det er også viktig å kildesortere, både for miljø og for sameierne – da ikke sortert avfall er dyrere å få hentet. Poser med søppel eller annen søppel skal ikke oppbevares foran/ved inngangsdører, på veranda eller i sameiers uteområde.

04 FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene fastsettes hvert år på sameiermøtet i april. Sameiermøtet kan også velge å følge konsumpris indeksen ved en eventuell økning av fellesutgiftene.

05 VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet innvendig slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten fra forgreningspunkt i hver seksjon, og elektriske ledninger fra seksjonenes sikrings boks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger og fellesareal er sameiets ansvar. Utgifter til snømåking, strøing, gressklipping og ellers daglige vedlikehold besørges av fellesutgiftene. Store vedlikeholds utgifter og store fornyelser skal godkjennes av sameiermøte og eventuelle utgifter fordeles etter sameierbrøken $(46/644) = 1/14$ del

06 UTLEIE/SALG

Det er tillatt å leie ut sin leilighet i sameiet. Styret i sameiet skal straks informeres når nye beboer kommer og om navn, alder, telefon nummer og mail og hvor mange som kommer til å bo i leiligheten. Det er eier som har ansvar for innbetaling av fellesutgifter, sørge for forpliktelser over for sameiet blir overholdt og at beboer er godt informert om Vedtekter og Husordensreglene i sameiet.

Det er et gebyr ved eierskifte på kr 3500.-som betales av eier/kjøper til Sameie sin konto 1280 28 75388.

07 HUSDYR

Det er tillatt å holde vanlige husdyr i sameiet. Den som ønsker å holde husdyr plikter å undersøke med sine naboer og øvrige beboere som vil kunne bli berørt av husdyrholdet, om dette er akseptabelt og ta hensyn til dette. Og til dere som har hunder: Husk alltid pose!

08 FELLESAREAL og GRILLING

Bruk av boligsameiets område med plener til grilling og sosialt samvær skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Unngå bruk av kullgrill.

På terrasser og verandaer skal det ikke brukes kullgrill, men elektriskgrill eller gassgrill. Dette på grunn av brannfaren og hensynet til andre som ønsker å oppholde seg ute.

09 FASADEENDRINGER

Ved endring på fasade som markiser, skillevegger, farger og varmepumpe må det søkes til styret i god tid før arbeidet settes i gang.

10 PARKERING

Parkering skal skje på felles parkeringsplass. Det er ikke oppmerkede eller noen faste parkeringsplasser. Det er ikke tillatt å parkere langs huset og i gangveier. Unntaket er ved levering varer og av og på lessing.

11 HENVENDELSER og KLAGER

Henvendelser eller klager til styret skal skje skriftlig, enten pr. brev eller e-post til styret. Klager og henvendelser til styret vil bli tatt opp på førstkommende styremøte etter mottagelsen.

Vis hensyn og vær en god nabo!

Styret i
Boligsameiet Vollakroken 3

Styreleder:

Jøran Mærli
Mob: 95195104



Alpha Arkitekter As
Postboks 340
4803 ARENDAL

Saksbehandler: Marianne Bekkerhus Vår dato: 27.09.2016 Deres dato: Vår ref: 15/04533-5 Deres ref:

Ferdigattest

Tillatelse til tiltak er gitt 07.12.2015.

Gjelder: Nybygg leilighetsbygg D2 med 10 boenheter
Gnr/bnr: 73/443 (tidligere 73/394)
Seksjon 1, Vollakroken 17, 1940 Bjørkelangen (H0101)
Seksjon 2, Vollakroken 19, 1940 Bjørkelangen (H0101)
Seksjon 3, Vollakroken 21, 1940 Bjørkelangen (H0101)
Seksjon 4, Vollakroken 23, 1940 Bjørkelangen (H0101)
Seksjon 5, Vollakroken 25, 1940 Bjørkelangen (H0101)
Seksjon 6, Vollakroken 15, 1940 Bjørkelangen (H0201)
Seksjon 7, Vollakroken 15, 1940 Bjørkelangen (H0202)
Seksjon 8, Vollakroken 15, 1940 Bjørkelangen (H0203)
Seksjon 9, Vollakroken 15, 1940 Bjørkelangen (H0204)
Seksjon 10, Vollakroken 15, 1940 Bjørkelangen (H0205)

Plangrunnlag: Reguleringsplan for Vollajordet

Tiltakshaver: Bjørkelangen Boligutvikling AS

Søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan er mottatt 22.09.16. Gjennom dette er det bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket er gjennomført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Det kan allikevel gjennomføres tilsyn i tiltaket inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jfr. plan- og bygningsloven § 25-2 jfr. § 23-3 andre ledd.

Med hilsen
for Aurskog-Høland kommune
Forvaltning

Kjetil Hauger
leder

Marianne Bekkerhus
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift
Vedlegg:
Klageskriv

Liste over kopimottakere:
Bjørkelangen Boligutvikling AS, Postboks 64, 1941 BJØRKELANGEN

Adresse	E-post	Telefon	Telefaks	Internett	Foretaksregisteret
Rådhusveien 3 1940 Bjørkelangen	postmottak@ahk.no	63 85 25 00	63 85 25 12	www.ahk.no	948 164 256

Nabolagsprofil

Vollakroken 17 - Nabolaget Bjørkelangen vest - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Trandumsvingen Linje 480	4 min 0.3 km
Blaker stasjon Linje R14	24 min 23.4 km
Oslo Gardermoen	55 min

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 650 elever, 40 klasser	7 min 0.6 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	6 min 0.6 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	5 min 2.2 km

Ladepunkt for el-bil

Bjørkelangen VGS - Akershus fylkesk... 7 min
Recharge Bjørkelangen Senter 8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

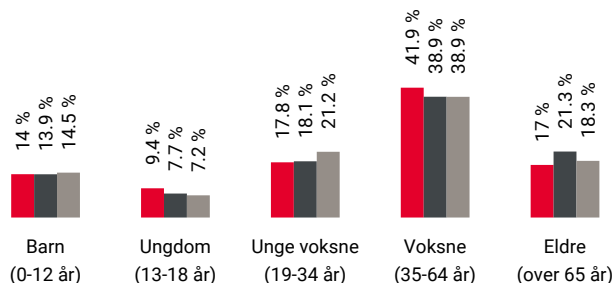
Godt vennskap 72/100



Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørkelangen vest	1 645	731
Bjørkelangen	4 181	1 924
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Burholttoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	10 min 0.9 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	19 min 1.7 km
Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	5 min 2.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	9 min 0.8 km
Coop Extra Bjørkelangen	10 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

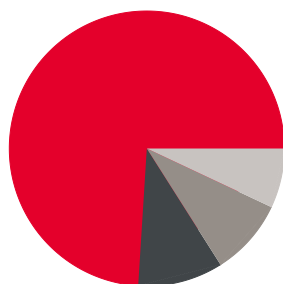
Bjørkelangen sportssenter 4 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.3 km

Bjørkelangen barne- og ungdomsskole 8 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.7 km

MOVA Bjørkelangen Serviceveien 14 min

MOVA Bjørkelangen 19 min

Boligmasse



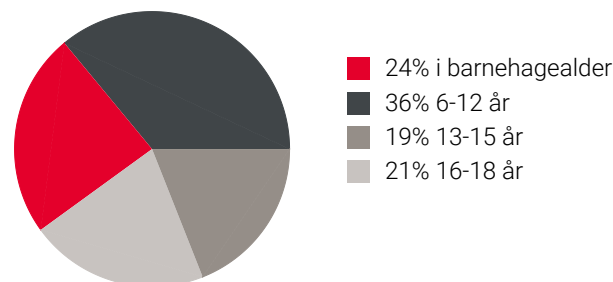
74% enebolig
10% rekkehus
9% blokk
7% annet

Varer/Tjenester

Bjørkelangen Senter 9 min

Boots apotek Bjørkelangen 9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

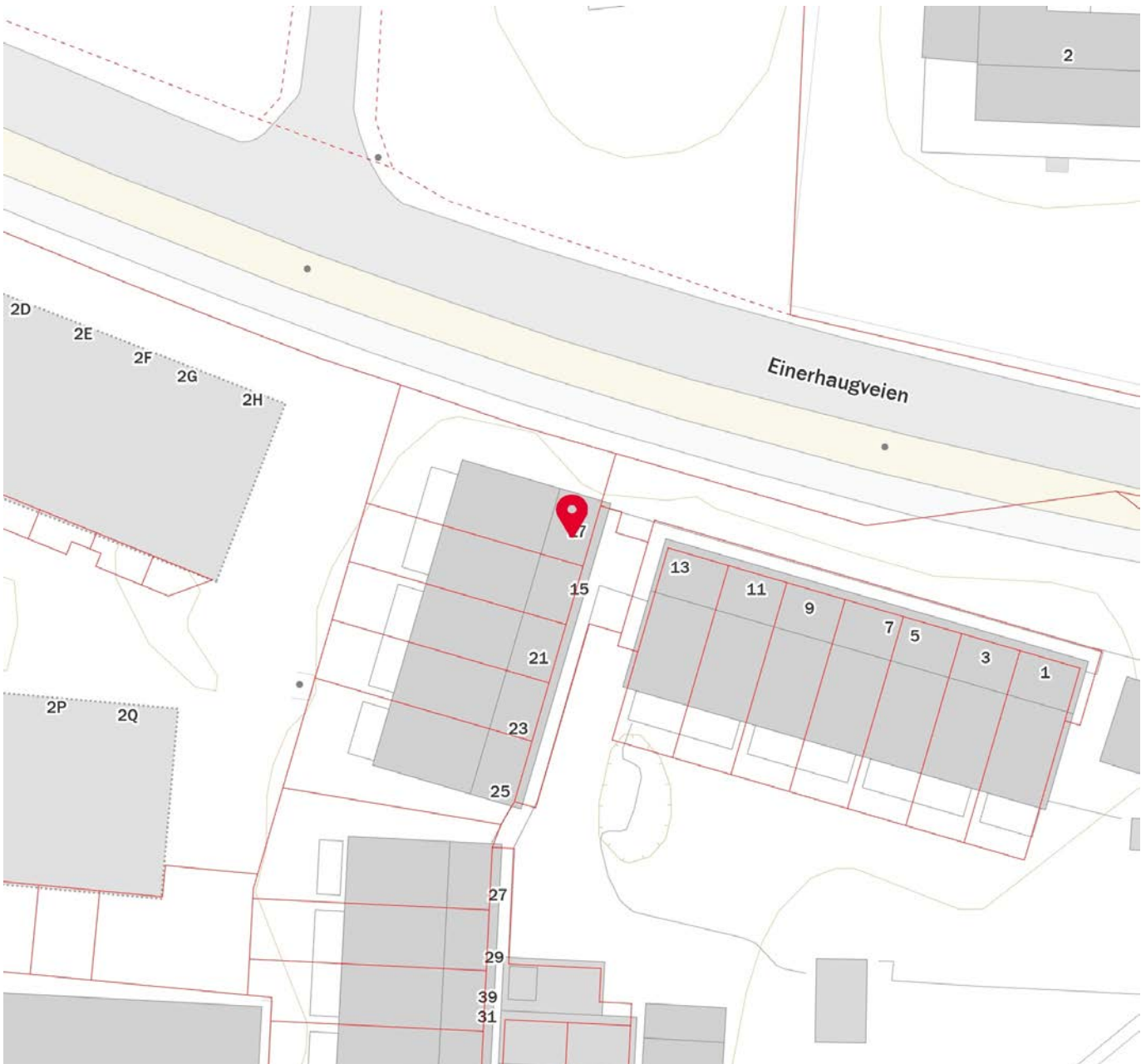
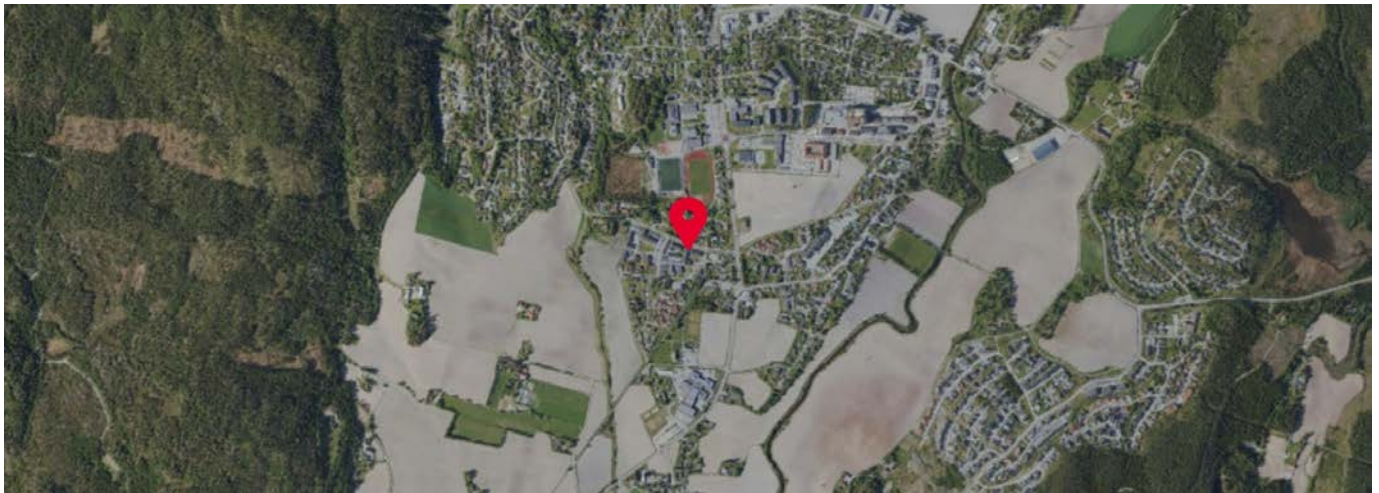


0% 43%

Bjørkelangen vest
 Bjørkelangen
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Aurskog

SPAREBANK



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

**Hos Trond, Trine, Lise, Geir og Lina
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.**

Vi samarbeider med Aktiv Bjørkelangen og sammen gjør vi
boligprosessen trygg og enkel for deg. Ta kontakt med oss for
en hyggelig prat i Gågata på Bjørkelangen.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK

La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd.



Dersom du planlegger salg, vurderer å flytte eller bare vil vite hva din eiendom er verdt så kan jeg hjelpe deg.

Jeg har unik lokalkunnskap, god kompetanse og et stadig voksende kontaktnett etter over 20 år i bransje og marked.

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

Kontakt meg gjerne for en uforpliktende samtale for kjøp eller salg av eiendom!



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Vollakroken 17
1940 BJØRKELANGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Telefon: 930 29 613
E-post: kenneth.sverre@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre