



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Vollajordet 4, 1940 BJØRKELANGEN

**Romslig, lys og luftig 2-roms med
overbygd markterrasse. Carport m/
sportsbod og gangavstand til "alt"!**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

Vollajordet 4



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra bolige
Takstingenier MNT Petter Larsen. larsen@takspartner.no

takspartner.no
All av takstøring i Oslo og Akershus





Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Elene Moseby Torre

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

Aktiv Eiendomsmegling Aurskog
Aurskog senter, 1930 Aurskog.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 450 000,-
Fellesgjeld: Kr 16 942,-
Omkostn.: Kr 76 114,-
Total ink omk.: 2 543 056,-
Felleskostn.: Kr 2 300,-
Selger: Ester Lunner
Tove Lunner

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2011
BRA-i/BRA Total: 54/59 m²
Tomtstr.: 85.5 m²
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 73, bnr. 421
Snr. 4

Oppdragsnr.: 1105240023

Din nye bolig!

Velkommen til Vollajordet 4 – en lys, luftig og velholdt 2-roms selveierleilighet fra 2011. Beliggenheten er landlig, rolig og attraktiv, med nærhet til busstopp, idrettsanlegg og turområder, samt gangavstand til kjøpesenter, matbutikker, treningssenter og helsetilbud. Videre kan eiendommen skilte med velstelte fellesarealer, egen plass i carportrekke og egen, overbygd markterrasse med gode solforhold.

Leiligheten ligger i første etasje, og har trappefri adkomst til en pen entré med både garderobeskap og tilliggende innbod. Stuen og kjøkkenet danner et innbydende allrom med møbleringsfrihet, og kjøkkenet har god skap- og benkeplass. Videre er det et helfliset, velholdt bad/wc/vaskerom og et romslig soverom med garderobeskap. Mer lagringsplass finnes i en sportsbod på ca. 5 kvm.

Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. For å få et helhetlig bilde av eiendommen anbefales det derfor at hele salgsoppgaven, tilstandsrapporten og selgers egenerklæring leses, samt at boligen besiktiges før et eventuelt bud inngis.



Innhold

Velkommen4
Bilder8
Situasjonskart23
Om eiendommen26
Tilstandsrapport38
Egenerklæring59
Vedtekter62
Husordensregler65
Våre samarbeidspartnere70
Forbrukerinformasjon77
Budskjema78



Velkommen til hyggelig visning i
Vollajordet 4 - en lys og tiltalende 2-roms i
første etasje med overbygd markterrasse.



Kort fortalt

- Lys, pen og velholdt 2-roms selveier.
- Leilighet fra 2011 i byggets 1. etasje.
- Plass i felles carportrekke medfølger.
- Det er sportsbod på carportplassen.
- Vestvendt markterrasse på ca. 7 kvm.
- Landlig, rolig og attraktiv beliggenhet.
- Nærhet til busstopp og idrettsanlegg.
- Overbygd, pen og trappefri adkomst.

- Fin entré med garderobe og innebod.
- Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning.
- Stilrent kjøkken med god skaplass.
- Helfliset, velholdt bad/wc/vaskerom.

- Romslig soverom med garderobe.
- Lagringsplass i innebod og utebod.
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter.
- Sikringsskap med automatsikringer.



Velkommen inn!

Leiligheten har et praktisk, overbygd og trappefritt inngangsparti.

Entréen er holdt i lyse nyanser og har parkett på gulvet.

I en nisje er det garderobeskap for praktisk oppbevaring av ytterklær og sko.

Tilliggende entréen er også en innebod for ytterligere lagringsplass.





Stue og kjøkken ligger i en åpen og sosial løsning.



Det er god plass til sofagruppe og tv/medialøsning.



Fra de store vindusflatene flommer det inn rikelig med naturlig dagslys.





Kjøkkenet har en vinklet og arbeidsvennlig utforming. Innredningen er i tidløst hvitt, med glatte fronter og koksgrå laminatbenkeplate med nedfelt kum.

Av hvitevarer er stekeovn og koketopp integrert, og det er opplegg for oppvaskmaskin.



Videre har badet opplegg for vaskemaskin.



Badet har hvite fliser på veggene, og koksgrå på gulvet med lun varme under.
Innredningen har heldekkende servant over hvit skapseksjon og speil med hylle over.
Toalettet er gulvmontert og dusjhjørnet har innfellbare glassdører.



Soverommet er av god størrelse og har garderobeskap med hvite fronter for praktisk lagringsplass.



Ytterligere lagringsplass finnes i inneboden - som enkelt kan innredes med gode oppbevaringsløsninger.

Markterrassen har gode solforhold, og den flate gressplen rundt terrassen gjør dette til en fin uteplass på sommeren.

Det medfølger egen plass i felles carportrekke - i bakkant av denne finnes en sportsbod på ca. 5 kvm.

Fellesområdene er pent opparbeidet med plenarealer, lekeapparater for de minste og asfalterte internveier.

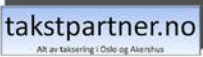


1. etasje

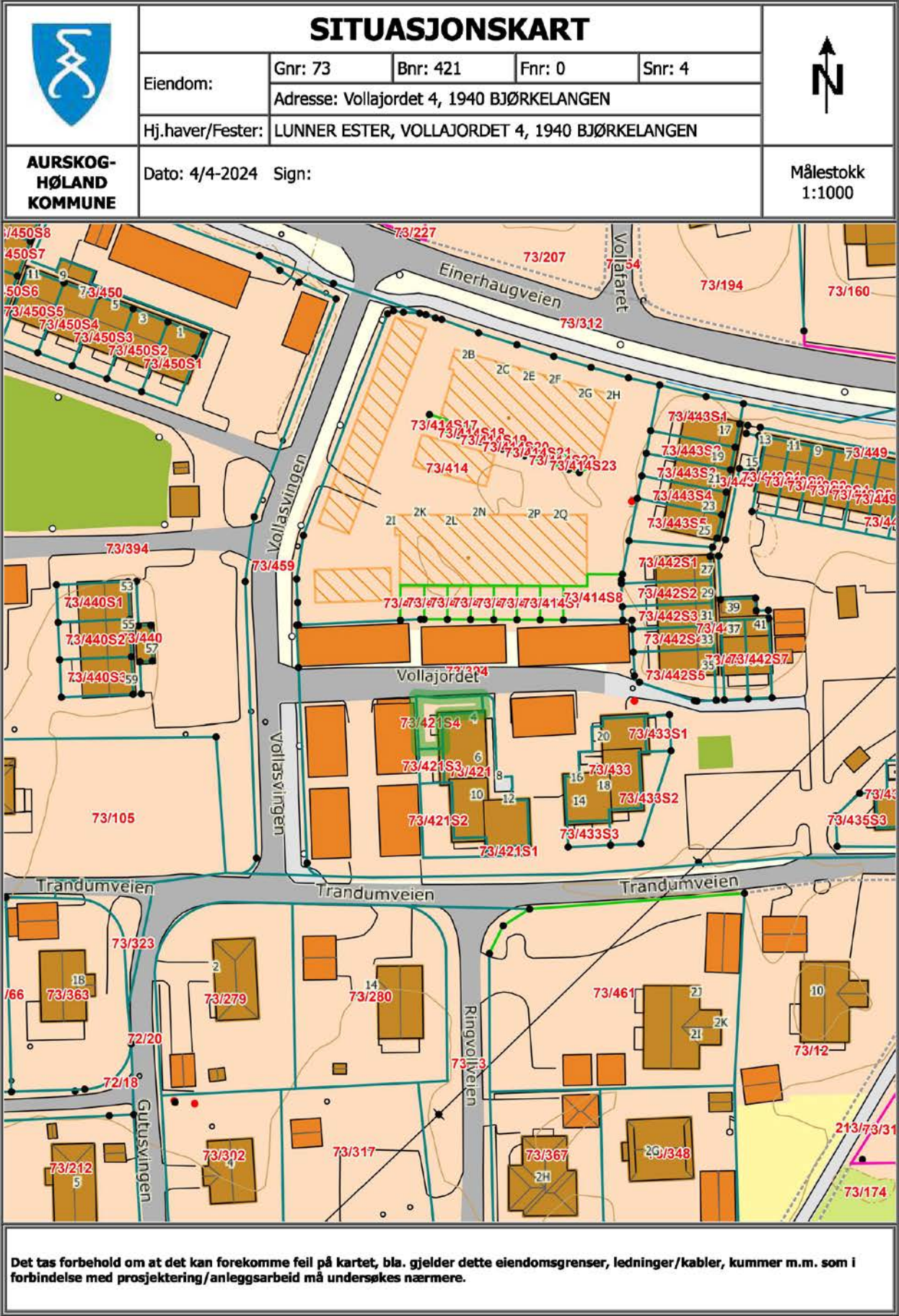
Vollajordet 4



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



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



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



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**

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 54 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 59 m²
TBA: 7 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 54 m² Entré/gang, kjøkken, stue, bad/wc/
vaskerom, soverom, bod.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
7 m² Terrasse

Carport/sportsbod

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 5 m² Carport/sportsbod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighet: TBA areal er terrasse med ca. 7m².
Carport: Carport er ikke måleverdig areal og
bruksareal for carport er dermed ikke oppgitt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

85.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger landlig, rolig og attraktivt til,
med umiddelbar nærhet til busstopp, idrettsanlegg
og turområder, samt gangavstand til kjøpesenter,
matburikker, treningssenter og helsetilbud.
Fellestomten er pent opparbeidet med gressplen og

asfalterte internveier, og på tunet mellom
bygningene er det blant annet lekeapparater til felles
anvendelse.

Leiligheten har utgang fra stue/kjøkken til en
vestvendt, overbygd markterrasse på ca. 7 kvm. Her
er solforholdene gode, og den flate gressplen
rundt terrassen gjør dette til en romslig og fin
uteplass på sommeren. Det er hekk mot naboen, og
markterrassen har uttrekkbar levegg, teppebelagt
dekke og stemningsfull utebelysning.

Iht. opplysninger mottatt fra kommunen ligger
tomta innenfor hensynssone for flom i
kommuneplanen.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et populært og sentralt
boligområde på Bjørkelangen i Aurskog-Høland
kommune. Bjørkelangen er en koselig landsby under
stadig utvikling.

Bjørkelangen har en aktiv sportsforening som tilbyr
svømming, fotball, håndball, innebandy, allidrett, ski
og sykkel. Ved den videregående skolen er det
idrettshall og friidrettsanlegg, samt kunstgress-,
sandvolleyball- og tennisbane. I 2018 ble det bygd
skatepark ved skolen, og en ny svømmehall med
svømme- og terapibasseng.

Kommunen har også en levende kulturskole med en
rekke tilbud innen dans, drama, forming og musikk,
og det er egen øvingsboks for band og musikere.
Ved den gamle herregården Eidsverket er det bygget
et større hestesenter - en naturlig møteplass for
hestefolk for både trening og konkurranser.

Kommunen har også et godt motorsportmiljø i NMK

Aurskog-Høland, som holder til på Eksismoa
motorpark, ca. 2 km utenfor sentrum. Det er også
skytebaner i nærheten og en aktiv jakt- og
fiskeforening. Alpinbakken er åpen når det er
snørike vintre på Bjørkelangen.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema
1000, Extra og Kiwi. I tillegg har tettstedet
kjøpesentre med et godt utvalg av butikker. I
ytterkant av sentrum ligger Bliksrud Næringsområde
med kjeder som Skeidar, Plantasjen, Mekonomen,
Maxbo og Europris. Det er også kort vei til Lillestrøm
og Strømmen, eller til hyggelig grensehandel både i
Töcksfors og Charlottenberg.

Kollektivtilbudet i området består av buss.
Nærmeste holdeplass er Trandumsvingen som
ligger drøye 300 meter fra boligen. Med bil tar det
ca. 30 min til Fetsund, 35 min til Lillestrøm, 55 min
til Oslo S, 60 min til Oslo lufthavn og 60 min til
Charlottenberg i Sverige.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av leiligheter, villaer
og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det gangavstand til
Bjørkelangen barne- og ungdomsskole som stod
ferdig i 2018. Kommunen har et godt utvalg av
barnehager og god barnehagedekning. På
Bjørkelangen finnes det også to videregående
skoler.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av buss.
Nærmeste holdeplass ligger ca. 300 meter fra
boligen.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter: Bygningen er fundamentert
med ringmur og betongdekke til antatt fast grunn.
Takkonstruksjon/taktekking: Pulttakskonstruksjoner
av tre. Yttertaket er tekket med asfaltapp.
Veggkonstruksjon: Vegger er oppført med isolert
trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med
liggende trekledning.
Etasjeskiller: Etasjeskillere antas å være konstruert
med trebjelkelag.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Innhold

Velkommen til Vollajordet 4 – en lys, luftig og
velholdt 2-roms selveierleilighet fra 2011.
Beliggenheten er landlig, rolig og attraktiv, med
umiddelbar nærhet til busstopp, idrettsanlegg og
turområder, samt gangavstand til kjøpesenter,
matburikker, treningssenter og helsetilbud. Videre

kan eiendommen skilte med velstelte fellesarealer, egen plass i carportrekke og egen, overbygd markterrasse med gode solforhold.

Leiligheten ligger i første etasje, og har trappefri adkomst til en pen entré med både garderobeskap og tilliggende innebod. Stuen og kjøkkenet danner et innbydende allrom med møbleringsfrihet, og kjøkkenet har god skap- og benkeplass. Videre er det et helfliset, velholdt bad/wc/vaskerom og et romslig soverom med garderobeskap. Mer lagringsplass finnes i en sportsbod på ca. 5 kvm.

- Kort fortalt
- Lys, pen og velholdt 2-roms selveier.
 - Leilighet fra 2011 i byggets 1. etasje.
 - Plass i felles carportrekke medfølger.
 - Det er sportsbod på carportplassen.
 - Vestvendt markterrasse på ca. 7 kvm.
 - Landlig, rolig og attraktiv beliggenhet.
 - Nærhet til busstopp og idrettsanlegg.
 - Overbygd, pen og trappefri adkomst.
 - Fin entré med garderobe og innebod.
 - Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning.
 - Stilrent kjøkken med god skaplass.
 - Helfliset, velholdt bad/wc/vaskerom.
 - Romslig soverom med garderobe.
 - Lagringsplass i innebod og utebod.
 - Varmtvannsbereder på ca. 200 liter.
 - Sikringsskap med automatsikringer.

Planløsning
1. etasje: Entré, bod, bad/wc/vaskerom, soverom og stue/kjøkken.
Annet: Disponibel sportsbod på ca. 5 kvm.

Entré
Leiligheten ligger i første etasje, og har et pent,

overbygd inngangsparti med støpt, trappefri adkomst. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en fin entré med hvitmalte vegger og trestavs parkettgulv. I en nisje er det et garderobeskap med hvite fronter, og mer oppbevaringsplass finnes i en tilliggende innebod.

Kjøkken
Kjøkkenet har et stilrent og pent design med gode benkeflater og mye oppbevaringsplass. Innredningen har hvite, glatte fronter og koksgrå laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn og koketopp, samt ventilator, benkestikk, benkebelysning og opplegg for oppvaskmaskin.

Stue
Stuen og kjøkkenet ligger i åpen løsning, og sammen danner de et luftig og innbydende allrom. Her er det fin plass til sofagruppe, lenestoler og tv-/mediastasjon, og i overgangen til kjøkkenet er det rom for å samle gjester til hyggelige måltider rundt et spisebord. Veggene er hvitmalte og det er gyllen, trestavs parkett på gulvet. Dagslyset strømmer inn via store, vestvendte vinduer, og allrommet har utgang til en overbygd markterrasse på ca. 7 kvm.

Bad/wc/vaskerom
Leiligheten har et velholdt og pent bad med hvite fliser på veggene og koksgrå fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite, glatte fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon og et speil med hylle og belysning. Videre har badet et toalett, opplegg for vaskemaskin og et dusjhjørne med innfellbare glassdører.

Soverom og garderobe
Soverommet er av god størrelse, og får rikelig med

naturlig lys fra et stort, østvendt vindu. Rommet er holdt i en stilren kombinasjon med hvitmalte vegger mot gyllent, trestavs parkettgulv, og det er montert hvit panelovn under vinduet. Det er fin plass til dobbeltseng og tilhørende møblement, og rommet inneholder et garderobeskap med hvite fronter. Leiligheten har for øvrig oppbevaring- og lagringsplass i et garderobeskap i entreen, i en innebod og i en disponibel sportsbod på ca. 5 kvm.

Standard
Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik:
Ingen anmerkninger.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Vinduer: Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Fra byggeåret.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Vindu på soverom lar seg ikke åpne fullstendig. Ukjent årsak.
Konsekvens/tiltak: Tiltak: Vindu på soverom bør undersøkes nærmere og utbedres.

Utvendig > Dører: Entredør i hvitmalt formpresset utførelse. Terrassedør av PVC med 2 glassfelt med 2-lags glass. Dørene er fra byggeåret.
Vurdering av avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Entredør subber i karm. Terrassedør subber i terskel.
Konsekvens/tiltak: Dører må justeres.

Utvendig > Utvendige bygningsdeler - fellesdeler:
Bygningen er fundamentert med ringmur og betongdekke til antatt fast grunn. Etasjeskillere antas å være konstruert med trebjelkelag. Vegger er oppført med isolert trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning.

Pulttakskonstruksjoner av tre. Yttertaket er tekket med asfaltpapp. Utvendige bygningsdeler er 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: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Det er påvist andre avvik: Boligen er ikke tilrettelagt for rullestolbrukere, bevegelseshemmede mv. Det er høye terskler fra terrenget til entre og til terrassedør.
Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/ sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Gulv er av betongdekke mot grunn. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen og det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/ planavvik.
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. Det er en svanke/ nedbøyning på gulvet mellom gang og stue som er merkbar.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling: Vegger: Fliser. Himling: Malte slette flater/plater.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er svelleskader på listverk og utforing ved dør.
Konsekvens/tiltak: Tiltak: Bør utbedres/skiftes.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra byggeåret og er plassert på bad.
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Iht. dagens forskrift skal varmtvannsbereder direktekobles (ikke med stikkontakt).
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Ingen anmerkninger.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt:
Ingen anmerkninger.

Lovlighet - leilighet: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Lovlighet - carport: Iht. tilstandsrapporten foreligger det ikke tegninger. Kommentar: Det er ikke fremlagt

tegninger av carporten.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, datert 16.04.24 av Petter Larsen. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse:
Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2012, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Innbo og løsøre
Det er balansert ventilasjon, samt mekanisk avtrekk fra kokesonen på kjøkkenet. Sikringsskapet har automatsikringer. Leilighetens varmtvannsbereder rommer ca. 200 liter, og står plassert på badet. Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig

av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering
Det medfølger egen plass i felles carportrekke. I bakkant av carport-plassen er det en sportsbod på ca. 5 kvm. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap
Eika Forsikring

Polisenummer
4575180/36

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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

balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. 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.

Energi
Oppvarming
Leiligheten er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på badet og med panelovner i enkelte rom.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 2 400 000

Info kommunale avgifter
De komm. avgiftene er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 2 040

Eiendomsskatt år

2024

Info formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens
boligkalkulator:
Formuesverdi primærbolig 2022: kr. 630 382.
Formuesverdi sekundærbolig 2022: kr. 2 521 528.

Andre utgifter

Felleskostnader, strøm, forsikring, tv/internett, mm.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Komm. avgifter, drift/vedlikehold, fellesforsikring,
fellesstrøm, regnskap/forr.førsel, mm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2300

Andel Fellesgjeld

Kr 16 942

Andel fellesgjeld år

2023

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Vollatunet Boligsameie

Organisasjonsnummer

998126193

Om sameiet

Sameiets navn er Vollatunet Boligsameie, med gnr.
73 bnr. 421 i Aurskog-Høland kommune. Sameiet
har til formål å ivareta sameiernes felles interesser
og administrasjon av eiendommen. Utvendige
arealer som bygninger, fellesrom, fellesarealer,
tekniske anlegg, balkonger og parkeringsplasser
vedlikeholdes av sameiet. Se vedtekter for
ytterligere beskrivelse.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån pr. 03.04.24:
Lånegiver: Høland og Setskog Sparebank
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03.04.2024: 7,80% pa.
Saldo per 03.04.2024: kr. 153 119
Andel av saldo: 588 067
Siste avdrag: 25.09.2029

Forkjøpsrett

Når en sameiedel skifter eier, har medeierne i
sameiet forkjøpsrett etter sameielovens regler.
Eventuelle forkjøpsberettigede må melde sin
interesse når leiligheter blir lagt ut for salg.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i evt. regnskap,

budsjett og årsberetning. Evt. dokumenter vil være
tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres
oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader
kan variere over tid som følge av beslutninger
foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved
overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiets husordensregler,
men skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Iht. sameiets husordensregler pkt. 10 om brannvern
- er grilling med kull eller bruk av åpen flamme ikke
tillatt på verandaer.

Forretningsfører

Forretningsfører

Aurskog Regnskapskontor AS;

Eierskiftegebyr

Kr 4000

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 73, bruksnummer 421,
seksjonsnummer 4 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:

3226/73/421/4:

04.10.2011 - Dokumentnr: 801823 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 55/595

04.01.2012 - Dokumentnr: 7820 - Best. om vann/
kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:394

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:449 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:449 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:449 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:449 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:449 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:449 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:449 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:449 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:449 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:449 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:449 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:449 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:449 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:449 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:450 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:450 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:450 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:450 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:450 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:450 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:450 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:450 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:450 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:450 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:450 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:450 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:450 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:450 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:450 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:450 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:459
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Rett til å disponere 1 carport eller garasje
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder også de eiendommer som senere fradeles gnr. 73 bnr. 290 og 394
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 02.09.11.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Offentlig tilknytning via private stikkveier/sameiets tomt.
Tilknytning vann: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtektene.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes,

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

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

form.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 450 000,- (Prisantydning)
16 942,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:
10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
61 674,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 450 000,00))

76 114,- (Omkostninger totalt)

2 543 056,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,0% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt evt. visninger kr 3 000, med repr. fra Aktiv tilstede.

Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 48 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 36 600,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon/hjemmelsesklering, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

17.04.2024



Tilstandsrapport

Leilighet
Vollajordet 4, 1940 BJØRKELANGEN
AURSKOG-HØLAND kommune
gnr. 73, bnr. 421, snr. 4

Markedsverdi

2 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 12.04.2024 Rapportdato: 16.04.2024 Oppdragsnr.: 10816-24048 Referansenummer: ZW8955

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i Vollatunet boligsameie.
Sameiet består av 8 leiligheter i 1 bygning.

Seksjonseier disponerer biloppstillingsplass i carport og sportsbod ca. 5m².

Bygningen og leiligheten ble oppført i 2011.

Leilighetens standard er beskrevet i rapporten.

Leilighet - Byggeår: 2011

UTVENDIG

Bygningen er fundamentert med ringmur og betongdekke til antatt fast grunn.
Etasjeskillere antas å være konstruert med trebjelkelag.
Vegger er oppført med isolert trebindingsverk.
Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning.

Pulttakskonstruksjoner av tre.
Yttertaket er tekket med asfaltpapp.

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
Entredør i hvitmalt formpresset utførelse.
Terrassedør av PVC med 2 glassfelt med 2-lags glass.

Terrasse med betongdekke på mark med teppe.
Terrasse er takoverbygd (balkong over).

INNVENDIG

Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Malte slette flater/plater og fliser.
Himling: Malte slette flater/plater.

Gulv er av betongdekke mot grunn.

Innerdører: Slette hvite dører.

Oppvarming: Elektrisk oppvarming med panelovner. Elektrisk gulvvarme på baderom.
Boligen har elementpipe. Ingen tilkoblede ildsteder.

VÅTROM

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmont. wc.
Dusjnische med dusjdører. Servantskap og speil med lys. Opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannstank.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette laminerte hvite fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Integrert platetopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannrør er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av støpejern.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på bad.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Røykvarslere, slukkeapparat og sprinkleranlegg.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	59 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	54 m²
Totalpris	2 450 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 450 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Leilighet

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

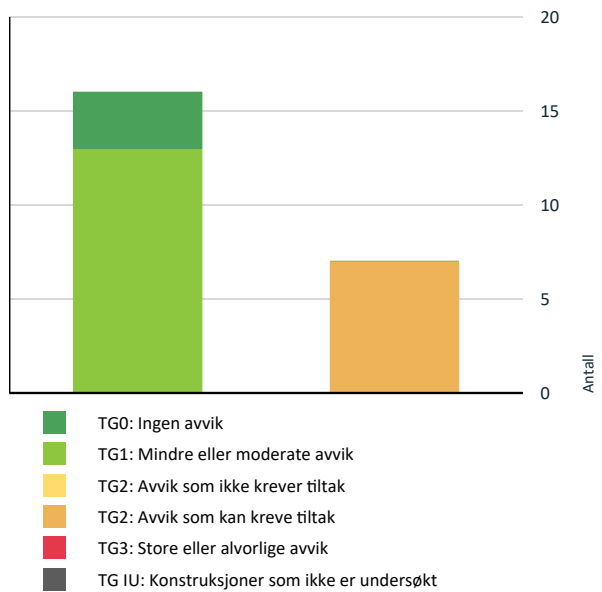
Carport i felles carportrekke og sportsbod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger av carporten.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Utvendige bygningsdeler - fellesdeler	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2011

Kommentar
Byggeår iht. matrikelinformasjon.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu på soverom lar seg ikke åpne fullstendig. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vindu på soverom bør undersøkes nærmere og utbedres.

TG 2 Dører

Entredør i hvitmalt formpresset utførelse.
Terrassedør av PVC med 2 glassfelt med 2-lags glass.
Dørene er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Entredør subber i karm.
Terrassedør subber i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med betongdekke på mark med teppe.
Terrasse er takoverbygd (balkong over).

TG 2 Utvendige bygningsdeler - fellesdeler

Bygningen er fundamentert med ringmur og betongdekke til antatt fast grunn.
Etasjeskillere antas å være konstruert med trebjelkelag.
Vegger er oppført med isolert trebindingsverk.
Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning.

Pulttakskonstruksjoner av tre.
Yttertaket er tekket med asfaltpapp.

Utvendige bygningsdeler er 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:

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

Boligen er ikke tilrettelagt for rullestolbrukere, bevegelseshemmede mv.
Det er høye terskler fra terrenget til entre og til terrassedør.

Konsekvens/tiltak

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

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Malte slette flater/plater og fliser.
Himling: Malte slette flater/plater.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv er av betongdekke mot grunn.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen og det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

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.

Det er en svanke/nedbøyning på gulvet mellom gang og stue som er merkbart.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Ingen tilkoblede ildsteder.
For vurdering av tilstand på pipe bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

TG 1 Innvendige dører

Slette hvite dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

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

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Malte slette flater/plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er svelleskader på listverk og utforing ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres/skiftes.



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.
Oppvarming med elektriske varmekabler.
Gulvet har fall til sluk. Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 25mm.
Det er oppkant med list mot dørterskel som antas å ha membran for lekkasjesikring.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og det antas å være smøremembran. Fra byggeåret.
(Ukjent utførelse - ikke fremlagt dokumentasjon).
Det er synlig slukmansjett/membran under klemringen i sluket.



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med dusjdører.
Servantskap og speil med lys. Opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannstank.
Utstyr og innredninger er fra byggeåret og har normalt god standard.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette laminerte hvite fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Integrert platetopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin.

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

Kjøkkenet har ikke lekkasjevarsler/vannstoppesystem og det er ikke montert komfyrvakt. Boligen antas å være oppført etter byggeforskrift TEK97 og dette var da ikke et krav.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av støpejern. Fra byggeåret.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra byggeåret og er plassert på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeåret.
Samsvarserklæring på nyinstallasjonen datert 30.08.2011 er fremvist.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2011
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler, slukkeapparat og sprinkleranlegg.

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

Bygninger på eiendommen

Carport i felles carportrekke og sportsbod



Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass

Byggeår

2011

Kommentar

Antatt byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Det er ubehandlet treverk i carport som har svertesopp. Dette bør vaskes vekk og carporten bør overflatebehandles innvendig. Bygningen fremstår forøvrig med normalt godt vedlikehold.

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

Beskrivelse

1 biloppstillingsplass i felles carportrekke.

Sportsbod på innsiden av biloppstillingsplassen.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark/antatt fast grunn.

Vegger er oppført med trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning.

Pulttakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med asfaltpapp.

Gangdør i trekonstruksjon til sportsbod.

Sportsboden er uisolert.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 54 m ² /54 m ²	Markedsverdi Kr 2 450 000
<i>Leilighet:</i> Entré, Bod, Bad/vaskerom, Soverom, Kjøkken, Stue	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.
<i>Andre bygg:</i> Carport i felles carportrekke og sportsbod <i>Bruksareal andre bygg:</i> 5 m ²	
<i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	<i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 2 450 000	Markedsverdi 2 450 000
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	Tillegg for andel fellesformue + 7 789 Fradrag for andel felles gjeld - 16 942
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Konklusjon markedsverdi 2 450 000

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	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS	
1 Vollakroken 15 ,1940 BJØRKELANGEN 47 m² 2016 1 sov	06-03-2023	2 490 000	2 400 000	268	2 400 268	51 070	
2 Vollakroken 15 ,1940 BJØRKELANGEN 47 m² 2016 1 sov	14-01-2024	2 390 000	2 300 000	2 412	2 302 412	48 987	
3 Vollakroken 39 ,1940 BJØRKELANGEN 47 m² 2016 1 sov	22-10-2023	2 400 000	2 250 000	0	2 250 000	47 872	
4 Vollakroken 15 ,1940 BJØRKELANGEN 47 m² 2017 1 sov	07-12-2023	2 290 000	2 150 000	0	2 150 000	45 745	
5 Vollasvingen 39 ,1940 BJØRKELANGEN 63 m² 2015 2 sov	19-06-2023	2 850 000	2 850 000	0	2 850 000	45 238	
6 Vollasvingen 25 ,1940 BJØRKELANGEN 64 m² 2017 2 sov	13-07-2023	2 890 000	2 890 000	0	2 890 000	45 156	
7 Vollasvingen 23 ,1940 BJØRKELANGEN 64 m² 2017 2 sov	17-03-2023	2 850 000	2 725 000	0	2 725 000	42 578	
8 Vollasvingen 17 ,1940 BJØRKELANGEN 68 m² 2017 2 sov	12-06-2023	2 890 000	2 800 000	0	2 800 000	41 176	

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.	27 600
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	2 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	35 500
Teknisk verdi bygninger		
Leilighet		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 250 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	2 050 000
Carport i felles carportrekke og sportsbod		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Carport i felles carportrekke og sportsbod	Kr.	70 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 120 000

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.	350 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 450 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksemples: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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

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.

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.

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	54			54	7		54
SUM	54				7		54
SUM BRA	54						

Romfordeling

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

Kommentar

TBA areal er terrasse med ca. 7m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Carport i felles carportrekke og sportsbod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		5		5			5
SUM		5					5
SUM BRA	5						

Romfordeling

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

Kommentar
Carport er ikke måleverdig areal og bruksareal for carport er dermed ikke oppgitt.

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger av carporten.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	51	3
Carport i felles carportrekke og sportsbod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
12.4.2024	Petter Larsen	Takstingeniør
	Tove Lunner	På vegne av eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	73	421		4	85.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Vollajordet 4							
Hjemmelshaver Ester Lunner							
Kommentar Seksjonseier betaler månedlige fellesutgifter med kr. 2.300,- som inkluderer bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel og diverse sameiekostnader.							
Oppgitt tomteareal med 85,5m² er hageparsell utenfor leiligheten.							
Boligselskap Vollatunet Boligsameie		Eierandel 55 / 595		Forretningsfører Aurskog Regnskapskontor AS		Organisasjonsnr 998126193	
Felles formue Kr. 7 789 31.12.2023				Felles gjeld: Kr. 16 942 31.12.2023			

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger i etablert boligområde ca. 1 km. fra Bjørkelangen handelssentrum.
Eiendommen ligger ca. 600 meter fra barne-/ungdomsskole.

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

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

Offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

Adkomstvei
Offentlig tilknytning via private stikkveier/sameiets tomt.

Tilknytning vann
Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten
Sameiet har felles eiet tomt 354,9m².

I tillegg er sameiet en del av realsameie som bla. er interne veier, tomter til boder mm. Sameiets tomt er opparbeidet med asfaltert adkomst og biloppstillingsplasser.
Tomten er forøvrig opparbeidet med plen, diverse beplantning og det er lekeplass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 430 000	2011



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger	29.10.2010		Gjennomgått	1	Nei
Statens Kartverk	22.03.2024	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	2	Nei
Eier	12.04.2024	Ved Tove Lunner som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	15.04.2024	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått	0	Nei
Forretningsfører	02.04.2024	Pr. e-post.	Gjennomgått	1	Nei



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZW8955>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Aurskog	
Oppdragsnr.	
1105240023	
Selger 1 navn	
Tove Lunner	
Gateadresse	
Poststed	Postnr
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Ester Lunner	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1105240023

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tove Lunner	670a1f60774effd6fbb11be557a18622f5b5424b	26.03.2024 15:22:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1105240023

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

VEDTEKTER VOLLATUNET BOLIGSAMEIE

Sist endret 5.juli 2018

1. Sameiegjenstand/formål

Disse vedtektene gjelder som sameieavtale for Vollatunet boligsameie, gnr. 73 bnr. 421 i Aurskog-Høland kommune, heretter kalt Eiendommen.

Den enkelte sameiers ideelle andel i Eiendommen uttrykkes i brøk, i forhold til leilighetens areal.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av Eiendommen.

Leilighetsnummer	Antall kvadratmeter	Sameiebrøk i %
11	73,8	12,5
12	74,6	12,6
13	54,5	9,2
14	54,5	9,2
21	96,6	16,3
22	107	18,1
23	65,8	11,1
24	65,8	11,1
SUM	592,6	100

2. Bruk av eiendommen

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller nødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

3. Vedlikehold med videre

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre deler som hører til seksjonen, påhviler fullt ut den enkelte sameier, og utføres for egen regning. Balkonger og parkeringsplasser vedlikeholdes av sameiet. Innvendige vann - og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsavtalen til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av Eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, parkeringsplasser, tekniske anlegg og utstyr, brøyting, strøing, tilsyn med søppelhåndtering, bodantegg og trapper er sameiets ansvar. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

- Endring av vedtektene (når ikke vedtektene stiller strengere krav).

Vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilsutning fra samtlige sameiere.

Innføring eller utvidelse av sameiets panterett i den enkeltes andel etter vedtektenes pkt. 15, krever tilslutning fra den enkelte sameier.

7.3.Møte

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til møtet dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Ordinært sameiermøte skal avholdes innen utgangen av april hvert år. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

7.3.1.Innkalling til møte

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på mist 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel. Fristen skal likevel være på mist 3 dager.

I tilfelle det ikke innkalles til sameiermøte som skal holdes etter vedtektene eller tidligere vedtak i sameiermøte, kan hver sameier eller hvert styremedlem kreve at Tingretten snarest og på sameiernes felles bekostning, skal innkalle til sameiermøte

Innkallingen skjer skriftlig. Kravet om skriftlig innkalling kan i det enkelte tilfelle fravikes dersom samtlige sameiere samtykker til dette.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter vedtektene, må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på møtet. Saker som sameier ønskes behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

7.3.2.Hvilke saker sameiermøte skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet

- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- Velge styremedlemmer

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før sameiermøtet sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra saker som er nevnt i kulepunktene ovenfor, kan sameiermøtet bare treffe beslutninger om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Selv om en sak

9. Forretningsfører

Sameiermøte kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styrets ansvar å engasjere forretningsfører, gi instruks, fastsette vederlag, føre tilsyn med at forretningsføreren oppfyller sine plikter samt si opp avtalen.

10.Inhabilitet

Ingen kan selv, ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget nærstående ansvar. Det samme gjelder for avstemning om utløsning etter vedtektenes pkt.17.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

11.Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter; herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret. Med tilslutning fra alle sameierne kan det fastsettes i vedtektene at sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

12.Mindretallsvern

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

13.Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalender år skal legges fra på ordinært sameiermøte.

14.Revisjon

Sameiet er ikke revisjonspliktig jf § 45 i Eierseksjonsloven. Sameiet velger derfor om regnskapet skal revideres.

15.Panterett for sameiets forpliktelser

De øvrige sameierne har panterett i den enkelte sameiers ideelle andel av Eiendommen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til Folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

16.Forkjøpsrett

Når sameiedel skifter eier, har medeierne forkjøpsrett etter sameielovens regler.

17.Mislighold og utløsning

Hvis en sameier til tross for advarsel misligholder sine plikter, kan retten ved dom gi medeierne rett til å utløse andelen hans/hennes, som fastsatt i Sameieloven §13.

Husordensregler
for Vollatunet boligsameie

1. FORMÅL

Formålet med husordensreglene er å fremme gode naboforhold ved å sikre beboerne orden, ro og trivsel i Vollatunet boligsameie.

Hensynsfullhet og omtanke for øvrige bebore på Vollatunet er den beste måten å skape et godt bomiljø på. Sameiets vedtekter setter rammen for hva som kan gjøres på fellesområder og i den enkelte leilighet.

2. HUSORDENSREGLENE

Hver enkelt sameier plikter å følge husordensreglene.

Sameier er ansvarlig for at medlemmene av hans/hennes husstand overholder husordensreglene. Det samme gjelder andre personer han/hun har gitt adgang til eiendommen, herunder framleietakere. Sameier skal sørge for at framleieren får et eksemplar av sameiets husordensregler.

3. Ro

Alle beboere har rett på nattero. Derfor skal det være ro i boligene og på fellesarealer fra kl 23-00 til 07.00.

Ved selskapeligheter forventes det at berørte naboer varsles i god tid slik at de får anledning til å innrette seg deretter. På samme måte forventes det at naboer varsles om større oppussingsprosjekter i god tid før oppstart. I særdeleshet gjelder dette arbeider som medfører støy.

Støyende håndverksarbeid er ikke tillatt på søndager og helligdager med mindre dette er avklart med sameiet

4. FELLESOMRÅDER

Fellesområdene står til fri disposisjon for beboerne. Alle har et ansvar for å holde fellesområder i god stand og delta på dugnader.

Vis hensyn til andre beboere og beplantningen. Når en sameier forlater fellesområdene skal han sørge for at han rydder opp etter seg og forlater plassen slik han selv vil finne den.

Sameier plikter å påse at trær og annen beplantning på sin andel av tomten ikke er til unødvendig sjenanse for andre sameiere og at dette ikke utgjør noen risiko for andre eller for bygningsmassen.

5. HUSDYRHOLD

Beboer kan holde husdyr dersom dyreholdet ikke er til plage for sameiet og de øvrige beboerne. Eieren plikter å fjerne dyrets ekskrementer, og det forventes ellers et ansvarlig dyrehold fra dyreeierens side.

6. UTVENDIGE FASADER, FELLES ANLEGG – VARMEPUMPER OSV.

Utvendige endringer av fasader, så som montering av rekkverk, levegger, beising/maling i andre farger og skjerming av balkonger skal forsøkes holdt noenlunde ensartet og varsles styret.

Det er lagt opp til fiber i sameiet.

Ingen sameier kan sette opp privat radio og/eller TV antenner, herunder parabolantenner uten samtykke fra styret og berørte naboer.

Det er ikke tillatt å montere varmepumper eller lignende på hus-fasade.

7. BRUK AV MOTORKJØRETØY

Kjøring til og fra egen bolig skal begrenses til syke-, vare- og flyttetransport. Parkering mellom husene er ikke tillatt.

Kjøretøy parkeres i egen garasje eller på anviste parkeringsplasser. Parkering utenom oppmerkede plasser er ikke tillatt.

Parkering/lagring av campingvogner/campingbiler, tilhengere og lastebiler er ikke tillatt.

8. GARASJER

Hver husstand har en garasjeplass som skal benyttes til motorkjøretøy. Utvendig belysning og vedlikehold av garasjer utføres og bekostes i fellesskap av sameiene.

9. STYRET

Søknader som montering av antenner - herunder parabol, samt andre henvendelser som styret i sameiet skal fatte vedtak om eller på annen måte behandle, skal skje skriftlig til styreleder.

Skader som oppstår på sameiets eiendom skal meldes styret snarest mulig

10.BRANNVERN

Grilling med kull eller bruk av åpen flamme er ikke tillatt på verandaer. Fyrverkeri skal kun brukes i samsvar med gjeldende politivedtekter.

Alle hus skal ha røykvarsler i hver etasje samt brannslukningsapparat.

11.KLAGE VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Klager ved brudd på husordensreglene rettes til styret. Hvis årsaken til klagen ikke krever øyeblikkelig inngripen sendes klagen skriftlig.

Ved gjentatte grove overtredelser av husordensreglene, ved tre skriftlige klager, hvor det fremgår at dersom en sameier misligholder sine forpliktelser ovenfor de øvrige sameiere, kan denne pålegges å selge sin seksjon og flytte. (se punkt 3)

Vollajordet, revidert 29/9 2018

Vollajordet 4

Nabolaget Bjørkelangen vest - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Trandumsvingen Linje 480	5 min 0.4 km
Blaker stasjon Linje R14	24 min 23.4 km
Oslo Gardermoen	58 min

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 633 elever, 36 klasser	9 min 0.7 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	12 min 0.9 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	5 min 2.8 km

Ladepunkt for el-bil

Bjørkelangen Skole	9 min
Bjørkelangen sykehjem	13 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

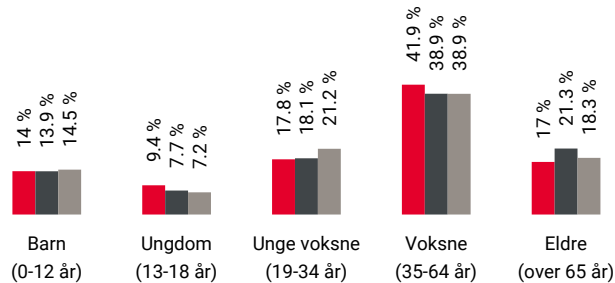


Naboskapet
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene
Bra 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Burholtoppen barnehage (0-5 år) 52 barn	12 min 0.9 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	26 min 1.9 km
Festningsåsen barnehage (1-5 år) 111 barn	5 min 3.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	15 min 1.1 km
Coop Extra Bjørkelangen	17 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Aurskog kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 98/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

- 

Bjørkelangen barne- og ungdomsskole

9 min 

Aktivitetshall, ballspill, fotball

0.7 km
- 

Bjørkelunden

13 min 

Fotball

0.9 km
- 

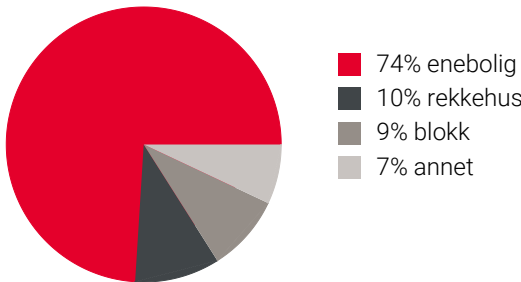
Avancia Xpress Bjørkelangen

18 min 
- 

Trento Bjørkelangen Express

18 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

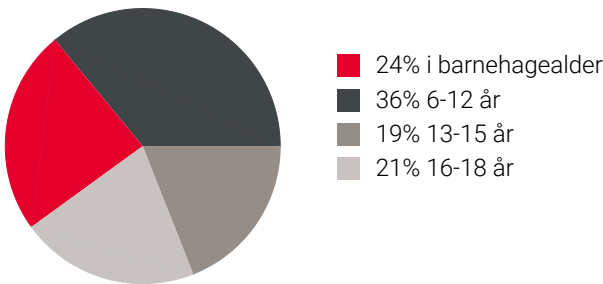
Bjørkelangen Senter

15 min 
- 

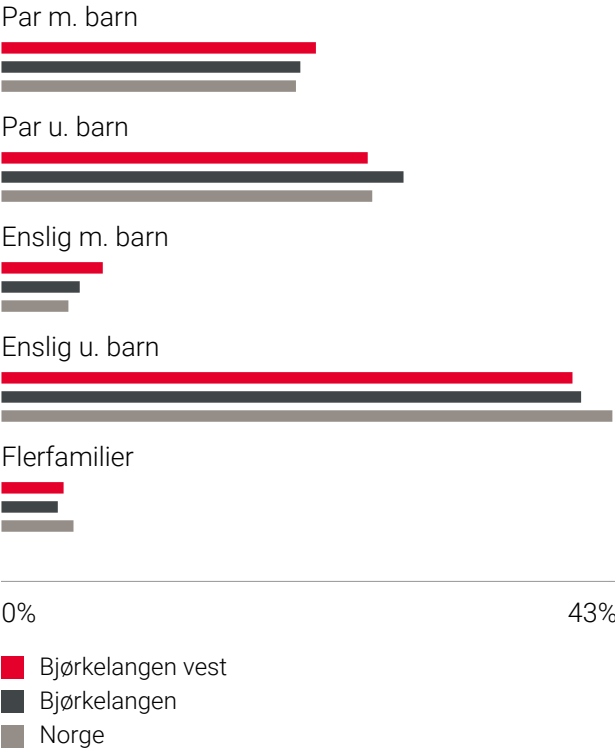
Boots apotek Bjørkelangen

15 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



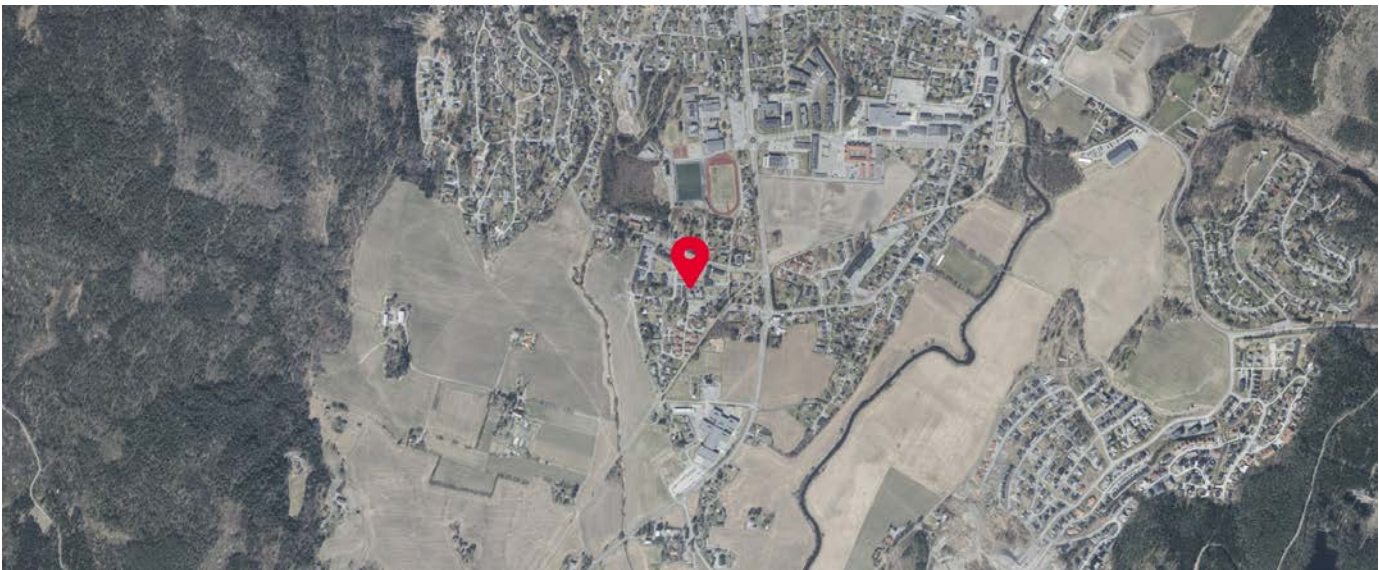
Familiesammensetning



Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Aurskog kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Aurskog kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Aurskog SPAREBANK



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

Hos Ola, Therese, Kristine, Eva, Trine, Per Kristian og Ketil
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Årnes

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Vollajordet 4
1940 BJØRKELANGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Aurskog
Saksbehandler: Elene Moseby Torre

Oppdragsnummer: 1105240023

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

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: 17.04.2024

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