



# aktiv.

Ringvollveien 4E, 1940 BJØRKELANGEN

**Lys og praktisk 3-roms leilighet i første etasje. Vestvendt terrasse. Egen garasje. Gangavstand til skole og butikker.**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

**Camilla Haugerudbråten**

**Mobil** 930 22 875

**E-post** camilla@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen**

Bjørkeveien 18, 1940 Bjørkelangen. TLF. 63 85 40 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 390 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 115 486,-  
**Omkostn.:** Kr 63 970,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 569 456,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 310,-  
**Selger:** Ahmed Jouini  
Batoul Alhaddad

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1990  
**BRA-i/BRA Total** 61/76 kvm  
**Tomtstr.:** 7874.1 m<sup>2</sup> felles  
**Soverom:** 2

**Gnr./bnr.** Gnr. 73, bnr. 317  
**Snr.** 25  
**Oppdragsnr.:** 1107250031

# Lys og praktisk 3-roms

I sentrale omgivelser på Bjørkelangen selger vi nå en pen 3-roms leilighet fra 1990. Herfra er det gangavstand til buss, skoler, barnehager, butikker m.m. Leiligheten ligger praktisk plassert i første etasje, med utgang til vestvendt terrasse og en liten hageflekk. Rett ved er det en koselig, felles lekeplass. Det tilhører garasje i rekke og bod i felles bodbygning.

Leiligheten har en fin planløsning med entré, bod, bad, to soverom, stue og kjøkken. Noen rom har en litt utdatert stil og standard, men det er god plass til nye, smarte løsninger. Stuen er lys og innbydende med god plass til møblement. Fra stuen er det utgang til terrassen, og det er også åpning inn mot et trivelig kjøkken. Soverommene har garderobeskap, og badet har både gulvvarme og opplegg for vaskemaskin.

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



# Innhold

Velkommen .....	2
Bilder .....	4
Plantegning .....	18
Om eiendommen .....	19
Tilstandsrapport .....	32
Egenerklæring .....	53
Vedtakter .....	58
Husordensregler .....	63
Nabolagsprofil .....	66
Megler .....	69
Våre samarbeidspartnere .....	70
Forbrukerinformasjon .....	76
Budskjema .....	77





Leiligheten ligger i første etasje og har gangavstand til skoler og butikker.



## Kort fortalt

- Lys og pen 3-roms leilighet
- Praktisk plassert i første etasje
- Barnevennlig beliggenhet

- Kort gangavstand til skoler
- Gangavstand inn til sentrum
- Det tilhører garasje i rekke

- Vestvendt, overbygd terrasse
- Lys og innbydende stue
- Pent kjøkken i eget rom

- Bad med plass til vaskemaskin
- To soverom, begge med skap
- Innvendig bod og utebod
- Elanlegg med automatsikringer



# Velkommen inn!

Inngangspartiet er trappefritt og overbygd. Det er plass til enkel utegruppe ved inngangspartiet

Entréen har lysmalte veggflater og vinylbelegg på gulvet. Det er åpen garderobeløsning og direkte tilgang til innvendig bod fra entréen.

Videre inn er det en mellomgang med adkomst til bad og ett av leilighetens to soverom.

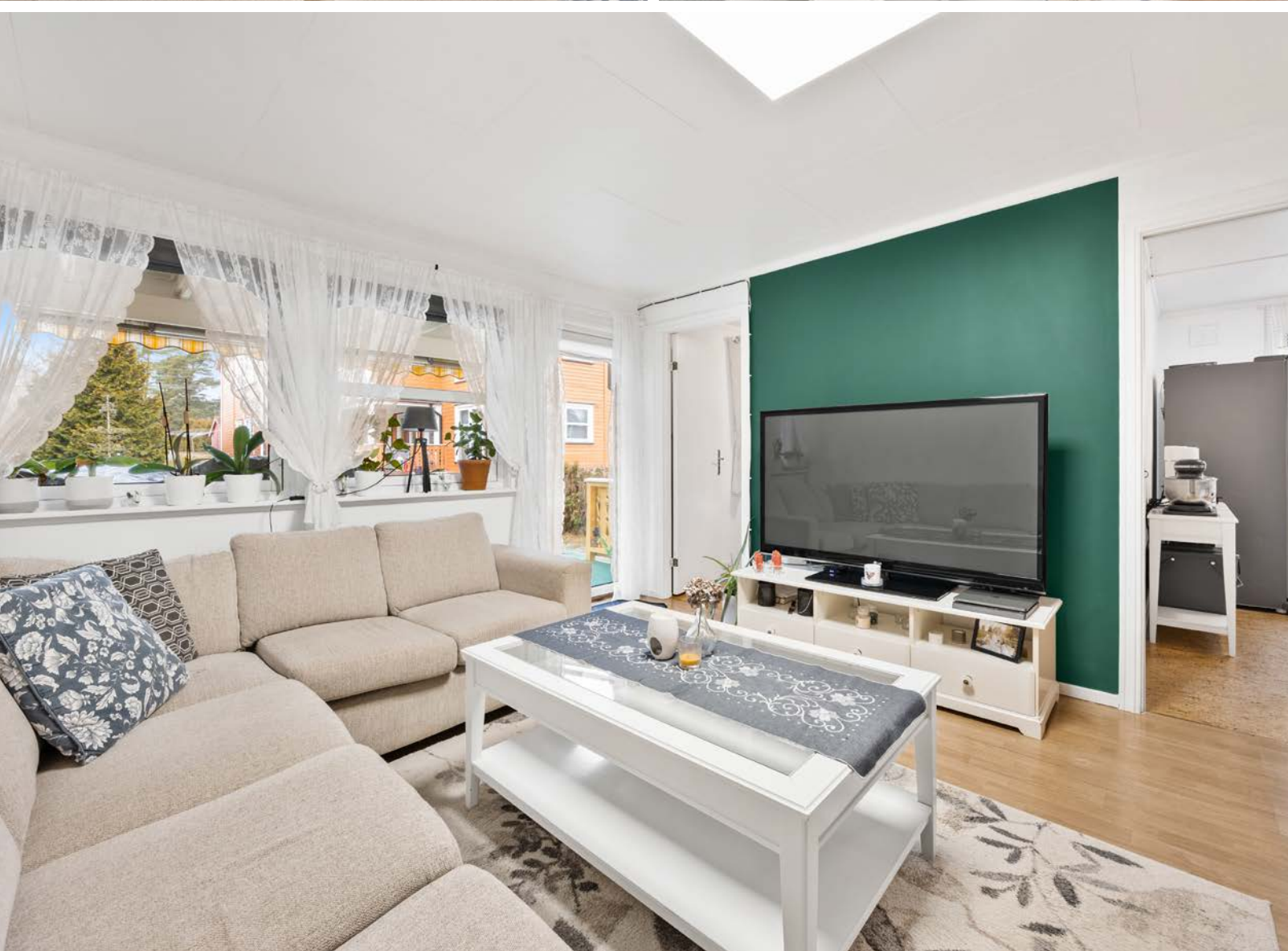






Stuen er lys og innbydende med laminatgulv og malte overflater. Det er plass til flere sittegrupper.

Fra stuen er det utgang til den vestvendte terrassen.







Kjøkkenet ligger i eget rom. Innredningen har lyse, profilerte fronter og laminatbenkeplate med dobbel oppvaskkum. Det er nisje for komfyr, opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjølfryseskap.



Badet har innredning med heldekkende servant over skapseksjon, matchende veggskap og speil med hyller og belysning.



Videre har badet lun gulvvarme, dusjkabinett, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.





Leiligheten har to gode soverom. Rommene har god plass til seng og tilhørende møblement.

Begge soverommene har garderober.







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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Plantegning

1. etasje

Ringvollveien 4 E



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



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

# Om eiendommen

## Areal

BRA - i: 61 m<sup>2</sup>  
BRA - e: 15 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 76 m<sup>2</sup>  
TBA: 12 m<sup>2</sup>

## Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje  
1. etasje  
BRA-i: 61 m<sup>2</sup> Entré/gang, kjøkken, stue, bad/wc/  
vaskerom, 2 soverom, bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje  
12 m<sup>2</sup> Terrasse/balkong.

## Garasje

Bruksareal fordelt på etasje  
1. etasje  
BRA-e: 15 m<sup>2</sup> Garasje

## Takstmannens kommentar til arealoppmåling

I tillegg disponerer seksjonseier bod i felles  
bodbygning utenfor leiligheten. Bodene var avlåst ved  
befaringen og ble ikke besiktiget eller oppmålt.

## Tomtetype

Eiet, felles

## Tomtestørrelse

7874.1 m<sup>2</sup>

## Tomtebeskrivelse

Fra stuen i leiligheten er det utgang til en overbyggt,  
vestvendt terrasse. Her er det god plass til  
utemøbler, grill med mer, og en markise skjermer fint  
når solen er på sitt sterkeste. Det er rekkverk rundt  
terrassen med åpning mot felleshagen.

Fellesområdet består av plenområder, trær, busker  
og internveier. Det er også lekeplass og felles  
sittegrupper rett ved leiligheten.

## 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  
skyttebaner 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 Blikksrud Næringsområde  
med kjeder som Power, 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, 38 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**

Nærområdet består hovedsaklig av enebolig- og småhusbebyggelse.

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Bjørkelangen barne- og ungdomsskole som åpnet våren 2018. Ellers er det god barnehagedekning i Aurskog-Høland kommune, med både kommunale- og private barnehager. Bjørkelangen har også to videregående skoler.

#### **Offentlig kommunikasjon**

Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Trandumsvingen som ligger drøye 300 meter fra boligen.

#### **Bygningssakkyndig**

Larsen Petter Havnen AS

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Grunn og fundamenter: Bygningen er fundamentert

med grunnmur/betongdekke. Ukjent byggegrunn. Takkonstruksjon/taktekking: Saltakskonstruksjoner av tre. Yttertak er tekket med betongtakstein. Veggkonstruksjon: Vegger er oppført med isolert trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning. Etasjeskiller: Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: Den skal kontrolleres i morgen (26.02.25) av et firma.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Beskrivelse: Det skal monteres i år flere felles ladere.

#### **Innhold**

Kort fortalt

- Lys og pen 3-roms leilighet
- Praktisk plassert i første etasje
- Barnevennlig beliggenhet
- Kort gangavstand til skoler
- Gangavstand inn til sentrum
- Det tilhører garasje i rekke
- Vestvendt, overbygd terrasse
- Lys og innbydende stue
- Pent kjøkken i eget rom
- Bad med plass til vaskemaskin
- To soverom, begge med skap
- Innvendig bod og utebod
- Elanlegg med automatsikringer

#### **Planløsning**

1. etasje: Entré, bod, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.  
Annet: Bod i felles bodbygning.

#### **Entré**

Leiligheten har et trivelig, overbygd inngangsparti og en lun entre. Entreen har vinylbelegg på gulvet, lysmalte overflater og plass til skohylle, oppheng med mer. I tillegg er det direkte tilgang til innvendig bod.

#### **Kjøkkenet**

Kjøkkenet ligger i eget rom med praktisk innredning. Her er det belegg på gulvet, veggene er malt og det er lagt fliser på veggene mellom benk og overskap. Det er også vindu i rommet. Innredningen er noe utdatert, men rommet har god plass til nye, smarte løsninger.

Den nåværende innredningen har vitrineskap, lyse, profilerte fronter og laminert benkeplate med dobbel oppvaskkum. Over kokesonen er det ventilator, og kjøkkenet har nisje for komfyr, opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøle/fryseskap.

#### **Stue**

Stuen er lys og innbydende med laminatgulv, malte overflater og god plass til møblement. Det er vinduer og terrassedør ut mot uteplassen. Rommet har plass til både sofagruppe og spisebord, og det er åpning inn mot kjøkkenet.

#### **Bad/wc/vaskerom**

Badet har en eldre standard med vinylbelegg på gulvet og baderomsplater/tapet på veggene. Det er varme i gulvet, og rommet har også opplegg for vaskemaskin. Innredningen består av en

heldekkende servant med underskap og matchende veggskap. Over servanten er det speil, hyller og belysning. I tillegg har badet dusjkabinett og et gulvmontert toalett.

#### **Soverom og garderobe**

Leiligheten har to fine soverom uten tilstøtende vegger. Begge rommene har god plass til seng, skap og/eller annet møblement, og de har også tilhørende garderobeskap. Ellers har leiligheten godt med lagringsplass i innvendig bod og utvendig bod.

#### **Standard**

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport på eiendommen utført av en sertifisert takstingeniør. Rapporten følger vedlagt salgsoppgaven. Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige tiltak: Ingen anmerkninger.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak: Utvendig > Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene har produksjonsår 1988 (er fra byggeåret). Vurdering av avvik: Det er avvik: Vinduene har slitasje og slitasjemerker. Vinduene subber i karm ved åpning.

Utvendig > Dører: Entredør i edeltre utførelse. Terrassedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2022. Vurdering av avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er avvik: Begge dørene subber i terskel/karm. Entredøren har slitasjemerker i bunn av dørbord.



Innvendig > Overflater: Gulv: Vinylbelegg, teppe og laminat. Vegger: Malte slette flater/plater, malt strie og tapet. Himling: Malte himlingsplater.  
Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Laminatgulv har svelling i skjøter, gliper i skjøter og det er stedvis skader.

Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje: Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken.

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.

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.

Innvendig > Innvendige dører: Slette malte dører.  
Vurdering av avvik: Det er avvik: Enkelte dører subber i terskel/karm. Enkelte dører har slitasje.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling: Vegger: Baderomsplater fra byggeåret med tapet utenpå. Himling: Malte himlingsplater.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Tapetskjøter er ikke tette. Baderomsplatene har nådd forventet levetid. Baderommet har god funksjonalitet med dusjkabinett. Tapet på vegger er ufagmessig montert og tapeten er løs.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Fra byggeåret.  
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, overskap og veggskap. Opplegg for vaskemaskin.  
Vurdering av avvik: Det er påvist skader på innredning. De er registrert at toalett ikke er festet tilfredsstillende. Innredninger og utstyr har slitasje, svelleskader, riss mm.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter. Laminat benkeplate og oppvaskbenk av metall. Ventilator med avtrekk. Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Innredningen har slitasjemerker, svelleskader og bruksslitasje. Innredningen opprettholder god funksjonalitet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret.  
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.  
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet

brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, er plassert i kjøkkenbenken og er fra 2022 iht. eier.  
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt). Iht. dagens forskrift skal det være lekkasjevarslere og automatisk vannstoppesystem i kjøkkenbenk.

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport

(dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei.

Spørsmål til eier:  
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1990.

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ukjent.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei.

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

Generelt om anlegget:

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

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



Inntak og sikringsskap:

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

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

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

Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet elkontroll i boligen.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det antas å være drenering rundt grunnmur fra byggeåret. Utførelse og tilstand på drenering er ikke kjent (bygningen har ikke kjeller). Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Fra byggeåret. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Punkter i tilstandsrapporten merket med

tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Utvendige bygningsdeler - fellesdeler: Bygningen er fundamentert med grunnmur/betongdekke. Ukjent byggegrunn. Vegger er oppført med isolert trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning. Saltakskonstruksjoner av tre. Yttertak er teknet med betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse. Det er ikke satt tilstandsgrad på sameiets bygningsmasse og tilstand er ikke vurdert da dette ikke var mandat for oppdraget.

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

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt: Ingen anmerkninger.

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

Lovlighet - garasje: Iht. tilstandsrapporten foreligger det ikke tegninger.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 25.02.25 av Petter Larsen. Her fremgår kostnadsestimater 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 2007, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel

ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønstre. For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiling/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**

Elanlegget har automatsikringer, og boligen har også en 120 liters varmtvannsbereder.

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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 tilhører garasje i felles rekke. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

#### **Forsikringsselskap**

Bygget er forsikret via sameiet i Eika forsikring AS med polisenummer 3207697. Den enkelte sameier må selv tegne innboforsikring.

#### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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.

## Energi

#### **Oppvarming**

Leiligheten varmes opp med elektrisitet, herunder gulvvarme på badet. Det er pipeløp i leiligheten, men det er ikke installert ildsted.



### Energikarakter og farge

Rød F

## Økonomi

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkl. i de månedlige fellesutgiftene.

### Eiendomsskatt for 2024

Kr 1 384

### Info formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:  
Formuesverdi primærbolig 2023: kr. 615 599.  
Formuesverdi sekundærbolig 2023: kr. 2 462 395

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet felleskostnader og kommunale avgifter, påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett 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

Drift/vedlikehold, sameiets lån, fellesforsikringer, fellesstrøm, komm. avgifter, forr.førsel, revisjon, mm.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 4310

### Andel Fellesgjeld

Kr 115 486

### Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

### Andel fellesformue

Kr 1 666

### Andel fellesformue dato

31.12.2024

## Sameiet

### Sameienavn

Skjønhaugfeltet Boligsameie

### Organisasjonsnummer

971264586

### Om sameiet

Skjønhaugfeltet Boligsameie består av 30 boligseksjoner på eiendommen Gnr. 73, Bnr. 317 i Aurskog-Høland kommune. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Tomten og alle deler av bebyggelse som ikke etter oppdeling omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer.

### Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har pt. 3 lån i OBOS banken:

Bank: Obos-Banken AS  
Lånenr.: 98207967300  
Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,35%  
Restsaldo 1 821 962  
Innfrielsesdato: 30.11.2041  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS  
Lånenr.: 98208006908  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 7,35%  
Restsaldo 885 761  
Innfrielsesdato: 30.05.2037  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS  
Lånenr.: 98208205676  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 7,35%  
Restsaldo 874 079  
Innfrielsesdato: 30.10.2043  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12

Sameiet informerer til megler at de gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

### Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger

foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

### Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse, men eierskiftet skal meldes inn.

### Vedtekter/husordensregler

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

### Dyrehold

Husdyrhold er tillatt iht. sameiets husordensregler.

Følgende regler skal overholdes:

- Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere.
- Hundeposer må brukes, og eier må sørge for at deres husdyr ikke etterlater rester på bruksplenene boligfeltet. Ekskrementer etter husdyr skal straks fjernes.
- Hund skal alltid holdes i bånd.

Ved gjentatte brudd på disse reglene, kan styret kreve husdyret fjernet.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Info fra styret:

Seksjonseier kan ikke montere varmepumpe i sin seksjon, og ikke endre eller demontere hele eller deler av ventileringsanlegget.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS



## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 73, bruksnummer 317, seksjonsnummer 25 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:

3226/73/317/25:

24.04.1989 - Dokumentnr: 3565 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om beplantning m.v.

Overført fra: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:317

Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.1990 - Dokumentnr: 2242 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 25

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 65/2030

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 30 SEKSJONER

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg rekkehus, datert 20.04.1990. Brukstillatelsen følger vedlagt i salgsoppgaven.

### 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, men styret skal underrettes.

### 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.

#### **Prisantydning og omkostninger**

2 390 000 (Prisantydning)

115 486 (Andel av fellesgjeld)

2 505 486 (Pris inkl. fellesgjeld)

#### **Omkostninger**

62 620 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

63 970 (Omkostninger totalt)

74 870 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

77 670 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 569 456 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 580 356 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 583 156 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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.

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris pålydende kr 52 500,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger/ overtakelse pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 49 300,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler**

Camilla Haugerudbråten  
Eiendomsmeidler MNEF/Fagansvarlig

camilla@aktiv.no  
Tlf: 930 22 875

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen,  
Bjørkeveien 18  
1941 Bjørkelangen  
Tlf: 638 54 000

#### **Salgsoppgavedato**

28.02.2025



# Tilstandsrapport

Leilighet

Ringvollveien 4 E, 1940 BJØRKELANGEN

AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 73, bnr. 317, snr. 25



## Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m<sup>2</sup> BRA-i: 61 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.02.2025

Rapportdato: 27.02.2025

Oppdragsnr.: 10816-25029

Referansenummer: DT3322

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen

Vår ref:



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



Oppdragsnr.: 10816-25029

Befaringsdato: 25.02.2025

Side: 2 av 21

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



#### 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 funksjonsvikt eller sammenbrudd.



#### 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 Skjønhaugfeltet boligsameie.

Sameiet består av totalt 30 eierseksjoner fordelt på flere bygninger.

Seksjonseier disponerer utvendig bod i felles bodbygning. Seksjonseier disponerer garasjeplass i felles garasjerekke.

Leiligheten ligger i 1. etasje og har adkomst via bakkenivå. Leilighetens standard er beskrevet i rapporten.

### Leilighet - Byggeår: 1990

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen er fundamentert med grunnmur/betongdekke. Ukjent byggegrunn.

Vegger er oppført med isolert trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning.

Saltakskonstruksjoner av tre. Yttertak er teknet med betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Entredør i edeltre utførelse. Terrassedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Terrasse i trekonstruksjon på mark. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Terrassen er takoverbygd (balkong over).

#### INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulv: Vinylbelegg, teppe og laminat. Vegger: Malte slette flater/plater, malt strie og tapet. Himling: Malte himlingsplater.

Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn.

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

Innerdører: Slette malte dører.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme på badrom. Elektriske varmekilder forøvrig. Boligen har elementpipe - ingen tilkoblede ildsteder.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, overskap og veggskap. Opplegg for vaskemaskin.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter. Laminat benkeplate og oppvaskbenk av metall. Ventilator med avtrekk. Opplegg for oppvaskmaskin.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra badrom. Det er avtrekk via ventilator på kjøkken. Forøvrig er det tilluft/naturlig ventilasjon med vindusspalter/veggventiler spredt i boligen.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenbenken.

Røykvarslere og slukkapparat.

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	76 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	61 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 400 000

#### Arealer [Gå til side](#)

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 400 000

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

#### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Leilighet

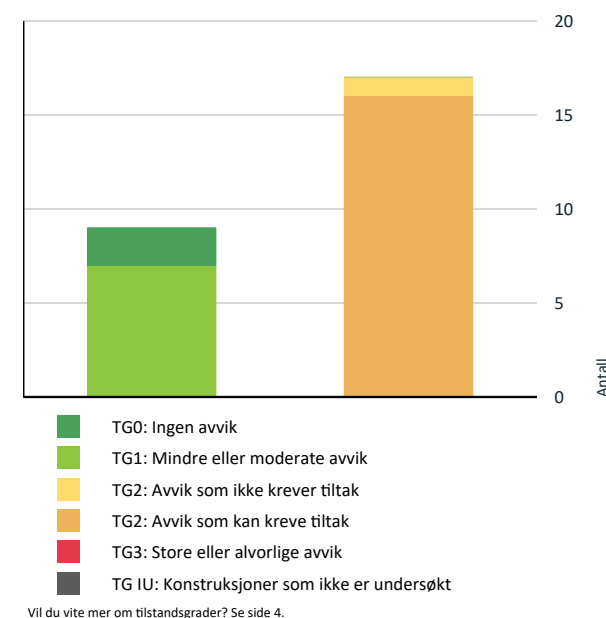
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

#### Garasje

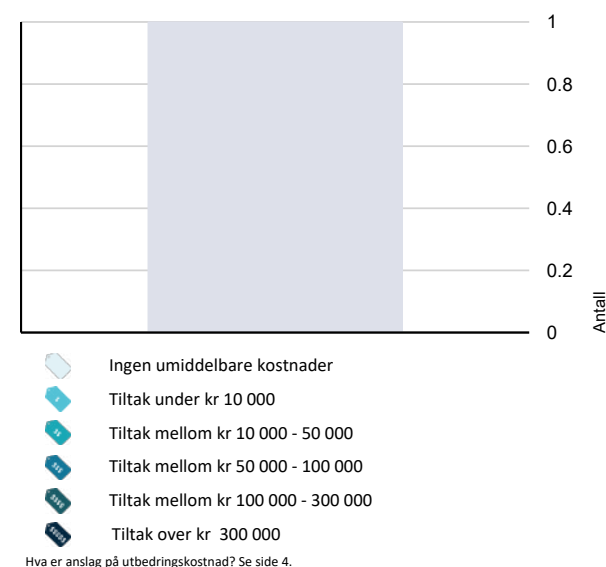
- Det foreligger ikke tegninger

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### 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](#)

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

! Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**  
1990

**Kommentar**  
Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

**Anvendelse**

Boligen er bebodd.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene har produksjonsår 1988 (er fra byggeåret).

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Vinduene har slitasje og slitasjemerker. Vinduene subber i karm ved åpning.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Utbedring/utskifting bør vurderes.

### TG 2 Dører

Entredør i edeltre utførelse. Terrassedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2022.

**Vurdering av avvik:**

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

Begge dørene subber i terskel/karm. Entredøren har slitasjemerker i bunn av dørbord.

**Konsekvens/tiltak**

- Dører må justeres.

Det må gjøres utbedring eller utskifting.

### TG 1 Terrasse

Terrasse i trekonstruksjon på mark. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Terrassen er takoverbygd (balkong over).



### TG 2 Utvendige bygningsdeler - fellesdeler

Bygningen er fundamentert med grunnmur/betongdekke. Ukjent byggegrunn.

Vegger er oppført med isolert trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning.

Saltakskonstruksjoner av tre. Yttertak er tekkt med betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.

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

**Årstall:** 1990

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Gulv: Vinylbelegg, teppe og laminat. Vegger: Malte slette flater/plater, malt strie og tapet. Himling: Malte himlingsplater.

**Vurdering av avvik:**

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Laminatgulv har svelling i skjøter, gliper i skjøter og det er stedvis skader.

**Konsekvens/tiltak**

- Overflater må utbedres eller skiftes.

### TG 2 Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje

Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

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

**Konsekvens/tiltak**

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

### TG 2 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.

### TG 1 Pipe og ildsted

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

### TG 2 Innvendige dører

Slette malte dører.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Enkelte dører subber i terskel/karm. Enkelte dører har slitasje.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Dører bør justeres. Det bør gjøres tiltak.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### Generell

Baderommet har teknisk standard fra byggeåret.



### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Baderomsplater fra byggeåret med tapet utenpå. Himling: Malte himlingsplater.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:
- Tapetskjøter er ikke tette

Baderomsplatene har nådd forventet levetid. Baderommet har god funksjonalitet med dusjkabinett. Tapet på vegger er ufagmessig montert og tapeten er løs.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Tiltak:

Baderommet må rehabiliteres for å lukke avviket (platene/tettesjiktet må skiftes ut).

### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Vinylbelegg. Oppvarming med elektriske varmekabler. Deler av gulvet er flatt og deler av gulvet har fall til sluk. Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 25mm. I tillegg er det oppkant med ca. 15mm. med list mot dørterskel (antas membran bak listen).

### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

**Vurdering av avvik:**

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

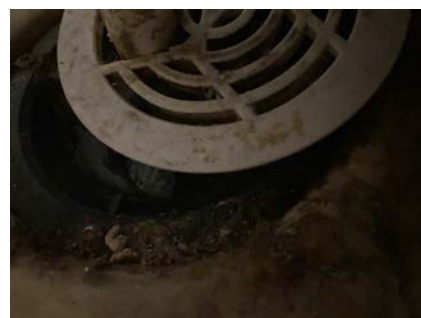
**Konsekvens/tiltak**

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det må opprettholdes bruk av dusjkabinett.



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, overskap og veggskap. Opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- De er registrert at toalett ikke er festet tilfredsstillende.

Innredninger og utstyr har slitasje, svelleskader, riss mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Løst klosett må festes.
- Lokal utbedring må utføres.

Baderomsinnredningen må skiftes for å lukke avviket.

## 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

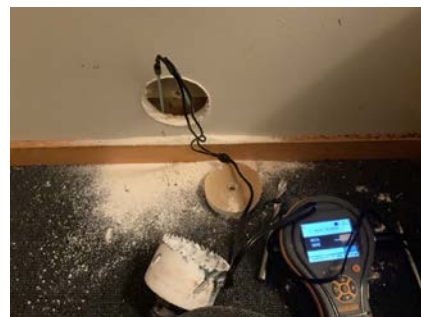
### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via himlingsventil.

## 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter. Laminat benkeplate og oppvaskbenk av metall. Ventilator med avtrekk. Opplegg for oppvaskmaskin.

#### Vurdering av avvik:

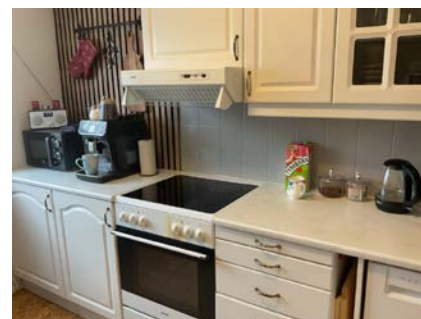
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Innredningen har slitasjemerker, svelleskader og bruksslitasje. Innredningen opprettholder god funksjonalitet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret.

# Tilstandsrapport

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra baderom (styres med 3 trinn bryter på kjøkkenet). Det er avtrekk via ventilator på kjøkken. Forøvrig er det tilluft/naturlig ventilasjon med vindusspalter/veggventiler spredt i boligen.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, er plassert i kjøkkenbenken og er fra 2022 iht. eier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensereende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

Iht. dagens forskrift skal det være lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem i kjøkkenbenk.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeåret hovedsaklig.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på det elektriske anlegget.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1990**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

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



## Tilstandsrapport

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

### Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.**



### 📌 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 og slukkapparat.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### 📌 TG 2 Fuksikring og drenering

Det antas å være drenering rundt grunnmur fra byggeåret. Utførelse og tilstand på drenering er ikke kjent (bygningen har ikke kjeller). Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### 📌 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur/betongdekke.

### 📌 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Fra byggeåret. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass.

#### Byggeår

1990

#### Kommentar

Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

#### Standard

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

Garasjebredde er ca. 2,71 meter.

Garasjebredde er mindre enn Sintef Byggforsk sin anbefaling om fri bredde, som er 3 meter når det er vegger på begge sider.

#### Vedlikehold

Bygningen fremstår 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.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

#### Beskrivelse

Garasjeplass i felles garasjerekke.  
Uisolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med tresviller/trekonstruksjon på mark.  
Asfaltert innvendig dekke.  
Vegger er oppført med trebindingsverk.  
Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning.  
Saltakskonstruksjon av tre.  
Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Vippeport i trekonstruksjon.

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

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

<b>Hovedbyggets BRA/BRA-i</b>  <b>61 m<sup>2</sup>/61 m<sup>2</sup></b>	<b>Markedsverdi</b>  <b>Kr 2 300 000</b>
<p><i>Leilighet:</i> Entré, Bod, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Kjøkken, Stue</p> <p><i>Andre bygg:</i> Garasje <i>Bruksareal andre bygg:</i> 15 m<sup>2</sup></p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>

<b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b>  <b>Kr 2 400 000</b>	<b>Markedsverdi</b> <b>2 400 000</b>									
<p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<table border="1"> <tr> <td>Tillegg for andel fellesformue</td> <td>+</td> <td>1 666</td> </tr> <tr> <td>Fradrag for andel felles gjeld</td> <td>-</td> <td>115 489</td> </tr> <tr> <td><b>Konklusjon markedsverdi</b></td> <td></td> <td><b>2 300 000</b></td> </tr> </table>	Tillegg for andel fellesformue	+	1 666	Fradrag for andel felles gjeld	-	115 489	<b>Konklusjon markedsverdi</b>		<b>2 300 000</b>
Tillegg for andel fellesformue	+	1 666								
Fradrag for andel felles gjeld	-	115 489								
<b>Konklusjon markedsverdi</b>		<b>2 300 000</b>								

#### 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	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Stasjonsveien 9E, 1940 BJØRKELANGEN 50 m <sup>2</sup> 2007 2 sov	25-02-2024	2 300 000	<b>2 300 000</b>		2 300 000	<b>46 000</b>
2 Vollasvingen 23, 1940 BJØRKELANGEN 64 m <sup>2</sup> 2017 2 sov	17-03-2023	2 850 000	<b>2 725 000</b>		2 725 000	<b>42 578</b>
3 Vollasvingen 25, 1940 BJØRKELANGEN 68 m <sup>2</sup> 2016 2 sov	23-01-2025	2 900 000	<b>2 830 000</b>		2 830 000	<b>41 618</b>
4 Vollasvingen 9, 1940 BJØRKELANGEN 68 m <sup>2</sup> 2017 2 sov	22-04-2024	2 850 000	<b>2 790 000</b>	12 605	2 802 605	<b>41 215</b>
5 Vollasvingen 17, 1940 BJØRKELANGEN 68 m <sup>2</sup> 2017 2 sov	12-06-2023	2 890 000	<b>2 800 000</b>		2 800 000	<b>41 176</b>
6 Ringvollveien 3B, 1940 BJØRKELANGEN 59 m <sup>2</sup> 1990 2 sov	20-01-2024	2 500 000	<b>2 290 000</b>	110 000	2 400 000	<b>40 678</b>
7 Ringvollveien 4 C, 1940 BJØRKELANGEN 67 m <sup>2</sup> 1990 2 sov		2 490 000		130 226	130 226	<b>37 974</b>
8 Ringvollveien 5D, 1940 BJØRKELANGEN 69 m <sup>2</sup> 1990 2 sov	29-04-2024	2 350 000	<b>2 250 000</b>	132 643	2 382 643	<b>34 531</b>

#### 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.	51 720
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	2 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	6 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>59 500</b>

#### Teknisk verdi bygninger

##### Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
<b>Sum teknisk verdi - Leilighet</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 750 000</b>

##### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>90 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 1 840 000**

#### 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.	500 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 50 000

#### Beregnet tomteverdi

**Kr. 550 000**

#### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

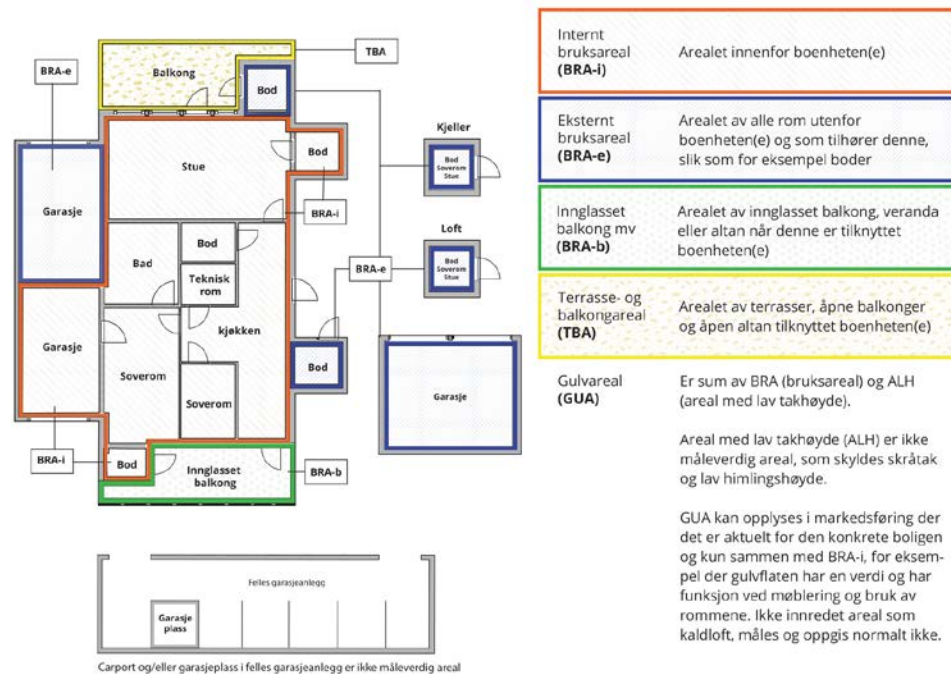
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	61			61	12
<b>SUM</b>	<b>61</b>				<b>12</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>61</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, Bod, Bad/wc/vaskerom, Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken, Stue		

## Kommentar

I tillegg disponerer seksjonseier bod i felles bodbygning utenfor leiligheten. Bodene var avlåst ved befaringen og ble ikke besiktiget eller oppmålt.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinddeling 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:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		15		15	
<b>SUM</b>		<b>15</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>15</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet	58	3
Garasje	0	15

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2025	Petter Larsen	Takstingeniør
	Ahmed Jouini	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	73	317		25	7874.1 m <sup>2</sup>	Matrikkelinformasjon/situasjonskart.	Eiet

### Adresse

Ringvollveien 4 E

### Hjemmelshaver

Ahmed Jouini og Batoul Mohamad Alhaddad

### Kommentar

Opgitt tomteareal er felles eiet tomt for hele sameiet med totalt 30 seksjoner.

### Boligselskap

Skjønhaugfeltet

Boligsameie

### Felles formue

Kr. 1 666 31.12.2024

### Eierandel

65 / 2030

### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning

### Organisasjonsnr

971264586

### Felles gjeld:

Kr. 115 489 31.12.2024

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde ca. 1,1km. fra Bjørkelangen handelssentrum og ca. 400m fra Bjørkelangen skole.

Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig.

Det er gode turmuligheter i nærliggende skog og mark.

Bjørkelangen er kommunesenter i Aurskog-Høland kommune.

Bjørkelangen har barnehager, skole med 10 trinn og videregående skole.

Bjørkelangen har et godt utvalg av butikker og servicetilbud med bla. gågate og 2 kjøpesentre.

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 består av totalt 30 seksjoner, fordelt på flere småhus.

Sameiet har felles eiet tomt 7.874,1m<sup>2</sup>.

Tomten er opparbeidet med asfalterte adkomstveier og felles parkeringsplasser. Opparbeidede plenarealer rundt boligene.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 975 000	2021



## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.02.2025		Gjennomgått	5	Nei
Situasjonskart	25.02.2025	Kart via kommunens digitale karttjeneste.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	10.02.2025	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Eier	25.02.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	10.02.2025		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	20.09.1989		Gjennomgått	2	Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampsperring bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

## Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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 fuktinnhold 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 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

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DT3322>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250031	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Batoul Alhaddad	Ahmed Jouini
Gateadresse	
Ringvollveien 4E	
Poststed	Postnr
BJØRKELANGEN	1940
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: BA, AJ



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

Initialer selger: BA, AJ

2

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**
- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

Initialer selger: BA, AJ

3

Document reference: 1107250031

Document reference: 1107250031

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringsseidendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 næringsseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende 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.

## E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Batoul Alhaddad	74303b3f54fc24a0926bdb c431ba7ce8ba07184	25.02.2025 08:45:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ahmed Jouini	dfbc51f45570c147ca0bbc27 9719faaf700ae916	25.02.2025 08:42:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107250031

Document reference: 1107250031

- 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

For

Skjønhaugfeltet Boligsameie

Opprinnelige vedtekter ble fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet i mars 1990.

Revidert 10.03.2020, 17.06.2021, 16.06.2022.

Sist revidert 15.06.2023.

### 1. Navn

Sameiets navn er Skjønhaugfeltet Boligsameie

### 2. Eiendommen og eierforholdet

Eiendommen, bebyggelsen og tomten, med gnr 73 bnr 317 i Aurskog-Høland kommune, ligger i sameie mellom de 30 eierseksjonene som eiendommen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Ventileringssystemene med kanaler fra kjøkken og bad og motor på loftet, pipene, stamledningsnett for vann og avløp fram til avgrensningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheteres sikringskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

Seksjonene i første etasje har en eksklusiv bruksrett til veranda tilknyttet seksjonen på lik linje med verandaene til seksjonene i andre etasje. Platting eller andre type tilbygg tilknyttet veranda kan kun bygges etter søknad til styret og med styrets skriftlige tillatelse. Veranda regnes som tilbygg med rekkverk, platting regnes som tilbygg uten rekkverk.

### 3. Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bruksoverlating og pantsettelse. Eiene som overlater bruken av sin seksjon til andre, plikter å holde styret informert om navn og kontaktinformasjon til bruker.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet med mindre det er tillatt iht. eierseksjonsloven (esl.) § 23.

### 4. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter. Bruksenheter og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

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

### 5. Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheter og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på verandaen. Verandaene i 1. og 2. etasje er likestilt når det gjelder vedlikehold, som i praksis betyr at seksjonseier vedlikeholder innsiden av verandarekkverket, samt i 2. et. fliser/tregolv oppå membranen og i 1. et. ev. platting eller flislegging på bakken. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt og -ansvar fremgår av eierseksjonslovens § 32.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere.

Seksjonseierne kan ikke uten godkjenning fra styret gjøre bygningsmessige forandringer (fasadeendringer) vedrørende seksjonen, eller sette opp radio/TV/parabol-antenn, levegg m.m. Seksjonseierne kan ikke montere varmpumpe i sin seksjon, og ikke endre eller demontere hele eller deler av ventileringssystemet. Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og -anlegg påhviler seksjonseierne i fellesskap, dvs. sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. fremgår av eierseksjonslovens § 33. Både seksjonseierne og sameiet kan komme i erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold, jf. esl. §§ 34 og 35.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

### 6. Fordeling av felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forplikter. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

### 7. Lovbestemt panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning beslattes gjennomført, jf. esl. § 31.

### 8. Årsmøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

#### 8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle seksjonseiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter. Innkallingen skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som seksjonseieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anleggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

#### *8.2 Deltakere*

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Styremedlemmer, forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen, og forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

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

#### *8.3 Ledelse og protokoll*

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

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige seksjonseiere.

#### *8.4 Stemmeberegning og flertallskrav*

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

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, for tilbygg (se punkt 2),
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

#### *8.5 Inhabilitet i årsmøter*

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

#### *8.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet*

Det ordinære årsmøtet skal

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

### **9. Styret**

#### *9.1 Styrets oppgaver og myndighet*

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

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

#### *9.2 Valg av styre*

Styret skal bestå av minst 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Det er årsmøtet som skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

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

I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

#### *9.3 Styremøter*

Styret konstituerer seg selv på første styremøte etter årsmøtet. Styre skal velge en nestleder, en sekretær og en kasserer.

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

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal godkjennes av styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) som var til stede.

#### *9.4 Inhabilitet ved vedtak i styre*

Et styremedlem (eventuelt varamedlem) må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren hvor slik er



vedtatt jf. punkt 11.

#### 9.5 Representasjon

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av to styremedlemmer i felleskap i saker som gjelder seksjonseierens fellesrettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11 representere seksjonseierne på samme måte som styret.

#### 10. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter esl. § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre urimelig fordel på andres bekostning.

#### 11. Forretningsfører og funksjonærer

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

#### 12. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring, jf. esl. § 64. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha registrert eller statsautorisert revisor, jf. esl. § 65. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

#### 13. Mislighold

##### 13.1 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal være kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

##### 13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

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

#### 14. Forhold til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 (esl.) kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

## HUSORDENSREGLER FOR SKJØNHAUGFELTET BOLIGSAMEIE

Endret 2004

Endret juni 2021

Endret juni 2022

### INNLEDNING

I henhold til Eierseksjonsloven kan årsmøtet i et boligsameie fastsette husordensregler i tillegg til vedtektene.

Husordensreglene skal være tilgjengelige på sameiet nettsider, og kan fås ved henvendelse til styret.

Husordensreglene har til hensikt å fremme et trygt og trivelig bomiljø for alle i sameiet. Både beboerne og deres gjester må rette seg etter gjeldende regler.

Bestemmelser som styret gjør mellom årsmøtene, gjelder som husordensregler fram til neste årsmøte.

### RO I SAMEIET

Boligen må ikke benyttes på en slik måte at det sjenerer øvrige beboere.

Det skal være ro i leiligheter, fellesrom og utearealer mellom kl 23 og 07.

Arbeid med oppussing/utbedring som kan høres utenfor boligen, må kun foregå på hverdager (inkl. lørdager) mellom kl 07 og 19, og er helt forbudt på søndager og andre røde dager i kalenderen.

### FELLESAREALER

Beboerne på hvert tun må selv bli enige om fordeling av snørydding og rengjøring i svalgang, utetrapp og midtgang i boden.

Barnevogner, rullatorer og trehjuls sykler som er i jevnlig bruk, kan plasseres i svalgangene dersom de ikke hindrer framkommelighet eller stenger rømningsveier for beboerne. Sykler og sparkesykler i jevnlig bruk kan stå i det faste sykkelstativet. Utstyr som ikke er i jevnlig bruk, må settes i egen bod eller garasje.

På utearealet blir plener klippet. Felles busker klippes på dugnadene. Blomsterbed og busker som beboere har anlagt i tilknytning til egen leilighet, må de selv vedlikeholde og stelle. Private beplantning som ikke stelles, kan sameiet få fjernet for eiers regning etter et rimelig varsel.

### LEKEPLASSEN

Lekeplassen skal være et hyggelig midtpunkt i boligfeltet, hvor både yngre og eldre kan samles.

Lekeplasskomité velges på årsmøtet. De har ansvar for å holde øye med at lekeapparatene er i orden, og skal melde fra til styret om feil. De kan også komme med forslag til forbedringer av lekeplassen. Foresatte har ansvar for egne barn på lekeplassen.

### SØPPEL

Søppel må ikke mellomlagres i svalgangene eller plasseres utenfor dunkene.

Alt rent papir, ren papp og rene drikkekartonger – men ikke noe annet – skal kastes i dunkene for returpapir. Matavfall skal sorteres i egne, grønne poser fra ROAF og kastes i dunker for restavfall sammen med annet husholdningssøppel og plast. Brannfarlig avfall og annet risikoavfall er det forbudt å kaste i restavfallet. Det må den enkelte beboer levere på butikker og offentlige mottak.

Glass og metall skal leveres i offentlige returkonteinere.

Bygningsrester, avfall etter oppussing, defekte møbler, isoporeballasje ol. må leveres på gjenvinningsstasjon. Sameiet låner ut biltilhenger.

## SIKKERHET

Stoppekran/hovedkran for leiligheten må være lett tilgjengelig, og alle beboere må vite hvor den er.

Det er forbudt å oppbevare gass – også små bokser – innendørs i leilighet, bod eller garasje. Gass må bare oppbevares utendørs på egen veranda.

Det skal være minst 1 røykvarsler og 1 pulverapparat i hver leilighet. Beboer er ansvarlig for å sjekke at den er i funksjon i forbindelse med HMS-aksjonen i november, og melde fra til styret dersom noe er i uorden. Beboerne i leiligheter med stoppekran til utvendige vannuttak må påse at disse er avstengt om vinteren.

## PARKERING – KJØRING - GARASJER

Garasjene skal ikke brukes til næringsvirksomhet eller virksomhet som kan medføre brannfare, forurensning, helsefare eller sjenerende støy.

Kjøring med motorkjøretøy (biler, mopeder og motorsykler) er ikke tillatt på gang- og sykkelveier gjennom boligfeltet. Parkering av motorkjøretøy er bare tillatt i garasjer og på parkeringsplasser.

Uregistrerte biler kan bare parkeres etter forhåndsgodkjenning av styret.

## SNØRYDDING

Snørydding og strøing på parkeringsområder og veier gjennom boligfeltet foretas i hovedsak av sameiet.

Beboere må selv ta seg av snørydding på de smale stikkveiene bort til hvert tun og i svalganger og utetrapp. Snøskyffel, kost og bømte med strøsand plasseres ut ved hvert tun om høsten.

## HUSDYRHOLD

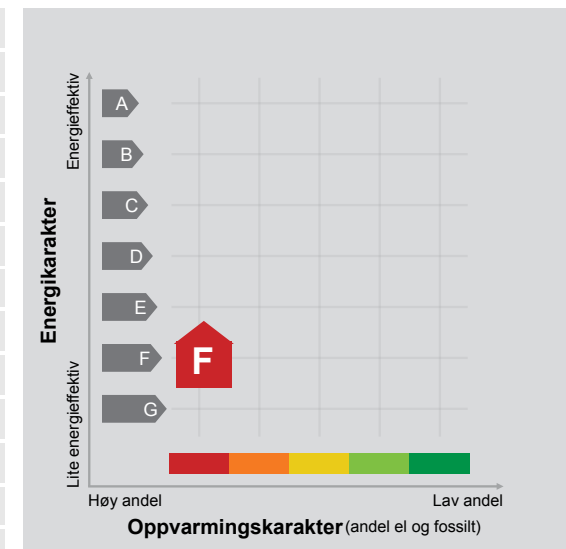
Husdyrhold er tillatt. Følgende regler skal overholdes:

- Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere
- Hundeposer må brukes, og eier må sørge for at deres husdyr ikke etterlater rester på bruksplenene boligfeltet. Ekskrementer etter husdyr skal straks fjernes
- Hund skal alltid holdes i bånd

Ved gjentatte brudd på disse reglene, kan styret kreve husdyret fjernet.



Adresse	Ringvollveien 4E
Postnummer	1940
Sted	BJØRKELANGEN
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	73
Bruksnummer	317
Seksjonsnummer	25
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6794297
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-86092
Dato	28.02.2025



**Energimerket** angir boligens energistandard.

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



# Nabolagsprofil

Ringvollveien 4E - 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	23 min	23.4 km
Oslo Gardermoen	56 min	

## Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 633 elever, 36 klasser	5 min	0.4 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

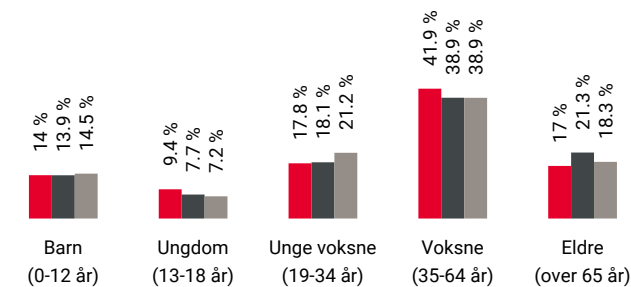
Bjørkelangen VGS - Akershus fylkesk... Bjørkelangen sykehjem	12 min	13 min
---	--------	--------

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

Burholttoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	14 min	1.1 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	26 min	1.9 km
Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	6 min	3.3 km

## Dagligvare

Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	15 min	1.1 km
Coop Extra Bjørkelangen	16 min	

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Støynivået  
Lite støynivå 98/100

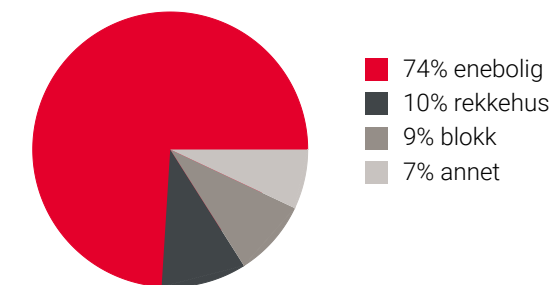
Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 95/100

Trafikk  
Lite trafikk 91/100

## Sport

Bjørkelangen barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	4 min	0.3 km
Bjørkelunden Fotball	12 min	0.9 km
MOVA Bjørkelangen Serviceveien	21 min	
MOVA Bjørkelangen	23 min	

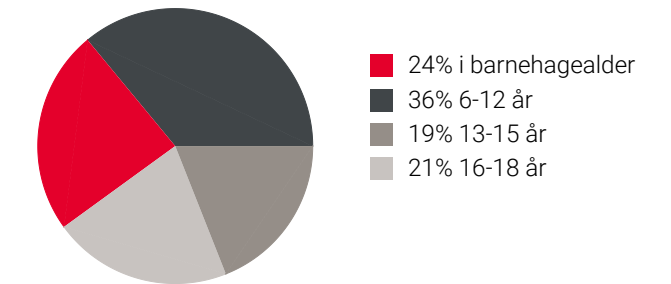
## Boligmasse



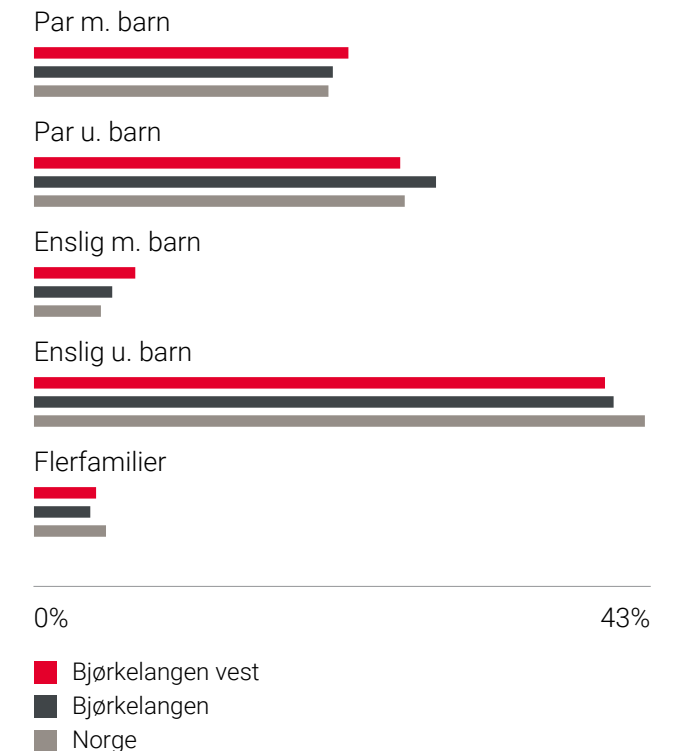
## Varer/Tjenester

Bjørkelangen Senter	15 min
Boots apotek Bjørkelangen	15 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

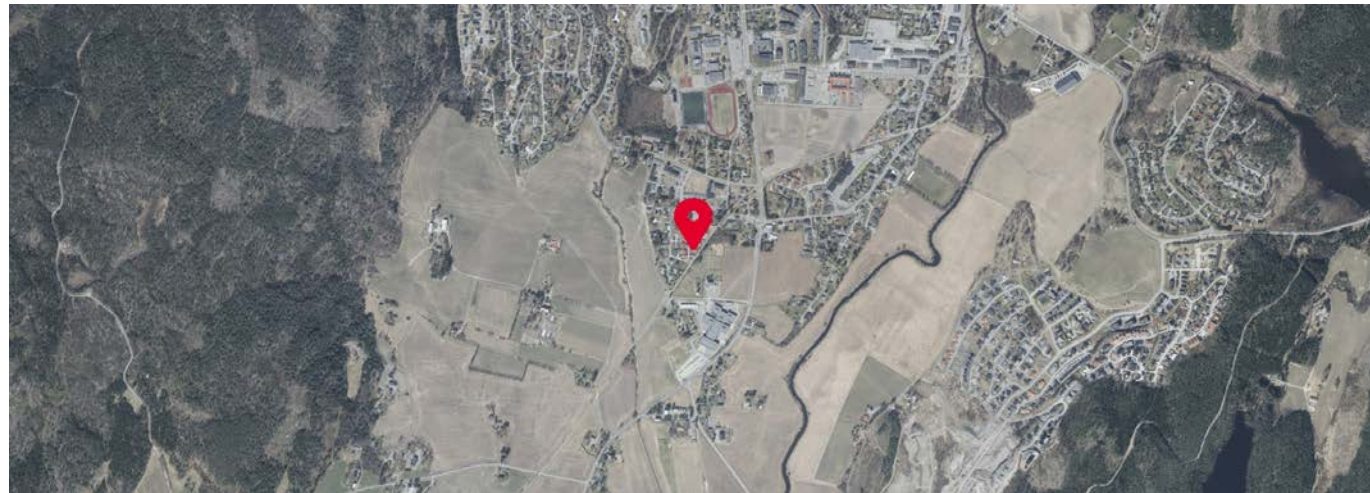


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



aktiv.



## Drømmer om fremtiden?

Vi har dyktige meglere med lang erfaring og unik lokalkunnskap som gjør oss godt egnet til å til å hjelpe deg enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

**Ta kontakt med oss for en uforpliktende boligprat!**

Camilla Haugerudbråten, 930 22 875, [camilla@aktiv.no](mailto:camilla@aktiv.no)





# Aurskog SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: [www.aurskog-sparebank.no](http://www.aurskog-sparebank.no)

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

# Skal du kjøpe bolig?

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

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

Kontakt oss i dag!



63 85 70 70 • [post@hsbank.no](mailto:post@hsbank.no) • [hsbank.no](http://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 eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.



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

**HELP**  
Rett skal være rett. For alle.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- 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.
- 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.

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

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Ringvollveien 4E  
1940 BJØRKELANGEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen  
**Saksbehandler:** Camilla Haugerudbråten

**Telefon:** 930 22 875  
**E-post:** camilla.haugerudbraten@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**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 salgssoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre