



aktiv.

Vollaveien 18, 1940 BJØRKELANGEN

**Lys og romslig 3-roms
endeleilighet med topp
beliggenhet. Solrik, vestvendt
terrasse 28 kvm. Lave bokostnader**



Eiendomsmegler MNEF

Niklas Antonsen

Mobil 466 56 728

E-post niklas.antonsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aurskog

Aurskog senter, 1931 Aurskog. TLF. 63 85 40 10

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 300 000,-
Omkostn.: Kr 58 890,-
Total inkl. omk.: Kr 2 358 890,-
Felleskostn.: Kr 2 907,-
Selger: Simen Haneborg

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1989
BRA-i/BRA Total 69/72 kvm
Tomtstr.: 1394.1 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 73, bnr. 265
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1105260035

Lys og romslig 3-roms endeleilighet med topp beliggenhet. Solrik, vestvendt terrasse 28 kvm. Lave bokostnader

Vollaveien 18 er en lys og romslig 3 roms endeleilighet med usjenert beliggenhet mot grønne omgivelser. Tilbaketrukket på Bjørkelangen, samtidig som du har kort gangavstand til kjøpesenter, spisesteder, skoler, barnehage, idrettstilbud og bussholdeplass. Her ligger alt til rette for en enkel hverdag hvor bilen kan stå, med det meste du trenger innen kort gangavstand.

- Luftig planløsning med store vindusflater og rikelig med naturlig lys
- Stor, åpen stue og kjøkkenløsning med gode innredningsmuligheter
- Meget solrik, vestvendt terrasse på 28 kvm med markise
- To svale soverom med garderobeskap
- Romslig bad med badekar og god oppbevaringsplass
- Lys entré med garderobeskap
- Praktisk utebod og parkeringsplass
- Lave bokostnader

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	34
Om eiendommen	36
Tilstandsrapport	54
Egenerklæring	78
Energiattest	83
Nabolagsprofil	84
Forbrukerinformasjon	92
Budskjema	93





Det er god plass til sittegrupper og spisebord.



Digital styling viser hvordan leiligheten kan innredes med møbler.



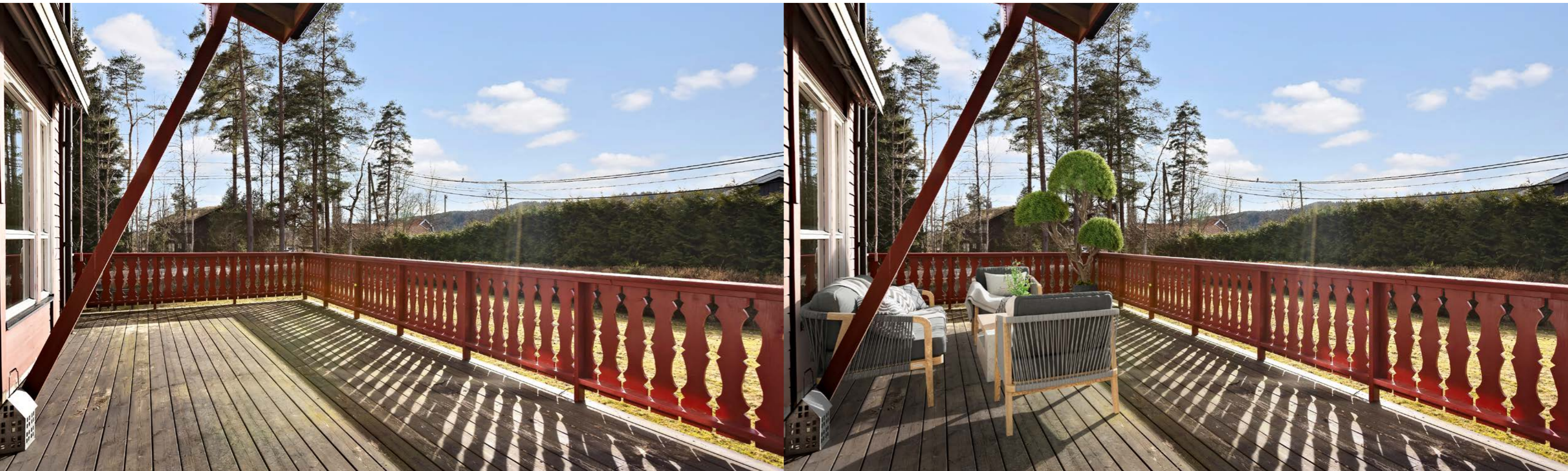
Fra stue og kjøkken er det utgang til stor, solrik markterrasse.

Stor, solrik terrasse

Fra stuen er det utgang til terrasse på ca. 28 kvm. med god plass til utemøbler, grill og beplantning.

Terrassedøren er takoverbygget og det er videre montert markise på vegg. Terrassen er vestvendt med svært gode solforhold og pent utstyn.

Digital styling som viser at det er god plass til flere sittegrupper og grill.





Meget solrik terrasse som er vendt mot vest. Det er god afstand til nærliggende bygg og pent utsyn mot





Passer ikke oppsatt visning?
Kontakt megler for privatvisning.



Store vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp!







Stort bad med god oppbevaringsplass. Badekar med dusjnisse, toalett, servant med skap- og skuffer. Speil, belysning og flere skap. Vaskemaskin og tørketrommel. Elektrisk stråleovn.



Fellesområder med plen, busker, beplantning og sittegrupper.



Tomt med gode lys- og solforhold.

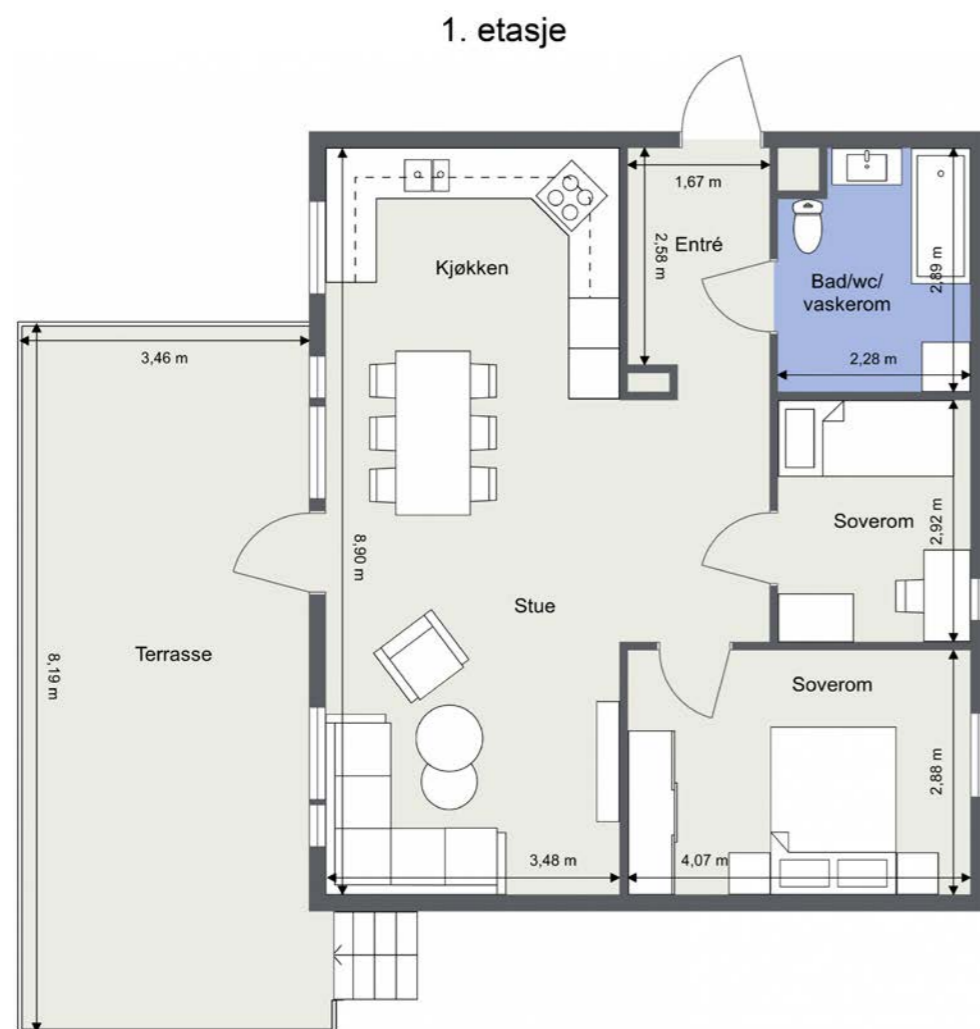
Bjørkelangen kombinerer det beste fra to verdener: et levende tettsted med et godt utvalg av butikker, kaféer, servicetilbud og næringsliv, og naturen rett utenfor døra med muligheter for turer, sykling og rekreasjon året rundt.



Planskisse

2D

Vollaveien 18, snr. 1



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

takstpartner.no
All av taksering i Oslo og Akershus

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

3D

Vollaveien 18, snr. 1



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

takstpartner.no
All av taksering i Oslo og Akershus

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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 72 kvm

TBA: 28 kvm

BRA-i: 69 kvm Entré/gang, bad/wc/vaskerom, soverom 1, soverom 2, kjøkken, stue

BRA-e: 3 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1394.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for sameiet. Flat tomt med gruset adkomst, plen, prydbusker og beplantning. Tomten har gode lys- og solforhold.

Beliggenhet

Vollaveien 18 ligger rett utenfor sentrum av Bjørkelangen. Her er det kort vei til alt du trenger i det daglige av fritidstilbud, skoler, barnehager, handelstilbud og skogen med helårs turmuligheter.

Bjørkelangen er et trivelig og sentralt tettsted i Aurskog-Høland kommune, kjent som kommunesenteret med sterk identitet og landlig sjarm. Med omkring 4 000 innbyggere er Bjørkelangen et naturlig samlingspunkt for handel,

tjenester og fritid, samtidig som det omgis av flotte naturområder og attraktive boligområder.

Bjørkelangen kombinerer det beste fra to verdener: et levende tettsted med et godt utvalg av butikker, kaféer, servicetilbud og næringsliv, og naturen rett utenfor døra med muligheter for turer, sykling og rekreasjon året rundt. Her utvikles det også nye boligprosjekter med både leiligheter og eneboliger som legger til rette for gode bomiljøer.

I sentrum ligger kjøpesenteret Alti og gågata. Her finner du et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud som dekker de fleste behov. I Bjørkelangen Næringspark er det bilbasert handel for storhandel, bilverksted og byggvarehandel. Bjørkelangen har også flere hyggelige kafeer og spisesteder som alle er gode møteplasser i alle anledninger.

For barnefamilier er Bjørkelangen et spesielt attraktivt sted å bosette seg. Bjørkelangen skole er en stor og moderne 1?10-skole med SFO-tilbud, der trivsel og samarbeid står i fokus. I tillegg har tettstedet flere barnehager og to videregående skoler. Bjørkelangen videregående skole har et stort og variert linjetilbud både innen praktiske fag og teoretiske fag. Kjelle videregående skole har tilbud innen bygg- og anleggsteknikk og naturbruk, samt forsterkede tilbud i flere fagområder.

Kjelle-engene er et helhetlig utviklingsprosjekt der våtmark, naturrestaurering, vannmiljø og undervisning møtes i én felles arena. Området utvikles som et levende klasserom for elever, fagmiljøer og lokalsamfunn, med mål om å styrke biologisk mangfold, vannkvalitet og kunnskap om naturbaserte løsninger. Kjelle-engene er et

samarbeid mellom Kjelle videregående skole, kommunen, fylkeskommunen og Haldenvassdraget vannområdet. I samarbeid med Høland Jeger- og fiskeforening vil det også anlegges hundeluftepark på skolens arealer.

Bjørkelangen byr på et rikt fritids- og idrettsliv. Bjørkelangen Sportsforening (BSF) er et aktivt fleridrettslag med tilbud for barn, ungdom og voksne innen blant annet fotball, håndball, allidrett og svømming. Idrettsanlegget omfatter en hyggelig kafe, klubbhus, idrettshall, frisbeegolf, kunstgress, tennisbane og sandvolleyball. Aurskog-Høland Friidrettslag har et flott baneanlegg på samme område. Klubben og lokalsamfunnet skaper aktivitet og samhold gjennom hele året. I tillegg kan du benytte moderne fasiliteter som Bjørkebadet ? et nyere svømmeanlegg med 25-meters basseng, terapi- og plaske, boblebad, kaldkulp og to badstuer.

På Mangeskogen har Mangenfjellet Turlag et godt utbygd løypenett på vinterstid, og med to betjente serveringshytter på søndagene i vinterhalvåret. Om sommeren er området et eldorado for den tur- og sykkelinteresserte. For den motorinteresserte har NMK Aurskog-Høland eget baneanlegg i Eksismoa motorpark rett utenfor Bjørkelangen. Her er det mulig å utøve motocross, enduro, ATV og bilcross/ rallycross. Sør i kommunen er det en rallytreningsvei hvor det holdes trening for rallybiler. Big Dream Arena ligger i ytterkant av sentrum og er et moderne hestesportssenter, spesialdesignet for Western Reining, men kan også benyttes av alle typer hestesport.

I tilknytning til Bjørkelangen Skole ligger Kulturskolen og KulturArena Aurskog-Høland. KulturArena har et flott og moderne lokale med amfi,

backstage og profesjonell lyd og lys - for kortreiste opplevelser og store øyeblikk. I KulturArena kan du oppleve teater, show, konserter og foredrag med kjente formidlere, men også med lokale utøvere. Bygdekinoen benytter de samme lokalene og kan by på de nyeste filmene. Kulturskolen har tilbud innen musikk, dans, teater og visuell kunst. Målgruppen er barn og unge fra 0 til 25 år, men også voksne ved ledig kapasitet.

Bjørkelangen Bibliotek er meråpent og arrangerer blant annet bokbad med aktuelle forfattere, språkkafe og andre kulturtilbud til store og små. Av andre kulturtilbud kan Komnes Kunsthall og Elsehuset nevnes. Komnes Kunsthall er et privat driftet kreativt felleskap hvor samarbeid, kunst og kultur står i fokus. Elsehuset er en liten, og privat driftet konsertarena i et gammelt tømmerhus på en gård på Lierfoss. Eidsverket Gods tilbyr overnatting og lokaler til utleie til alle typer feiringer, kulturarrangement eller konferanser. Eidsverket Gods er i dag i privat eie, og har en historie som strekker seg tilbake til 1764. Det store anlegget fremstår som unikt og med et parkmessig uttrykk.

Bjørkelangen har et aktivt næringsliv og kultur- og handelsliv som gjør hverdagen enkel og hyggelig. Lokale arrangementer og markedsdager gir ekstra liv i nærmiljøet og bidrar til fellesskap og engasjement i landsbyen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, flermannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er fundamentert med punktfundamenter/pilarer.

Gulv er av trebjelkelag.

Vegger er oppført med trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med treborkledning.

Saltakskonstruksjoner av tre.

Yttertak er teknet med betongtakstein.

Takrenner og nedløp av plast.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med produksjonsår 1988.

Vinduene har normal slitasje i forhold til alder.

Entredør i trehvitt utførelse med lyd-/

brannklassifisering 35db/B30.

Terrassedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 1988.

Dørene er fra byggeåret og har normal slitasje i forhold til alder.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.

Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Trapp i trekonstruksjon.

Bod i felles bodrekke.

Boden er oppført i uisolert trekonstruksjon og har pulttakskonstruksjon av tre.

Verditakst

Kr 2 300 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2013.

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

Ja. Vannlekkasje under kjøkken i februar 2026.

Rettet opp av autorisert rørlegger på borettslagets regning.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja. Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Kragtorp VVS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet rør, lagt i ny isolasjon og lagt bedre isolasjon rundt rørene samt satt i nye plater under bolig.

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

Ja. Terrasse har seget tidligere.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja. Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Meg selv.

Beskrivelse av arbeidet: Gravd ned 60cm og lagt fiberduk med singelpute oppå. Gravd ned betongfundament som terrassen ble bygd oppå.

Innhold

Vollaveien 18 ligger sentralt, men samtidig tilbaketrukket til på Bjørkelangen. Leiligheten har en intern god beliggenhet i sameiet, usjenert plassert på enden og vendt mot grønne omgivelser. Her får du en solrik uteplass og gode lysforhold gjennom

hele dagen. Stue, kjøkken og terrasse er vestvendt med ettermiddags og kveldssol, mens soverommene ligger svalere til mot øst.

Leiligheten har en god planløsning med romslige oppholdsrom og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Planløsningen og størrelsen gir fleksible innredningsmuligheter. Overflater består av lysmalte vegger og panelplater, parkett og gulvbelegg.

Entré

Romslig entré med god oppbevaringsplass i garderobeskap. Her er det god plass til yttertøy og sko.

Bad

Stort baderom med badekar med dusjløsning, toalett og servant med skap og skuffer, speil og belysning. Stråleovn for varme. Badet har god oppbevaringsplass i vegghengte skap. Vaskemaskin og tørketrommel medfølger.

Soverom

Leiligheten har to soverom, begge vendt mot et rolig område. Soverommene har garderobeskap og gode møbleringsmuligheter.

Åpen stue og kjøkkenløsning

Stor og åpen stue og kjøkkenløsning som danner et sosialt allrom. Her er det god plass til sittegruppe, TV løsning og oppbevaringsmøbler. Spiseplassen har rom for stort spisebord. Kjøkkenet har god skap og benkeplass. Oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap medfølger.

Terrasse

Fra stuen er det utgang til en stor og solrik terrasse

på ca. 28 kvm med god plass til utemøbler, beplantning og grill. Terrassedøren er takoverbygget og det er montert markise. Terrassen er vestvendt og vender mot grøntområder med busker og hekk. Terrassen har enkel tilgang til plenen. Dette er en perfekt plass for lange sommerdager.

Utebod

Leiligheten disponerer en utebod i felles bodrekke. Praktisk for oppbevaring av redskaper og øvrig utstyr.

Parkering og fellesområder

Det er parkering på sameiets fellestomt. Fellesområdene er pent opparbeidet med plen, busker og variert beplantning.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Overflater:

Gulv: Parkett og gulvbelegg.

Vegger: Malte plater og malte panelplater.

Himling: Himlingsplater.

Gulv og overflater har normalt god standard med normal slitasje.

Parkettgulvet har noe slitasje og slitasjemerker som vurderes som mindre avvik (TG1).

Gulv er av trebjelkelag.

Innerdører: 1-speils trehvite finerte dører.

Oppvarming: Elektrisk stråleovn på baderom. 1 frittstående elektrisk ovn forøvrig.

Våtrom:

Bad/wc/vaskerom:

Baderommet har teknisk standard fra byggeåret.

Det er nyere baderomsinnredning og nyere toalett. Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmontert toalett. Badekar med dusj. Servantskap og overskap. Speil og lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette hvitmalte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator.
Oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Innredningen er hovedsaklig fra byggeåret.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret.
Stoppekranen er plassert i kjøkkenbenken.
Hovedvannledningen (felles vannledning) inn i bygningen har frostsikring med varmekabel som er tilkoblet strømtilførsel fra denne leiligheten.
Det ble i 2026 utført arbeid på vannrør under boligen på grunn av frostskaade. Det ble skiftet rør, lagt ny isolasjon og lagt bedre isolasjon rundt rørene og montert nye plater under gulvet.
Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.
Boligen har avtrekksanlegg plassert i kjøkkenviften.
Forøvrig har boligen tilluft/naturlig ventilasjon.
Det er åpningsbar lufteluke ved vinduet på 1 soverom.
Det er ventiler/spalter i vinduene på kjøkken/stue.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, er fra byggeåret og er plassert i kjøkkenbenken.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:
- Utvendig, dører
Vurdering av avvik: Entredøren subber i terskel og er vanskelig å åpne/lukke.
Tiltak: Entredøren bør justeres for å hindre videre slitasje på terskel og karm, samt for å sikre korrekt funksjon og unngå skade på dørkonstruksjonen.

- Utvendig, terrasse
Det er avvik: Det er malingsflask/slitasje på toppbord på rekkverket og på gulvbord. Trappen har skjevheter og mangler rekkverk.
Tiltak: Toppbord på rekkverk og gulvbord bør overflatebehandles for å hindre videre slitasje og forringelse av treverket, noe som kan føre til redusert levetid og økt vedlikeholdsbehov.

- Utvendige bygningsdeler, fellesdeler
Vurdering av avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Det er skjevheter i utvendig inngangsparti. Utvendig fasade/trekledning har værslitasje og det ble påvist spredte råteskader i hjørnekasse ved leiligheten. Taktekingen er fra byggeåret og har begrenset gjenværende levetid.
Tiltak: Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget for å få oversikt over nødvendige utbedringer og vedlikeholdsbehov.

- Utvendig, bod utenfor leiligheten
Det er avvik: Bygningen har skjevheter (samme konstruksjon som utvendig inngangsparti). Døren subber i terskel/karm og er vanskelig å åpne/lukke.
Tiltak: Døren bør justeres eller utbedres slik at den åpnes og lukkes uten problemer, for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje på dør og karm.

- Innvendig, etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Tiltak: For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da skjevheter i gulvet kan føre til problemer ved legging av nytt gulv, som oppsprekking i skjøter og knirk. Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

- Innvendig, Innvendige dører
Det er avvik: Det er små skader/slitasje på dørbladene. Døren til det minste soverommet subber i gulvet og har laget ripe i parketten.
Tiltak: Det bør vurderes overflatebehandling eller utskifting av dører med slitasje, for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere forringelse. Slitte dører kan medføre redusert brukervennlighet og estetisk forringelse.

- Tekniske installasjoner, Vannledninger
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Tekniske installasjonene, Avløpsrør
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden

anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Tekniske installasjoner, Varmtvannstank
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt). Iht. dagens forskrift skal det være lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem ved varmtvannstank når denne ikke er plassert i fuktsikkert rom med sluk, for å begrense skadene ved eventuell lekkasje.
Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann. Det bør monteres lekkasjestopper eller lignende tiltak for å hindre vannskader ved eventuell lekkasje, da plassering i kjøkkenskap uten sluk medfører økt fare for skade på omkringliggende konstruksjoner.

- Våtrom, Overflater vegger og himling
Det er avvik: Baderomsplatene har nådd forventet brukstid som tettesjikt/membran på våtrom. Det er svikt i enkelte himlingsplater/enkelte himlingsplater er løse.
Tiltak: Himlingsplatene må utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skade og sikre god funksjon.

Våtrom, Overflater gulv
Det er avvik: Deler av gulvet er flatt. Det er kun lokalt fall på gulvet rundt sluket. Fallforholdet tilfredsstillende ikke dagens krav til fallforhold.

Tiltak: Ingen tiltak vurderes som nødvendige med dagens bruk.

- Våtrom, sluk, membran og tettesjikt

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

Tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.

Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Våtrom, sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik: Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er skade i emaljen på badekaret. Det er riss/krakellering i porselenet i servanten.

Tiltak: Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske. Emaljen i badekaret bør utbedres med overflatebehandling/emaljelakk eller tilsvarende for å hindre ytterligere forringelse.

- Kjøkken, overflater og innredning

Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er stedvis slitasjemerker på innredningen.

Tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Forhold som har fått TG3:

- Tekniske installasjoner, ventilasjon

Vurdering av avvik: Avtrekksanlegget fungerer ikke tilfredsstillende. Bryter på ventilatoren er defekt (må bruke tang for å skru den på).

Det er ikke avtrekk/ikke fungerende avtrekk fra baderommet. Det er ingen ventil/ventilasjon på det minste soverommet.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Avtrekksanlegget må utbedres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i boligen. Det må etableres tilluft med veggventil på det minste soverommet.

- Våtrom, ventilasjon

Vurdering av avvik: Avtrekk fungerer ikke fra våtrom. Konsekvens/tiltak: Anlegget må utbedres skiftes ut for å sikre tilfredsstillende avtrekk fra baderommet (samme avvik som beskrevet om kjøkkenvifte og ventilasjonen generelt i boligen).

- Kjøkken, avtrekk

Vurdering av avvik: Det er registrert avvik med avtrekk. Avtrekksanlegget fungerer ikke tilfredsstillende. Ventilatoren fungerer på kjøkkenet, men bryter er defekt (må bruke tang for å skru den på).

Konsekvens/tiltak: Avtrekksanlegget må utbedres slik at det fungerer tilfredsstillende.

Helse, miljø og sikkerhet.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyde er ca. 90cm. og tilfredsstillende byggeårets krav (dagens krav er 100cm).

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

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

Terrasse: Rekkverket bør vurderes forhøyet til dagens krav og det må monteres rekkverk på trappen for å redusere risikoen for fallulykker.

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 hvitevare(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering på sameiets felles tomt.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 84971213

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Diverse

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

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

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

Leiligheten er ryddet og rengjort før visning og vil ikke bli ytterligere rengjort før overtagelse. Kjøper overtar leiligheten som fremvist på visning.

Energi

Oppvarming

Elektrisk stråleovn på baderom. 1 frittstående elektrisk ovn forøvrig.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 300 000

Omkostninger kjøper

2 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

57 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

58 890 (Omkostninger totalt)

70 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

73 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 358 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 370 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 373 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 14 272 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Fakturert beløp i 2025:

Avløp: kr 6 610,74

Renovasjon: kr 4 777,56

Vann: kr 883,60

For 2026 er prognose kommunale gebyrer kr 14 137,35.

Eiendomsskatt

Kr 2 803 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 619 466 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 477 864 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

72/288

Felleskostnader inkluderer

Bygningsforsikring, vedlikehold bygning/fellesareal, regnskap/forretningsfører og diverse sameiekostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2907

Andel fellesformue

Kr 55 552

Sameiet

Sameienavn

Vollamyra Boligsameie

Organisasjonsnummer

879 748 992

Om sameiet

Vollamyra boligsameie ble stiftet 10.03.89 og har organisasjonsnummer 879 748 002.

Sameiet består av 12 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger. Eiendommene har gnr 73, bnr 265 og 310 i Aurskog-Høland kommune.

Styreleder treffes på tlf. 91146711, mail: liv.mangschau@gmail.com

Forretningsfører er BORI BBL. Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Boligsameiet består av 3 oppganger som deler på renholdet for hver oppgang. Trappevask utføres av beboerne.

Aurskog-Høland kommune kan eie 3 seksjoner. Ellers kan en person bare eie en seksjon.

Vedlikeholdshistorikk i sameiet:

Gjøres hvert år av snekker:

- Jekke/vatre trapper og boder samt terrasser på bakkeplan
- Ettersyn av isolasjon under husene
- Etterse bygningene utvendig

Gjøres hvert år på dugnad:

- Plante og luke i krukker og bed
- Vanne blomstene ute
- Trille/rake ut singel på parkeringsplassen

Gjøres hvert år av styret:

- Skifte lysrør og pærer inne og ute
- Etterse brannslukningsapparater og
- skifte av batterier i røykvarslerne
- Skifte lyspærer

2019:

Beiset alle utskiftede bord og påbygde trappetrinn
Hekkeklippingen ble satt bort

2020:

Ferdig terrasse i nr. 18 (denne leiligheten)
Ny terrasse i nr. 16 A

Nytt trappetrinn i nr. 16 B (hovedinngangen)
Ny lampe i inngang i nr. 18
Hekkeklipping ble satt bort
Forsikringssak vannskade i nr. 18

2021:
Hekkeklippingen ble satt bort
Fjerning av mose på tak på begge bygningene ved innleid firma (stor jobb)
Påbygde/skjøtet på trapper ved verandadørene i nr. 16 b (2 stk.)
Forsikringssaker i nr. 16 A

2022 -2023:
Nye brannslukningsapparater i begge bygningene oppe og nede
Terrasse i nr. 18 ferdigstilt
Renset takrenner
Beiset alle trapper
Ny taklampe 1. etg., nr. 16 B
Vannskader nr. 16 A
Byttet ut samtlige el.ovner i fellesarealene fra SL Elektro
Skiftet alle batterier i røykvarslerne – de har holdbarhet til 2028
Nye utelamper, 3 stk. - fra SL Elektro
Varmekabler på vannledning i nr. 16 A - tiltak for å hindre frost
Musetting – nr. 16 A – fugleforing tiltrekker seg utøy
Beising og maling av terr. og trapper samt utbedringer, Nr. 18 og nr. 16
Ny terr. i nr. 16 B

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres

oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

I henhold til husordensreglene: Det er tillatt med dyr i boligsameiet. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på boligsameiets område.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 73, bruksnummer 265, 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:

3226/73/265/1:

10.03.1989 - Dokumentnr: 2179 - Erklæring/avtale PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90 % AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.1989 - Dokumentnr: 2179 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 72/288
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 4 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 1653982 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:73 Bnr:265 Snr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 121393 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:73 Bnr:265 Snr:1

31.08.1989 - Dokumentnr: 8177 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:310 Snr:1
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

31.08.1989 - Dokumentnr: 8180 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:310 Snr:2
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

15.05.1990 - Dokumentnr: 3888 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:310 Snr:3
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

15.05.1990 - Dokumentnr: 3889 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:310 Snr:5
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

13.06.1994 - Dokumentnr: 4035 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:310 Snr:8
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

13.06.1994 - Dokumentnr: 4060 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:310 Snr:4
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

13.06.1994 - Dokumentnr: 4061 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:310 Snr:6
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 04.01.1990.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tegningen av boligen/planløsningen stemmer med dagens bruk. Terrassen er ikke beskrevet på tegningen og er da ikke byggemeldt/godkjent. For at terrassen skal bli godkjent må den byggemeldes/søkes om. Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

Det minste soverommet tilfredsstillende ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet), men rommet er godkjent som soverom iht. tegningen.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar for sameiet. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter.

Legalpant

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

Kontraktgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Egenerklæringsskjema, tilstandsrapport, energiattest, nabolagsprofil, reguleringskart, vedtekter, husordensregler, årsberetning med protokoll.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS.

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr og oppgjørshonorar kr 23 500,- og visninger kr 3 000,-. Første visning er gratis. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 21 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 250,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler


Niklas Antonsen
Eiendomsmegler MNEF
niklas.antonsen@aktiv.no
Tlf: 466 56 728

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

17.04.2026



**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**

Tilstandsrapport

Leilighet
Vollaveien 18, 1940 BJØRKELANGEN
AURSKOG-HØLAND kommune
gnr. 73, bnr. 265, snr. 1

Markedsverdi

2 300 000

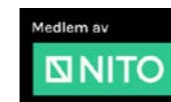
Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 16.04.2026 Rapportdato: 16.04.2026 Oppdragsnr.: 10816-26058 Eiendomsverdi ref nr: AW1901

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



Rapportansvarlig



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

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

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1. etasje i 4-mannsbolig.
Leiligheten har adkomst via innvendig felles gang/trapperom.

Seksjonseier disponerer 1 bod utenfor leiligheten.

Leiligheten ble oppført i 1989.
Leilighetens standard er beskrevet i rapporten.

Leilighet - Byggeår: 1989

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen er fundamentert med punktfundamenter/pilarer.
Gulv er av trebjelkelag.
Vegger er oppført med trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med trebordkledning.

Saltakskonstruksjoner av tre.
Yttertak er tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp av plast.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med produksjonsår 1988.
Vinduene har normal slitasje i forhold til alder.

Entredør i trehvitt utførelse med lyd-/brannklassifisering 35db/B30.
Terrassedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 1988.
Dørene er fra byggeåret og har normal slitasje i forhold til alder.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Trapp i trekonstruksjon.

Bod i felles bodrekke.
Boden er oppført i uisolert trekonstruksjon og har pulttakskonstruksjon av tre.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulv: Parkett og gulvbelegg.
Vegger: Malte plater og malte panelplater.
Himling: Himlingsplater.
Gulv og overflater har normalt god standard med normal slitasje.
Parkettgulvet har noe slitasje og slitasjemerker som vurderes som mindre avvik (TG1).

Gulv er av trebjelkelag.

Innerdører: 1-speils trehvite finerte dører.

Oppvarming: Elektrisk stråleovn på badet. 1 frittstående elektrisk ovn forøvrig.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom:
Baderommet har teknisk standard fra byggeåret.
Det er nyere baderomsinnredning og nyere toalett.
Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmontert toalett. Badekar med dusj. Servantskap og overskap. Speil og lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette hvitmalt fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator.
Oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.
Innredningen er hovedsaklig fra byggeåret.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret.
Støppekranen er plassert i kjøkkenbenken.
Hovedvannledningen (felles vannledning) inn i bygningen har frostsikring med varmekabel som er tilkoblet strømtilførsel fra denne leiligheten.
Det ble i 2026 utført arbeid på vannrør under boligen på grunn av frostskaide. Det ble skiftet rør, lagt ny isolasjon og lagt bedre isolasjon rundt rørene og montert nye plater under gulvet.

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

Boligen har avtrekksanlegg plassert i kjøkkenviften.
Forøvrig har boligen tilluft/naturlig ventilasjon.
Det er åpningsbar lufteluke ved vinduet på 1 soverom.
Det er ventiler/spalter i vinduene på kjøkken/stue.

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	72 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	72 m ²
Totalpris	2 250 000

Arealer [Gå til side](#)

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 250 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet [Gå til side](#)

Leilighet

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

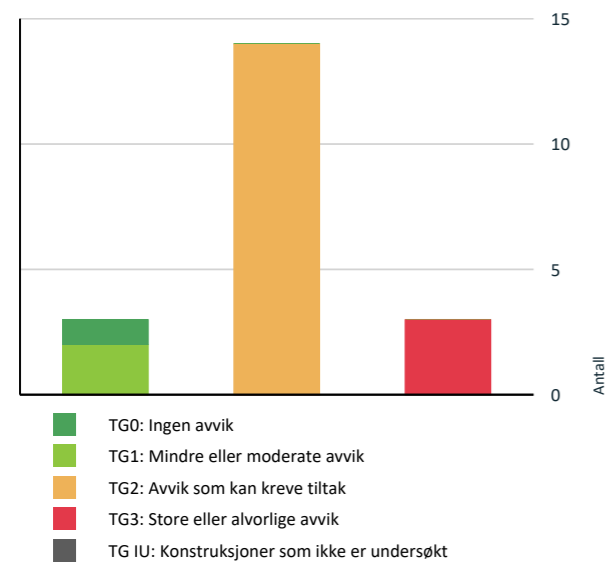
Tegningen av boligen/planløsningen stemmer med dagens bruk.

Terrassen er ikke beskrevet på tegningen og er da ikke byggemeldt/godkjent.
For at terrassen skal bli godkjent må den byggemeldes/søkes om.
Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

Det minste soverommet tilfredsstillere ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet), men rommet er godkjent som soverom iht. tegningen.

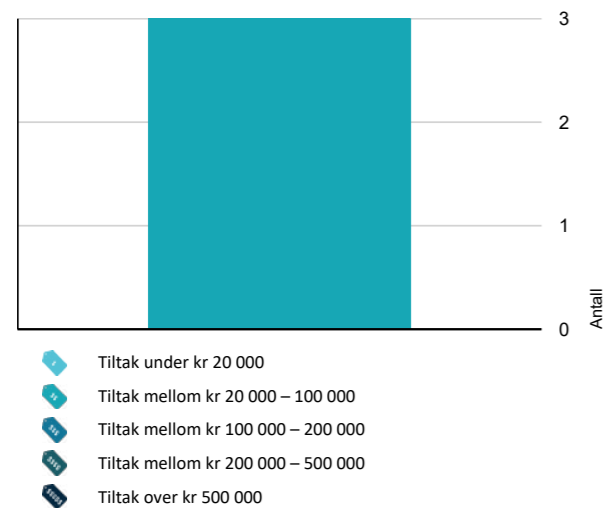
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige bygningsdeler - fellesdeler [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Bod utenfor leiligheten [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Sammendrag av boligens tilstand

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1989

Kommentar
Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Anvendelse

Boligen er bebodd.

Standard

Boligens standard er beskrevet i rapporten.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med produksjonsår 1988.

Vinduene har normal slitasje i forhold til alder.

Det ble ikke påvist noen punkterte vindusglass, dog kan dette ikke utelukkes på vinduer av denne alder.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Entredør i trehvitt utførelse med lyd-/brannklassifisering 35db/B30. Terrassedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 1988.

Dørene er fra byggeåret og har normal slitasje i forhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredøren subber i terskel og er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 Terrasse

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

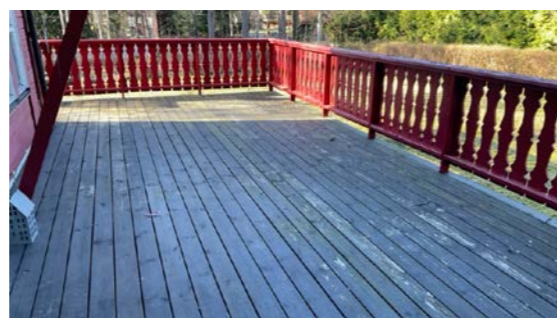
Det er malingsflass/slitasje på toppbord på rekkverket og på gulvbord. Trappen har skjevheter og mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Toppbord på rekkverk og gulvbord bør overflatebehandles for å hindre videre slitasje og forringelse av treverket, noe som kan føre til redusert levetid og økt vedlikeholdsbehov.

Trappen bør rettes opp og utstyres med rekkverk for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.



TG 2 Utvendige bygningsdeler - fellesdeler

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med punktfundamenter/pilarer. Gulv er av trebjelkelag. Vegger er oppført med trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med trebordkledning.

Saltakskonstruksjoner av tre. Yttertak er tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp av plast.

Utvendige bygningsdeler er hovedsaklig fra byggeåret. Det er ikke satt tilstandsgrad på sameiets bygningsmasse og tilstand er ikke vurdert da dette ikke var mandat for oppdraget.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er skjevheter i utvendig inngangsparti. Utvendig fasade/trekledning har værslitasje og det ble påvist spredte råteskader i hjørnekasse ved leiligheten. Taktekkingen er fra byggeåret og har begrenset gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget for å få oversikt over nødvendige utbedringer og vedlikeholdsbehov.

Skjevheter i utvendig inngangsparti bør undersøkes nærmere og utbedres for å unngå ytterligere forringelse.

Værslitasje og råteskader i utvendig fasade/trekledning, bør utbedres for å hindre videre forringelse.

Taktekkingen bør vurderes for utskifting, da begrenset gjenværende levetid øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Bod utenfor leiligheten

Beskrivelse

Bod i felles bodrekke. Bodene er oppført i uisolert trekonstruksjon. Pulttakskonstruksjon av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen har skjevheter (samme konstruksjon som utvendig inngangsparti). Døren subber i terskel/karm og er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren bør justeres eller utbedres slik at den åpnes og lukkes uten problemer, for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje på dør og karm.

Skjevheter bør undersøkes nærmere og utbedres for å unngå ytterligere forringelse.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett og gulvbelegg. Vegger: Malte plater og malte panelplater. Himling: Himlingsplater.

Gulv og overflater har normalt god standard med normal slitasje. Parkettgulvet har noe slitasje og slitasjemerker som vurderes som mindre avvik (TG1).

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv er av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue, kjøkken og 1 soverom.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da skjevheter i gulvet kan føre til problemer ved legging av nytt gulv, som oppsprekking i skjøter og knirk. Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

1-speils trehvite finerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er små skader/slitasje på dørbladene. Døren til det minste soverommet subber i gulvet og har laget ripe i parketten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes overflatebehandling eller utskifting av dører med slitasje, for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere forringelse. Slitte dører kan medføre redusert brukervennlighet og estetisk forringelse.

Døren til det minste soverommet bør heves slik at den ikke subber i gulvet og ikke skader parkettgulvet ytterligere.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Baderommet har teknisk standard fra byggeåret. Det er nyere baderomsinnredning og nyere toalett.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Baderomsplatene har nådd forventet brukstid som tettesjikt/membran på våtrom.
Det er svikt i enkelte himlingsplater/enkelte himlingsplater er løse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Himlingsplatene må utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skade og sikre god funksjon.

Baderomsplatene bør skiftes ut for å opprettholde nødvendig tetthet og forhindre risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, da platene har nådd forventet brukstid som tettesjikt/membran.



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektrisk stråleovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 15mm. fra gulv ved dør til topp sluk. Vinylbelegget har oppkant med ca. 10mm. mot dørterskelen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Deler av gulvet er flatt. Det er kun lokalt fall på gulvet rundt sluket. Fallforholdet tilfredstiller ikke dagens krav til fallforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ingen tiltak vurderes som nødvendige med dagens bruk.

Dersom baderommet skal renoveres, bør fallforholdene utbedres i henhold til gjeldende anbefalinger og krav, for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmontert toalett. Badekar med dusj. Servantskap og overskap. Speil og lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er skade i emaljen på badekaret.
Det er riss/krakellering i porselenet i servanten.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glaser. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Tiltak:

Emaljen i badekaret bør utbedres med overflatebehandling/emaljelakk eller tilsvarende for å hindre ytterligere forringelse.



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1 TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via himlingsventil.

Vurdering av avvik:

- Avtrekk fungerer ikke fra våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Anlegget må utbedres skiftes ut for å sikre tilfredsstillende avtrekk fra baderommet (samme avvik som beskrevet om kjøkkenvifte og ventilasjonen generelt i boligen). Manglende avtrekk kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi risiko for fuktskader og dårlig innneklima.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



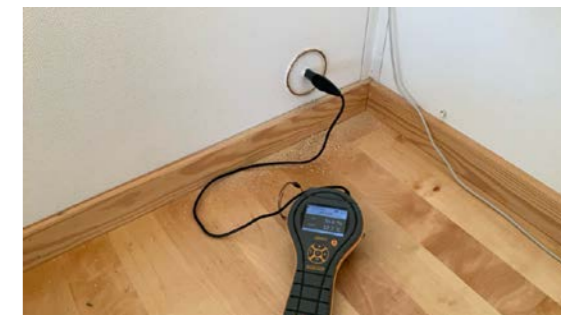
1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Det ble gjort overflatesøk med fuktindikator på gulvet og det ble ikke påvist tegn på fuktskader.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette hvitmalt fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator.
Oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

Innredningen er hovedsaklig fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.

Det er stedvis slitasjemerker på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å hindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende funksjon.
Dersom innredningen ikke utbedres eller skiftes ut, kan dette føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere skader på innredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Avtrekksanlegget fungerer ikke tilfredsstillende.

Ventilatoren fungerer på kjøkkenet, men bryter er defekt (må bruke tang for å skru den på).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avtrekksanlegget må utbedres slik at det fungerer tilfredsstillende.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være risiko for utilstrekkelig ventilasjon, noe som kan føre til dårlig inneluft og økt fuktbelastning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret.
Stoppekranen er plassert i kjøkkenbenken.

Hovedvannledningen (felles vannledning) inn i bygningen har frostsikring med varmekabel som er tilkoblet strømtilførsel fra denne leiligheten.

Det ble i 2026 utført arbeid på vannrør under boligen på grunn av frostskaide. Det ble skiftet rør, lagt ny isolasjon og lagt bedre isolasjon rundt rørene og montert nye plater under gulvet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har avtrekksanlegg plassert i kjøkkenviften.

Forøvrig har boligen tilluft/naturlig ventilasjon.

Det er åpningsbar lufteluke ved vinduet på 1 soverom.

Det er ventilator/spalter i vinduene på kjøkken/stue.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er avvik:

Avtrekksanlegget fungerer ikke tilfredsstillende.

Bryter på ventilatoren er defekt (må bruke tang for å skru den på).

Det er ikke avtrekk/ikke fungerende avtrekk fra badetrommet.

Det er ingen ventil/ventilasjon på det minste soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

- Tiltak:

Avtrekksanlegget må utbedres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i boligen.

Det må etableres tilluft med veggventil på det minste soverommet.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader, muggdannelse og helsemessige utfordringer for beboerne.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Iht. dagens forskrift skal det være lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem ved varmtvannstank når denne ikke er plassert i fuktsikkert rom med sluk, for å begrense skadene ved eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Det bør monteres lekkasjestopper eller lignende tiltak for å hindre vannskader ved eventuell lekkasje, da plassering i kjøkkenskap uten sluk medfører økt fare for skade på omkringliggende konstruksjoner.

Varmtvannstankens alder tilsier at det er økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje, og det anbefales å vurdere utskifting.



Elektrisk anlegg

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

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

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1989

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

4. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
6. 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?
Ja Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.

Tilstandsrapport



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyde er ca. 90cm. og tilfredsstilte byggeårets krav (dagens krav er 100cm).

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

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

Terrasse: Rekkverket bør vurderes forhøyet til dagens krav og det må monteres rekkverk på trappen for å redusere risikoen for fallulykker.



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i
72 m²/69 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle 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 2 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi		2 250 000
Tillegg for andel fellesformue	+	55 552
Konklusjon markedsverdi		2 300 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Vollajordet 8 ,1940 BJØRKELANGEN 67 m ² 2011 1 sov	03-03-2026	2 890 000	2 850 000	22 660	2 872 660	42 876
2 Vollajordet 16 ,1940 BJØRKELANGEN 66 m ² 2013 1 sov	13-04-2025	2 900 000	2 750 000		2 750 000	41 667
3 Vollasvingen 25 ,1940 BJØRKELANGEN 64 m ² 2016 2 sov	23-01-2025	2 900 000	2 830 000		2 830 000	41 618
4 Vollaveien 16 A ,1940 BJØRKELANGEN 45 m ² 1990 1 sov	11-06-2024	1 900 000	1 830 000		1 830 000	40 667
5 Ringvollveien 3C ,1940 BJØRKELANGEN 69 m ² 1990 2 sov	07-05-2025	2 500 000	2 350 000	129 714	2 479 714	35 938
6 Ringvollveien 1E ,1940 BJØRKELANGEN 58 m ² 1990 2 sov	27-05-2025	2 250 000	2 050 000	114 664	2 164 664	35 486
7 Ringvollveien 5D ,1940 BJØRKELANGEN 67 m ² 1990 2 sov	29-04-2024	2 350 000	2 250 000	132 643	2 382 643	34 531
8 Ringvollveien 4C ,1940 BJØRKELANGEN 67 m ² 1990 2 sov	10-08-2025	2 290 000	2 250 000	130 226	2 380 226	34 496

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader.	Kr.	34 884
Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	14 500
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	2 800
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	60 000

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 050 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	1 850 000

Sum teknisk verdi bygninger **Kr.** **1 850 000**

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.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) **Kr.** **2 250 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

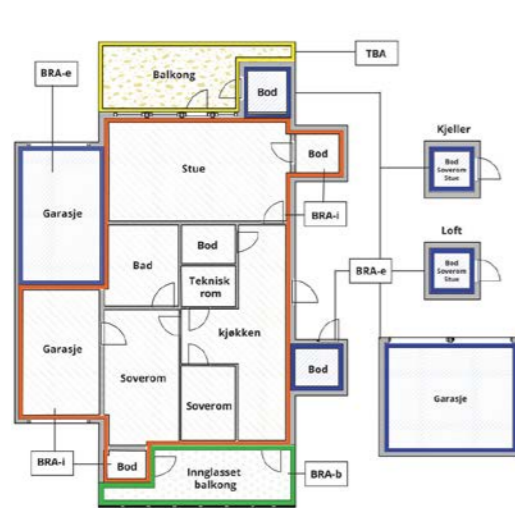
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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	69	3		72	28
SUM	69	3			28
SUM BRA	72				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegningen av boligen/planløsningen stemmer med dagens bruk.

Terrassen er ikke beskrevet på tegningen og er da ikke byggemeldt/godkjent. For at terrassen skal bli godkjent må den byggemeldes/søkes om. Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

Det minste soverommet tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet), men rommet er godkjent som soverom iht. tegningen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2026: Kragtorp VVS - Gjort arbeid på vannrør under boligen på grunn av frostskaide. Skiftet rør, lagt ny isolasjon og lagt bedre isolasjon rundt rørene og montert nye plater under gulvet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	73	265		1	1394.1 m ²	Matrikkelinformasjon/situasjonskart.	Eiet

Adresse

Vollaveien 18

Hjemmelshaver

Simen Haneborg.

Kommentar

Oppgitt tomteareal er felles eiet tomt for sameiet med totalt 4 seksjoner i 1 bygning.

Seksjonseier betaler månedlige fellesutgifter med kr. 2.907,- som inkluderer bygningsforsikring, vedlikehold bygning/fellesareal, regnskap/forretningsfører og diverse sameieknader.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Vollamyra Boligsameie	72 / 288	BORI	879748992

Felles formue
Kr. 55 552 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde sentralt på Bjørkelangen.

Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig.

Det er offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

Det er gode turmuligheter i nærliggende skog og mark.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Sameiet har felles eiet tomt.

Tomten er til felles benyttelse for seksjonseierne.

Det er gruset adkomst og parkeringsplasser på sameiets tomt.

Tomten er forøvrig opparbeidet med plen, prydbusker og beplantning.

Gode lys og solforhold på eiendommen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	84971213			

Kommentar

Felles bygningsforsikring for sameiet. Forsikringen betales av seksjonseier gjennom fellesutgiftene. Seksjonseier må selv tegne hjemforsikring for dekning på innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Eier	15.04.2026	Som ga opplysninger om boligen.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	30.03.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart	15.04.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

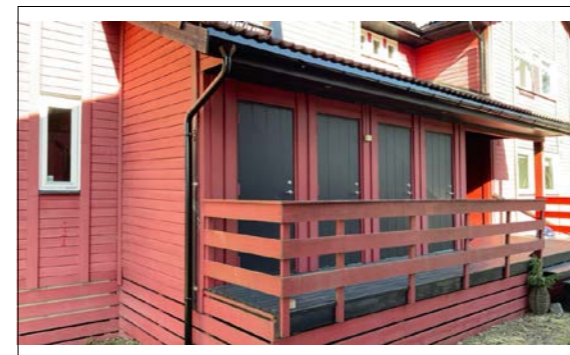
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette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

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

Personvern

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

Andre bilder



Seksjonseier disponerer 1 bod med utvendig adkomst.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Simen Haneborg

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2013
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vollaveien 18

1940 Bjørkelangen

3226-73/265/0/1

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1105260035 1



Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Vannlekkasje under kjøkken i februar 2026. Rettet opp av autorisert rørlegger på borettslagets regning.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Kragtorp VVS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet rør, lagt i ny isolasjon og lagt bedre isolasjon rundt rørene samt satt i nye plater under bolig.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Terrasse har seget tidligere.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Meg selv.

Beskrivelse av arbeidet: Gravd ned 60cm og lagt fiberduk med singelpute oppå. Gravd ned betongfundament som terrassen ble bygd oppå.

Drenering, fukt og lekkasje



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**




Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

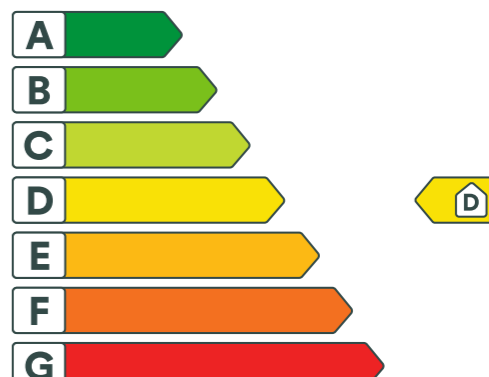
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.


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

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



Adresse Vollaveien 18, 1940 BJØRKELANGEN	
Dato for energimerking 09.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-279186
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 6791905
Gårdsnummer 73	Bruksnummer 265
Seksjonsnummer 1	Bruksenhetsnummer H0101






Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1990	Bygningstype Firemannsbolig
Bruksareal 70,0 m²	Oppvarmet bruksareal 70,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 217,92 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 249,03 kWh/m²	Totalt levert pr. år 17 432 kWh
---	---

Nabolagsprofil

Vollaveien 18 - Nabolaget Bjørkelangen vest - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Bjørkelangen vgs. Linje 470, 470E, 480	6 min	0.6 km
Blaker stasjon Linje R14	25 min	23.8 km
Oslo Gardermoen	57 min	

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 667 elever, 40 klasser	10 min	0.8 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	7 min	0.6 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	5 min	2.5 km

Ladepunkt for el-bil

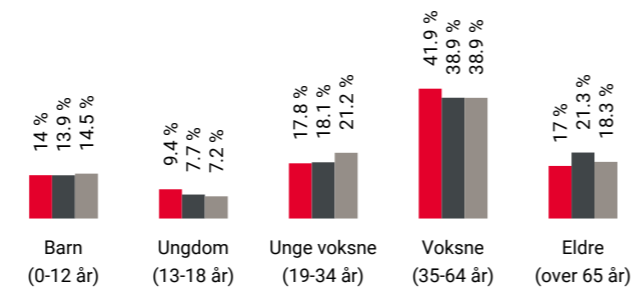
Bjørkelangen VGS - Akershus fylkesk...	7 min
Aurskog-Høland Kommunehus	10 min

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

Setskog oppvekstsenter (0-5 år) 20 barn	8 min	0.7 km
Burholtoppen barnehage (1-6 år) 52 barn	11 min	0.9 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 18 barn	20 min	1.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	10 min	0.9 km
Coop Extra Bjørkelangen	11 min	

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

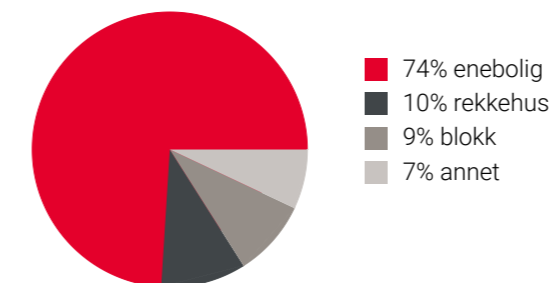
Trafikk
Lite trafikk 91/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Sport

Bjørkelangen sportssenter Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	3 min	0.2 km
Bjørkelangen barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	11 min	0.9 km
MOVA Bjørkelangen Serviceveien	15 min	
MOVA Bjørkelangen	19 min	

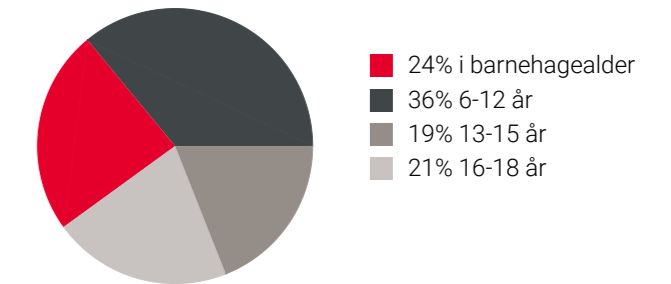
Boligmasse



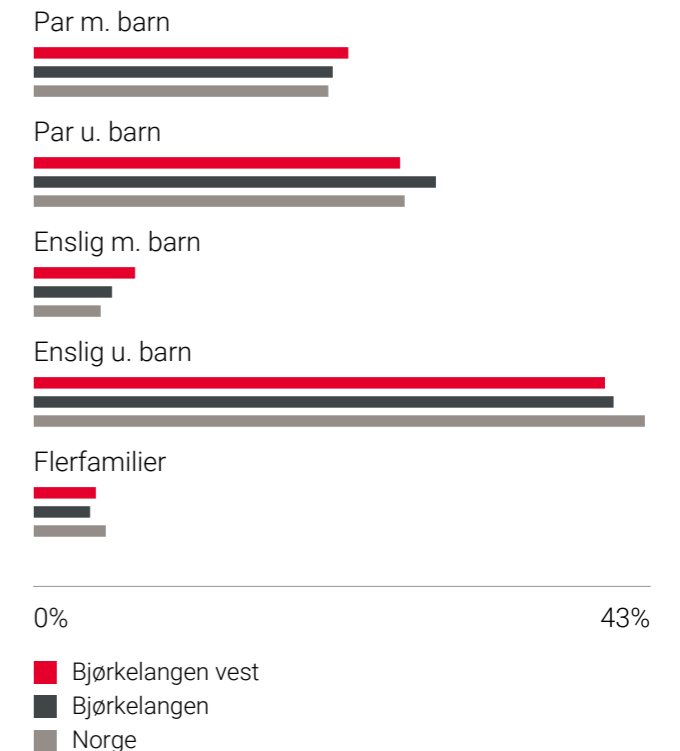
Varer/Tjenester

Bjørkelangen Senter	10 min
Boots apotek Bjørkelangen	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

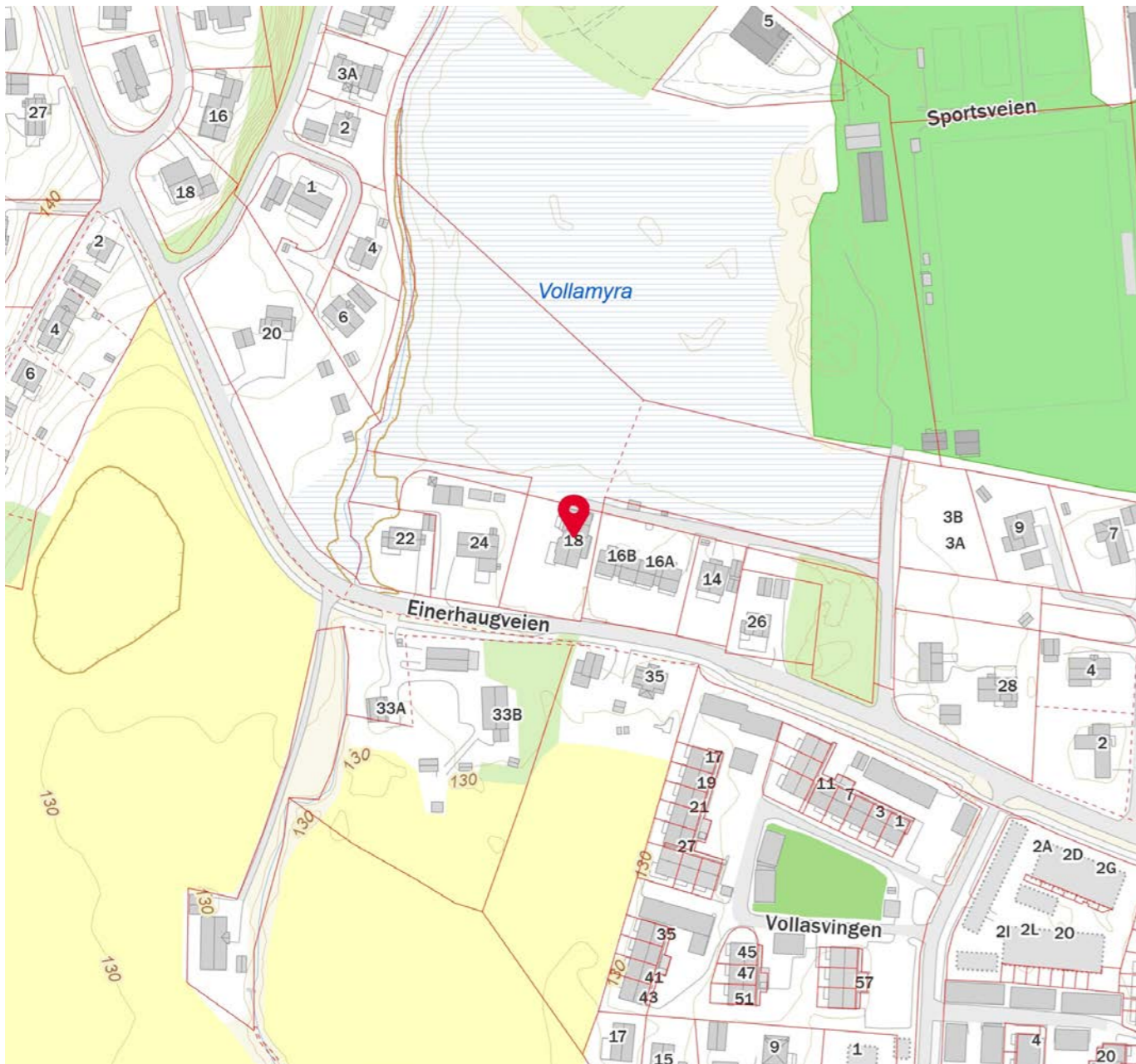


Familiesammensetning



Sivilstand

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no

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.

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Vollaveien 18
1940 BJØRKELANGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Aurskog
Saksbehandler: Niklas Antonsen

Telefon: 466 56 728
E-post: niklas.antonsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ 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