

An aerial photograph of a town in Bjørkelangen, Norway. A red line outlines a plot of land in the foreground, which is mostly covered in trees and has a small white house on the right side. The plot is labeled 'Ca tomtegrense'. In the background, there are various buildings, including a large industrial facility with tall chimneys, and a residential area with houses. The town is surrounded by green hills under a blue sky with scattered clouds.

aktiv.

Ca tomtegrense

Furutoppen 2-4, 1940 BJØRKELANGEN

**Flott utviklingstomt regulert til  
blokkbebyggelse. Tomteareal på  
2022 m<sup>2</sup> sentralt ved innløpet av  
Bjørkelangen sentrum.**



Eiendomsmegler MNEF

**Gisle Spidsberg**

**Mobil** 902 95 555

**E-post** gisle.spidsberg@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Aurskog**

Aurskog senter, 1931 Aurskog.



Eiendomsmegler MNEF

**Wenche Roterud**

**Mobil** 990 18 195

**E-post** wenche.rotterud@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling**

Aurskog senter, 1931 Aurskog

## Flott utviklingstomt regulert til blokkbebyggelse. Tomteareal på 2022 m<sup>2</sup>

Furutoppen 2-4 er en utviklingstomt regulert til blokkbebyggelse. Tomten ligger i et etablert boligområde ved innløpet til Bjørkelangen sentrum med kort vei til servicetilbud, skoler og butikker. Busset stopper rett ved tomten.

Bilveien går allerede frem til eiendommen, og tomten har et areal på 2022 kvm. Maksimal utnyttelse skal ikke overstige 50% BYA. Kommunen har tidligere gitt rammetillatelse til å bygge 30 leiligheter fordelt på 1 blokk i inntil 4 etasjer. Tillatelsen utløp 03.11. 2024, men viser at mulighetene er gode.

### Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 050 000,-  
**Omkostn.:** Kr 102 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 152 600,-  
**Selger:** Furutoppen 2 4 AS

**Gnr./bnr.** Gnr. 75, bnr. 416  
Gnr. 75, bnr. 417  
**Oppdragsnr.:** 1105250076

Romerike og  
Glåmdal Tingrett

**Salgsobjekt:** Tomt  
**Eierform:** Eiet

**Tomtstr.:** 2022 m<sup>2</sup>

# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Tilstandsrapport .....  | 23 |
| Nabolagsprofil .....    | 52 |

# Om eiendommen

## Om eiendommen

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2022 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

I hjertet av Bjørkelangen tilbys nå en ca. 2 mål stor boligtomt med spennende utviklingsmuligheter. Eiendommen ligger i innløpet av Bjørkelangen med nærhet til skoler, barnehager, butikker og kollektivtilbud. Bjørkelangen er et prioritert utviklingsområde i Aurskog-Høland kommune, og her har profesjonelle aktører en mulighet til å posisjonere seg i et område med vekst, gode rammevilkår og høy attraktivitet i årene fremover.

Det foreligger ramme (utgått i 2024) på en blokk bestående av 4 etasjer med parkeringskjeller med boder i underetasjen. Rammen er utløpt. Prosessen gir derimot et solid grunnlag for videre utvikling, samtidig som ny eier står fritt til å justere og tilpasse prosjektet etter egne ambisjoner.

På tomten er det et gammelt hus som idag er leid ut og kjøper må ta ansvar for å rive. Ellers består tomten av naturens egen vegetasjon.

Tomtearealets fordeling:

Gnr. 75 bnr. 416: 943,8 kvm

Gnr. 75 bnr. 417: 1.078,7 kvm

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune, mellom Oslo og grensen til Sverige. Området består av småhusbebyggelse i form av eneboliger og flermannsboliger, samt næringsbebyggelse med blandet formål. Eiendommen er beliggende langs riksvei 170 som er hovedfartsåren frem til E22 og Lillestrøm. I tillegg er eiendommen beliggende kort vei fra kollektivtransport i form av busstrasè.

Med bil tar det ca. 30 min til Fetsund, 35 min til Lillestrøm, 50 min til Oslo S, 52 min til Oslo lufthavn og 60 min til Charlottenberg i Sverige.

Bjørkelangen er i stadig utvikling med nyetableringer innen næring og service samt nybygg av eneboliger, småhus og leiligheter. I de senere årene har det blitt bygget ny skole på Bjørkelangen, nytt helsehus for hele befolkningen og ny svømmehall (Bjørkebadet). Aurskog Høland kommune har fokus på utvikling og nyetableringer og ønsker å være en attraktiv kommune for tilflytting og etablering av bedrifter.

Kommunen har gode oppvekstvilkår for barn og unge. Idrettsmiljøet er godt og det finnes mange frivillige organisasjoner. De store skogs- og naturområdene med tilhørende sjøer og vassdrag gir muligheter for et rikt friluftsliv

### **Adkomst**

Eiendommen ligger på høyre side av rv. 22 når man kjører inn i Bjørkelangen, vis a vis YX stasjon. Det er ca 35 min kjøretid fra Lillestrøm og 45 min til Gardermoen. Se veikart for kjørebekräftelse til eiendommen.

### **Bebyggelsen**

Eiendommen består av to gårds- og bruksnumre, og er i dag bebygget med en enebolig. Eksisterende bebyggelse er tenkt revet og det er tenkt oppført ny blokkbebyggelse på eiendommen. Det foreligger reguleringsplan med bestemmelser for Furutoppen 2-4.

### **Diverse**

Det foreligger en geoteknisk rapport fra 2018 for eiendommen. Denne kan oversendes på forespørsel.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er begjært tvangssolgt og at salget derfor reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11. Oppdragsansvarlig er oppnevnt av Tingretten som medhjelper ved salget.

Interessenter plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg kan det variere i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøper og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg.

Eneboligen som står på tomten er idag utleid via utleiemegleren.

## Energi

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 050 000

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Gebyrene er fordelt som følger: Avløp kr 9452,52 , Feiing kr 724,92, Renovasjon kr 4834,92, Vann kr 4722,60, tilsammen kr 19 004,20 Tallene er fra 2024 og gjelder boligen som står oppført på tomten.

### **Info eiendomsskatt**

Det er pr. idag ingen eiendomsskatt på eiendommen. Ved ny eier så må det påregnes eiendomsskatt.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 75, bruksnummer 416 i Aurskog-Høland kommune. Gårdsnummer 75, bruksnummer 417 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:

3226/75/416:

25.04.2000 - Dokumentnr: 3115 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:75 Bnr:52

01.01.2020 - Dokumentnr: 597374 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:75 Bnr:416

01.01.2024 - Dokumentnr: 123952 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:75 Bnr:416

13.09.2000 - Dokumentnr: 7798 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:52 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:52 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:52 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:52 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:52 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:52 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:52 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:52 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:52 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:52 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:52 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:52 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:52 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:52 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:52 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:52 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:52 Snr:17

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:52 Snr:18

Bestemmelse om adkomstrett

Best. om vedlikehold.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.2021 - Dokumentnr: 1571906 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:52 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:52 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:52 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:52 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:52 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:52 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:52 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:52 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:52 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:52 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:52 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:52 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:52 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:52 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:52 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:52 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:52 Snr:17

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:52 Snr:18

Gjelder denne registerenheten med flere

### **Vei, vann og avløp**

Det er offentlig tilknytning for vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Tomta ligger innenfor hensynssone for støy i kommuneplanen og kommunedelplan for Bjørkelangen.

Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-ogplaner/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

Kommunedelplanen for Bjørkelangen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/kommunedelplaner/>

Eiendommen er regulert til boliger i henhold til reguleringsplan for Furutoppen (planID: 0221\_20170004), datert 28.10.2019. I henhold til regulerings-bestemmelsene tillates det blokkbebyggelse på eiendommen, med maksimalt tillatt BYA=50 %. Videre tillates det en maksimal mønehøyde på +148.0 meter og maksimal gesimshøyde på +147.0 meter. I tillegg er det tillatt etablering av takterrasse på hele eller deler av tiltaket.

Formålet med planen er å sikre en helhetlig utvikling av boliger, herunder blokkbebyggelse. Det skal legges til rette for opparbeidelse av felles lekeplass/ uteoppholdsareal på kommunaleid tomt, i tillegg til at det skal opparbeides en nærlekeplass innenfor planområdet. Lekeplass/uteoppholdsareal på kommunal tomt skal være ferdig opparbeidet senest når 50 % av leilighetene har fått brukstillatelse, og forutsettes å være etablert før det kan gis ferdigattest på tiltaket. I henhold til reguleringsbestemmelsene skal det opparbeides 1 parkeringsplass per boenhet i parkeringskjeller. I tillegg skal det etableres 0,2-0,5 gjesteparkingsplass per boenhet. Det skal etableres 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet, hvorav minimum 1 skal være overdekket.

I henhold til gjeldende kommuneplan for Aurskog-Høland kommune er eiendommen angitt som eksisterende bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse. Videre er det angitt at bebyggelsen skal ha en god form og materialbehandling, samt at bygningene skal ha god utførelse med hensyn til form, takvinkel, møneretning, materialvalg med mer. Kravene gjelder også uthus og garasjer. Det er ikke tillatt å benytte ubebygde deler av tomt eller fellesområde til utendørs lagring som er sjenerende for nabolaget. Der det er motstrid mellom kommuneplanen og tidligere godkjente reguleringsplaner skal gjeldende reguleringsplan videreføres. Alle tiltak i utbyggingsområder skal være i samsvar med godkjente detaljreguleringsplaner. Maksimalt tillatt gesimshøyde settes til 10 meter og maksimalt tillatt BYA settes til 70 %. For etablerte bolig- og næringseiendommer kan tiltak i tråd med eiendommens lovlige bruk godkjennes uten reguleringsplan, såfremt det ikke kan vurderes å være i vesentlig konflikt med ulike

interesser i området. Dette gjelder også for fortetting med inntil tre boligenheter i samsvar med områdestrøkets karakter. For områder med konsentrert bebyggelse skal det i tillegg sikres gode felles uteoppholdsarealer.

I henhold til kommuneplanen skal det for frittliggende boligbebyggelse etableres minimum 2 parkeringsplasser per boligenhet, pluss 1 parkeringsplass per sekundærleilighet, hvorav minimum 1 parkeringsplass per boenhet skal være garasjeplass. Tilstrekkelig antall parkeringsplasser skal i utgangspunktet legges på egen tomtegrunn. Parkeringsplasser skal ikke være lenger unna enn 200 meter fra den aktuelle eiendommen.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar konsesjon**

Den ene tomten er ubebygd, ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der tomteinndeling er foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Handelen reguleres av tvangsfullbyrdsloven.

Etter tvangsfullbyrdsloven § 11-39 har kjøper kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eiendom får ikke anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:

- (a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- (b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- (c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves.

Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-3. Skjøtet blir så sendt til medhjelper. Dersom kjøper helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at pantedokumentet får tinglyst rett prioritet i eiendommen. Medhjelper sørger for tinglysing av skjøte og pantedokument. Utstedelse av blankoskjøte er ikke mulig.

### **Overtakelse**

Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen, såfremt budet er stadfestet og kjøpesummen er innbetalt.

Medhjelper deltar ikke ved overleveringen, og medhjelper besitter normalt heller ikke nøkler til eiendommen. Kjøper må derfor i direkte samarbeid med saksøkte stå for den faktiske overleveringen. Dersom saksøkte og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtagelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle saksøkte og kjøper avtaler at saksøkte skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra saksøktes side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag/erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

### **Budgivning**

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 050 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

101 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

---

102 600 (Omkostninger totalt)

---

4 152 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 102 600

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen oppgjørsdato. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen

ligger i.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på eiendommen i henhold til vilkår.

### **Meglers vederlag**

Medhjelpers vederlag og rett til dekning av utlegg er fastsatt i forskrift til tvangsfullbyrdsloven kapittel 3.

### **Ansvarlig megler**

Gisle Spidsberg  
Eiendomsmegler MNEF  
gisle.spidsberg@aktiv.no  
Tlf: 902 95 555

### **Ansvarlig megler bistås av**

Wenche Roterud  
Eiendomsmegler MNEF  
wenche.roterud@aktiv.no  
Tlf: 990 18 195

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

28.10.2025











## Velkommen til Aurskog-Høland - den romslige kommunen

Kommunen har flott natur og mange fine turstier.

Vi er den største landbrukskommunen i Akershus.

Turistinformasjonen på Bjørkelangen ligger på Eidsvollveien.

**Aurskog-Høland**

- Akershus lufthavn
- Oslo lufthavn
- Stavanger lufthavn
- Bergen lufthavn
- Trondheim lufthavn
- Ålesund lufthavn
- Bodø lufthavn
- Longyearbyen lufthavn
- Oslo lufthavn
- Akershus lufthavn
- Stavanger lufthavn
- Bergen lufthavn
- Trondheim lufthavn
- Ålesund lufthavn
- Bodø lufthavn
- Longyearbyen lufthavn

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

### Ønsker du å vite mer om kommunen vår?

Aurskog-Høland har mange spennende og ferske overnattingssteder. **TURISTINFORMASJON** finner du på Rødt Rindestien. Den ligger på Bjørkelangen. Kafen er åpen tirsdag til søndag fra 11.00 til 16.00 i sommerhalvåret, og i helgene 12.00 til 16.00 i vinterhalvåret. Du finner turistinformasjonen for Aurskog-Høland og Ransborg på Facebook.

Mer informasjon om Aurskog-Høland kommune og våre severdigheter finner du på [www.ahk.no](http://www.ahk.no).

You will find the Tourist information office at Eidsvollveien at Bjørkelangen.

Die Touristeninformation finden Sie in der Eidsvollveien at Bjørkelangen.

## Velkommen til Haldenkanalen

HALDENKANALEN er den eldste av to kanaler i Norge og måler dette til fra Skulervud i nord til Tistedal i sør. Kanalen ble bygget i perioden 1852-1924, hovedsakelig for transport av tømmer. Flertallet opphører i 1987, men slusene er fortsatt operative. Vi ønsker deg velkommen til en reise i den spennende kanalen! Kommunene langs Haldenkanalen er nordfra: Aurskog-Høland, Ransborg, Marker, Årmark og Halden.

**SKULERVUD**

I nordre enden av Skulervud ligger Aurskog-Høland ligger Skulervud. Det var en viktig post for den tidligere Linkøya-Haldenkanalen, der det tidligere ligger Torsvass slusen. Skulervud-Skudervud er 11,5 km og ligger i kommunen Aurskog-Høland. Det er en viktig post for den tidligere Linkøya-Haldenkanalen, der det tidligere ligger Torsvass slusen. Skulervud-Skudervud er 11,5 km og ligger i kommunen Aurskog-Høland.

**ØRJE SLUSEN**

Ørje slusen i Marker ligger mellom Ørje og Halden. Den ble bygget i 1852 og er en av de eldste slusene på kanalen. Den er en viktig post for den tidligere Linkøya-Haldenkanalen, der det tidligere ligger Torsvass slusen. Ørje slusen i Marker ligger mellom Ørje og Halden. Den ble bygget i 1852 og er en av de eldste slusene på kanalen. Den er en viktig post for den tidligere Linkøya-Haldenkanalen, der det tidligere ligger Torsvass slusen.

**STRØMSFOSLUSLUS**

Strømsfoss slusen ble bygget i 1852 og er en av de eldste slusene på kanalen. Den er en viktig post for den tidligere Linkøya-Haldenkanalen, der det tidligere ligger Torsvass slusen. Strømsfoss slusen ble bygget i 1852 og er en av de eldste slusene på kanalen. Den er en viktig post for den tidligere Linkøya-Haldenkanalen, der det tidligere ligger Torsvass slusen.

**BRECKE SLUSEN**

Brecke slusen i Halden er en av de eldste slusene på kanalen. Den er en viktig post for den tidligere Linkøya-Haldenkanalen, der det tidligere ligger Torsvass slusen. Brecke slusen i Halden er en av de eldste slusene på kanalen. Den er en viktig post for den tidligere Linkøya-Haldenkanalen, der det tidligere ligger Torsvass slusen.

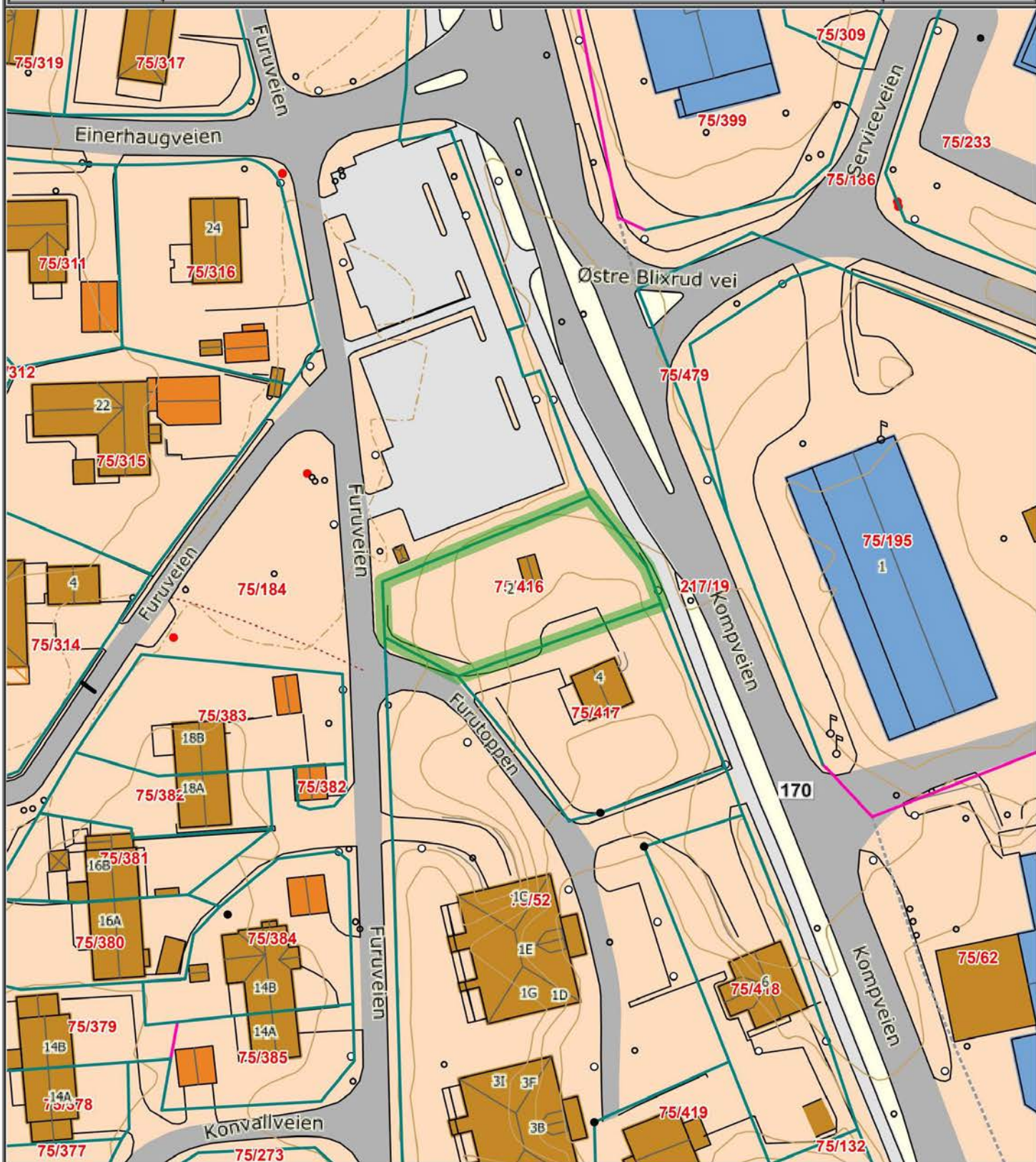
**TISTEDAL**

Tistedal er den sørlige enden av Haldenkanalen. Den er en viktig post for den tidligere Linkøya-Haldenkanalen, der det tidligere ligger Torsvass slusen. Tistedal er den sørlige enden av Haldenkanalen. Den er en viktig post for den tidligere Linkøya-Haldenkanalen, der det tidligere ligger Torsvass slusen.





|                                                                                 |                       |                                                                    |          |        |        |                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------|----------|--------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------|
|  | Eiendom:              | Gnr: 75                                                            | Bnr: 416 | Fnr: 0 | Snr: 0 |  |
|                                                                                 |                       | Adresse: Furutoppen 2, 1940 BJØRKELANGEN                           |          |        |        |                                                                                   |
|                                                                                 | Hj.haver/Fester:      | FURUTOPPEN 2-4 AS, c/o Lentusgruppen AS, Dælenenggata 4, 0567 OSLO |          |        |        |                                                                                   |
| <b>AURSKOG-HØLAND KOMMUNE</b>                                                   | Dato: 10/9-2025 Sign: |                                                                    |          |        |        | Målestokk 1:1000                                                                  |



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



Eiendom:

Gnr: 75

Bnr: 417

Fnr: 0

Snr: 0

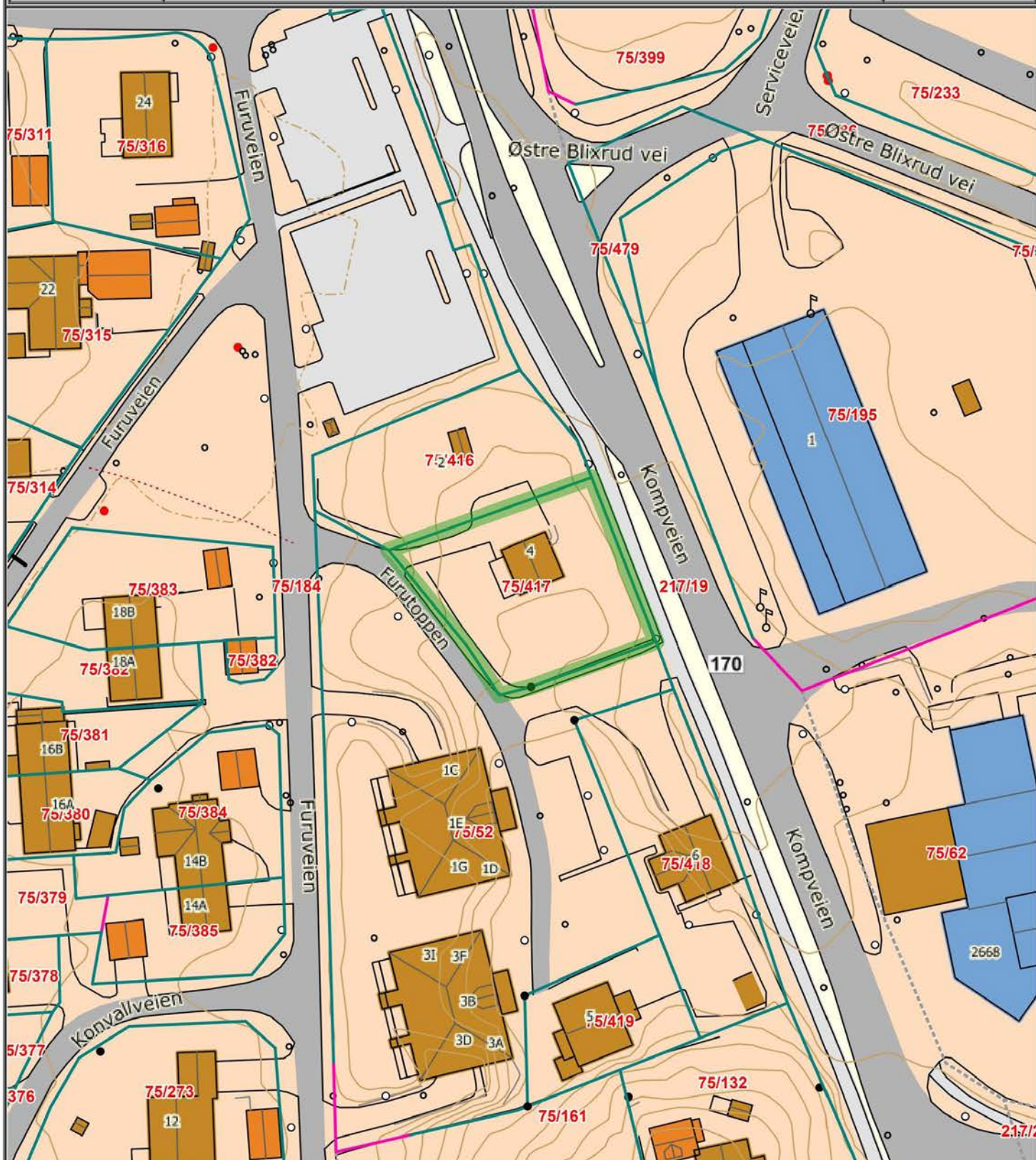
Adresse: Furutoppen 4, 1940 BJØRKELANGEN

Hj.haver/Fester:

FURUTOPPEN 2-4 AS, c/o Lentusgruppen AS, Dælenenggata 4, 0567 OSLO

**AURSKOG-  
HØLAND  
KOMMUNE**

Dato: 10/9-2025 Sign:

Målestokk  
1:1000

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

# Vedlegg

# VERIDIAN

## ANALYSE

### VERDIVURDERING

---

TOMT

#### **Furutoppen 2-4, 1940 Bjørkelangen**

Gnr. 75, bnr. 416 og 417 i Aurskog-Høland kommune

10.09.2025



## INNHALDSFORTEGNELSE

|                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 – INNLEDNING/MANDAT</b>                                 | <b>3</b>  |
| <b>2 – FAKTISKE OPPLYSNINGER</b>                             | <b>3</b>  |
| <b>3 – VERDIGRUNNLAG</b>                                     | <b>6</b>  |
| <b>3.1 – Premisser</b>                                       | <b>6</b>  |
| <b>3.2 – Metode for verdiberegningen</b>                     | <b>6</b>  |
| <b>3.3 – Markedsvurdering</b>                                | <b>7</b>  |
| 3.3.1 – Makroøkonomiske forhold                              | 7         |
| 3.3.2 – Næringseiendomsmarkedet                              | 7         |
| 3.3.3 – Boligmarkedet                                        | 7         |
| <b>3.4 – Påregnelig utnyttelse</b>                           | <b>8</b>  |
| <b>3.5 – Salgspriser boliger</b>                             | <b>8</b>  |
| <b>3.6 – Byggekostnader</b>                                  | <b>9</b>  |
| <b>3.7 – Risiko/gevinstfordeling</b>                         | <b>9</b>  |
| <b>3.8 – Verdiberegning iht. tomteprisbelastningsmetoden</b> | <b>10</b> |
| <b>3.9 – Nåverdiberegning</b>                                | <b>10</b> |
| <b>3.10 – Kontrollberegning tomtearealmetoden</b>            | <b>11</b> |
| <b>4 – KONKLUSJON</b>                                        | <b>12</b> |

## 1 – INNLEDNING/MANDAT

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oppdraget:                             | <p>Gisle Spidsberg i Aktiv Eiendomsmegling har på vegne av Furutoppen 2-4 AS anmodet Veridian Analyse AS om å beregne verdien av et utviklingsprosjekt på Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune.</p> <p>Eiendommen skal vurderes slik den fremstår i dag, med utgangspunkt i forelagte utviklingsplaner, herunder riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av ny blokkbebyggelse. Basert på mottatt informasjon ble det i 2019 vedtatt en ny reguleringsplan for eiendommen. Verdigrunnlaget tar således utgangspunkt i påregnelig utnyttelse i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser.</p> <p>Dette er en oppdatering av en tidligere utarbeidet rapport datert 8. januar 2020, basert på oppdatert eiendoms- og markedsinformasjon.</p> <p>Markedsverdi er i henhold til internasjonalt anerkjente verdivurderingsstandarder (IVS, EVS) definert som det estimerte beløp en eiendom kan omsettes for på verdsettelses-tidspunktet mellom en villig kjøper og en villig selger, i en transaksjon på en armlengdes avstand, etter tilstrekkelig markedsføring og der partene hver handlet velinformert, forsvarlig og uten tvang.</p>  |
| Andre forutsetninger/<br>opplysninger: | <p>Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Markedsverdien er henført til dagens dato og med mindre annet er eksplisitt beskrevet i verdigrunnlaget forutsettes det at</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi</li><li>- eiendommen er fri for forurensede masser</li><li>- eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri</li><li>- mottatte muntlige og skriftlige opplysninger er korrekte</li></ul> <p>For øvrig er vurderingen basert på egne observasjoner, erfaringer med markedet og eiendomsbransjen generelt samt konkrete referansetall. Eventuelle servitutter er ikke undersøkt nærmere i forbindelse med oppdraget med mindre annet er eksplisitt beskrevet i verdigrunnlaget, og forutsettes i denne verdivurdering ikke å ha verdipåvirkende effekt. I beregningene er eventuelle byggekostnader for boliger alltid oppgitt inklusiv mva., mens byggekostnader for næringsareal er oppgitt ekskl. mva.</p> |

## 2 – FAKTISKE OPPLYSNINGER

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Besiktigelse:       | Eiendommen er ikke besiktiget i forbindelse med oppdraget.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Dokumenter:         | <p>Vi har mottatt følgende dokumenter som grunnlagsmateriale:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bestilling med mandat og tilhørende informasjon</li><li>- Planbeskrivelse</li><li>- Reguleringskart</li><li>- Reguleringsbestemmelser</li><li>- Soldiagram</li><li>- Situasjonsplan</li><li>- Geoteknisk rapport</li></ul> <p>I tillegg er det innhentet informasjon fra grunnboken samt Aurskog-Høland kommunes hjemmeside på internett.</p> |
| Registerbetegnelse: | Gnr. 75, bnr. 416 og 417 i Aurskog-Høland kommune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Hjemmelshaver:      | Furutoppen 2-4 AS                      Org. nr.: 926 035 169                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

**Tomteareal:** I henhold til Statens Kartverk har de angjeldende tomtene et samlet tomteareal på 2 022,5 m<sup>2</sup>.

**Beliggenhet:** Eiendommen er beliggende på Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune, mellom Oslo og grensen til Sverige. Området består av småhusbebyggelse i form av eneboliger og flermannsboliger, samt næringsbebyggelse med blandet formål.

Eiendommen er beliggende langs riksvei 170 som er hovedfartsåren frem til E22 og Lillestrøm. I tillegg er eiendommen beliggende kort vei fra kollektivtransport i form av busstrasè.



**Beskrivelse:** Eiendommen består av to gårds- og bruksnumre, og er i dag bebygget med én enebolig. Eneboligen forutsettes å rives i forbindelse med utviklingen av eiendommen.

**Regulering:** Eiendommen er regulert til boliger i henhold til reguleringsplan for Furutoppen (planID: 0221\_20170004), datert 28.10.2019. I henhold til reguleringsbestemmelsene tillates det blokkbebyggelse på eiendommen, med maksimalt tillatt BYA=50 %. Videre tillates det en maksimal mønehøyde på kote +148.0 meter og maksimal gesimshøyde på +147.0 meter. I tillegg er det tillatt etablering av takterrasse på hele eller deler av tiltaket.



Formålet med planen er å sikre en helhetlig utvikling av boliger, herunder blokkbebyggelse. Det skal legges til rette for opparbeidelse av felles lekeplass/uteoppholdsareal på kommunaleid tomt, i tillegg til at det skal opparbeides en nærlekeplass innenfor planområdet. Lekeplass/uteoppholdsareal på kommunal tomt skal være ferdig opparbeidet senest når 50 % av leilighetene har fått brukstillatelse, og forutsettes å være etablert før det kan gis ferdigattest på tiltaket. I henhold til reguleringsbestemmelsene skal det opparbeides 1 parkeringsplass per boenhet i parkeringskjeller. I tillegg skal det etableres 0,2-0,5 gjesteparkingsplass per boenhet. Det skal etableres 2 sykkelparkingsplasser per boenhet, hvorav minimum 1 skal være overdekket.

**Kommuneplan:** I henhold til gjeldende kommuneplan for Aurskog-Høland kommune er eiendommen angitt som eksisterende bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse. Videre er det angitt at bebyggelsen skal ha en god form og materialbehandling, samt at bygningene skal ha god utførelse med hensyn til form, takvinkel, møneretning, materialvalg med mer. Kravene gjelder også uthus og garasjer. Det er ikke tillatt å benytte ubebygget del av tomt eller fellesområde til utendørs lagring som er sjenerende for nabolaget. Der det er motstrid mellom kommuneplanen og tidligere godkjente reguleringsplaner skal gjeldende reguleringsplan videreføres.

Alle tiltak i utbyggingsområder skal være i samsvar med godkjente detaljreguleringsplaner. Maksimalt tillatt gesimshøyde settes til 10 meter og maksimalt tillatt BYA settes til 70 %. For etablerte bolig- og næringsseiendommer kan tiltak i tråd med eiendommens lovlige bruk godkjennes uten reguleringsplan, såfremt det ikke kan vurderes å være i vesentlig konflikt med ulike interesser i området. Dette gjelder også for fortetting med inntil tre boligenheter i samsvar med områdestrøkets karakter. For områder med konsentrert bebyggelse skal det i tillegg sikres gode felles uteoppholdsarealer.

I henhold til kommuneplanen skal det for frittliggende boligbebyggelse etableres minimum 2 parkeringsplasser per boligenhet, pluss 1 parkeringsplass per sekundærleilighet, hvorav minimum 1 parkeringsplass per boenhet skal være garasjeplass. Tilstrekkelig antall parkeringsplasser skal i utgangspunktet legges på egen tomtegrunn.

Grunnforurensninger: Det er ikke mottatt informasjon vedrørende forurensninger i grunnen på den angjeldende eiendom. Grunnforurensning er i utgangspunktet tomteeiers ansvar. Kostnader henført til sanering av forurenset masse er ikke vurdert da dette krever eget mandat. Vi anbefaler derfor alltid at det ved en eventuell videre utvikling av eiendommen foretas en risiko og statusanalyse samt eventuelt en såkalt Environmental Due Diligence (EDD). Dette vil således kunne representere beløp som vil komme til fradrag fra konkludert verdi av eiendommen.

### 3 – VERDIGRUNNLAG

#### 3.1 – Premisser

Oppdraget er som tidligere nevnt å beregne verdien av eiendommen basert på påregnelig utnyttelse i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser. Verdigrunnlaget tar således utgangspunkt i mottatt informasjon, forelagte utviklingsplaner samt bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan for Furutoppen, datert 28.10.2019.

Eiendommen er i dag bebygget med en enebolig. Påstående bygningsmasse er således utleibar og kan potensielt generere leieinntekter i en periode frem til byggestart. Vi har imidlertid ikke beregnet verdien av dette inntekspotensialet konkret, men anser det som et positivt element i form av redusert prosjektrisiko.

#### 3.2 – Metode for verdiberegningen

Verdien av tomter og utviklingseiendommer bestemmes av formålet og reguleringsbestemmelsene. Viktige forhold i verdigrunnlaget er størrelsen på utbyggingspotensialet, beliggenhet og bebyggbarhet. Ved beregning av verdien ser man således på påregnelig utnyttelse henført til reguleringsbestemmelser, kommune(del)planer eller andre planføringer, alternativt andre sammenliknbare eiendommer i området eller i sammenliknbare områder. Tomteverdi/utviklingsverdi beregnes normalt etter den såkalte tomteprisbelastningsmetoden, eventuelt med tomtearealmetoden (sammenliknbare priser) og tomtens verdi som andel av totale anleggskostnader som kontrollmetoder.

Tomteprisbelastningen er den sum som fremkommer etter fradrag av totale byggeomkostninger og prosjektgevinst fra den nominelle salgssum. Forventet salgsverdi for boligeiendom vurderes ut fra erfaringstall og tilgjengelig statistikk på sammenliknbare boligeiendommer/-prosjekter i området, mens salgsverdien for næringslokaler normalt beregnes med nettokapitaliseringsmetoden basert på påregnelige leieinntekter og krav til avkastning. I beregningene anslås byggeomkostninger normalt ut fra tilgjengelig statistikk og erfaringspriser, hensyntatt standard, størrelse, kompleksitet med mer. Prosjektgevinst/risiko anslås skjønnsmessig basert på en vurdering av prosjekt- og reguleringsstatus på vurderingstidspunktet. Bebyggbart areal beregnes i henhold til gjeldende regulering og/eller kommune(del)plan.

Tomtearealmetoden (generell verdi per m<sup>2</sup> tomt multiplisert med tomteareal) benyttes normalt som kontrollmetode, eller eventuelt som primærmetode i mer perifere områder. Man tar utgangspunkt i det generelle prisnivået for sammenliknbare tomter, dvs. tomter med sammenliknbar beliggenhet, bebyggbarhet, reguleringsstatus, formål, påregnelige utnyttelse og tomteareal.

Tomtens verdi som andel av de totale anleggskostnadene beregnes normalt kun for tomter i perifere strøk eller for tomter med begrenset/intet inntjeningsgrunnlag, så som offentlige bygninger, herunder skoler, sykehus, bibliotek, museer m.fl. Metoden kan også benyttes som kontrollmetode. Man tar utgangspunkt i at tomteverdien normalt utgjør mellom 5 % og 50 % av de totale utviklingskostnadene (i spesielle tilfeller også over/under dette intervallet), der den nedre delen av intervallet er representert ved eiendommer i perifere strøk med begrenset utnyttelse eller spesielle formål, og den øvre delen av intervallet er representert ved attraktive og sentralt beliggende eiendommer med høy utnyttelse og markedsmessige attraktive bruksformål.

Vi har i dette tilfellet kun benyttet tomteprisbelastningsmetoden, da dette gir det mest riktige bildet av en investor/utviklers tankegang ved utvikling av denne type eiendom. Det er imidlertid også foretatt en kontroll av om tomtepris per m<sup>2</sup> er beliggende innenfor normalnivå for denne type utviklingsprosjekter/dette området.

### 3.3 – Markedsvurdering

#### 3.3.1 – Makroøkonomiske forhold

Etter en nedgang i BNP for Fastlands-Norge i 2020 på grunn av pandemien tok aktiviteten seg opp igjen i løpet av 2021 og 2022. Aktiviteten fortsatte å øke moderat i 2023 og 2024 med en vekst på henholdsvis 0,7 % og 0,6 %. Veksten har tatt seg noe opp i første halvår 2025 og den årlige veksten forventes å ta seg videre opp fra nivåene i 2024 både i inneværende år og i 2026. Arbeidsledigheten har økt fra ca. 3 % til 4,3 % som følge av lavere sysselsettingsvekst, men det forventes en relativt flat eller svak synkende utvikling de neste årene. Våren 2020 ble styringsrentene satt ned til 0 % som følge av pandemien, men ble økt til 4,50 % som følge av aktivitetsnivå og høy inflasjon. Kjerneinflasjonen gikk kraftig ned i løpet av 2024 men holder seg fortsatt noe over inflasjonsmålet. I juni ble imidlertid styringsrenten satt ned til 4,25 % som følge av lavere inflasjon, noe styrket krone og økt arbeidsledighet. Det forventes flere rentenedsettelse frem til slutten av 2027, dog vil tempoet avgjøres av utviklingen i prisveksten, kronekursen, veksten i den norske økonomien, samt internasjonale rentenivå, vekst, inflasjon, handelskrig og konflikter.

#### 3.3.2 – Næringseiendomsmarkedet

I etterkant av pandemien økte inflasjonen kraftig og pengepolitikken ble strammet til med renteøkninger. Sammen med økt usikkerhet medførte dette betydelig dyrere og vanskeligere finansiering, som gav en økning i yieldene og et polarisert marked med større avstand mellom prisforventninger og lavere salgsaktivitet. Transaksjonsaktiviteten tok seg imidlertid noe opp i 2024, dog delvis fremtvinget av besittere som måtte selge og noe bedring i finansierings-markedet. Selv om aktørene nå er relativt enige om prisnivåene er aktiviteten fortsatt relativt lav i transaksjonsmarkedet som følge av de samme forholdene. Transaksjonsvolumet i første halvår 2025 var det laveste på ti år og det er i hovedsak egenkapitalkjøpere og utenlandske aktører som er kjøpere av eiendommer med de lavest yieldnivåene.

Leiemarkedet viser fortsatt relativt god aktivitet selv om aktiviteten er noe lavere enn de foregående årene. Leieprisene er rekordhøye og det forventes en flat eller svak positiv utvikling, men en ytterligere svekkelse i arbeidsmarkedet og nedgang i konsum vil kunne medføre nedgang. En relativt høy tilførsel av nye arealer kan også bidra til noe økt ledighetsrate i år. Det er således fortsatt noe usikkerhet knyttet til hvordan både transaksjons- og leiemarkedet vil utvikle seg fremover, selv om usikkerheten gradvis har blitt redusert og aktiviteten forventes å ta seg opp.

| Næringseiendom |             | Nivå   | Trend |
|----------------|-------------|--------|-------|
| Kontor         | Prime yield | 4,50 % | →     |
|                | Toppleie    | 6 700  | →     |
| Lager          | Prime yield | 5,50 % | →     |
|                | Toppleie    | 2 200  | →     |
| Handel         | Prime yield | 4,75 % | ↘     |
|                | Toppleie    | 34 000 | →     |

#### 3.3.3 – Boligmarkedet

Markedet for boligeiendom i Oslo-regionen har de senere år vært relativt attraktivt på grunn av stor befolkningsvekst og høy etterspørsel kombinert med begrenset tilførsel. En kraftig nedgang i rentenivået under pandemien medførte at boligprisene økte veksttaket til over 12 % i 2020, dog ble prisveksten mer moderat i perioden 2021 til 2023 på grunn av økt rentenivå. Utsikter til lavere rente medførte økt aktivitet og en vekst i salgsprisene på 10 % i 2024. I første kvartal 2025 fortsatte den gode utviklingen med en vekst på 5,5 %, men veksten avtok i andre kvartal og endte på 3,7 % per første halvår 2025. Nyboligmarkedet er imidlertid fortsatt preget av lite byggeaktivitet og lav salgstakt, dog har aktiviteten tatt seg noe opp. Det forventes nå den forventede nedgangen i rentene sammen med begrenset tilbudsside og lavere krav til egenkapital vil medføre økte boligpriser, med leiligheter og storbyene som det mest attraktive segmentet og områdene. Leiemarkedet viser god aktivitet og begrenset tilbudsside med en årlig leieprisvekst på i underkant av 7 %.

I henhold til tilgjengelig statistikk fra EiendomNorge for prisregionen Akershus har boligprisene steget med ca. 4,4 % det siste året, mens prisveksten siste 5 år har vært på ca. 19,0 % (per august 2025). Den kvartalsvise statistikken fra EiendomNorge indikerer imidlertid at prisene i prissonen "Distriktene i Akershus" har steget med ca. 2,7 % det siste året, og prisene er i dag ca. 21,3 % høyere enn for 5 år siden (per 2. kvartal 2025).

I henhold til EiendomNorges prisindeks har prisveksten i Romerike de siste 5 årene vært på 18,22 % fra kr. 44 200,- per m<sup>2</sup> til kr. 52 300,- per m<sup>2</sup>.

### 3.4 – Påregnelig utnyttelse

Som tidligere nevnt er eiendommen regulert til boliger, herunder blokkbebyggelse, i reguleringsplan for Furutoppen vedtatt i 2019. Eiendommen som er angitt med feltbetegnelse BBB skal bebygges med maksimalt BYA=50 %, med maksimal møne- og gesimshøyde på henholdsvis C+148 og C+147. Basert på mottatt planbeskrivelse tilsvarer dette en bebyggelse oppført over 3-4 etasjer, hvorav bebyggelsen trappes opp fra sør mot nord. Vi tar utgangspunkt i gjennomsnittet av nevnte intervall og legger således til grunn et boligprosjekt på 3,5 etasjer i vårt verdigrunnlag.

Videre skal det i henhold til reguleringsbestemmelsene etableres 1 parkeringsplass per boenhet i parkeringskjeller, 0,2-0,5 gjesteparkeringsplasser per boenhet samt 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

Basert på ovennevnte bestemmelser får vi dermed følgende beregning av prosjektets påregnelige utnyttelse:

|                                                |                |
|------------------------------------------------|----------------|
| <b>Tomteareal</b>                              | <b>2 022,5</b> |
| BYA %                                          | 50 %           |
| BYA m²                                         | 1 011          |
| Etasjer                                        | 3,5            |
| <b>Estimert bruttoareal (m² BTA)</b>           | <b>3 539</b>   |
| Konverteringsfaktor BRA/BTA                    | 92,5 %         |
| <b>Estimert bruksareal (m² BRA)</b>            | <b>3 274</b>   |
| Konverteringsfaktor S-BRA/BRA                  | 80,0 %         |
| <b>Estimert salgbart bruksareal (m² S-BRA)</b> | <b>2 619</b>   |

Med en gjennomsnittlig boligstørrelse på 75 m² S-BRA per boenhet vil det totale utviklingspotensialet på eiendommen utgjøre ca. 35 boenheter. Som nevnt over skal det i henhold til reguleringsplanen etableres 1 parkeringsplass per boenhet i parkeringskjeller, i tillegg til 0,2 gjesteparkeringsplasser per boenhet. Det skal også etableres 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet, hvorav 1 av disse skal være under tak. Videre har vi forutsatt at parkeringsbehovet primært dekkes under terreng, men at 1 sykkelparkeringsplass per boenhet etableres på grunn. Parkeringskravet tilsier således at det må etableres 42 biloppstillingsplasser i parkeringskjeller, samt 70 sykkelparkeringsplasser hvorav halvparten er under terreng. Det legges til grunn 30 m² BTA per biloppstillingsplass inkl. manøvreringsareal og 0,5 m² BTA per sykkelparkeringsplass i parkeringsanlegg under grunn. Videre er det et krav om at leiligheter over 50 m² BRA skal ha en sportsbod på minimum 5 m² BRA, som normalt utgjør ca. 7,5 m² BTA når vegger og adkomst medregnes. Det samlede arealbehovet henført til parkeringskjeller utgjør således ca. 1 540 m² BTA.

### 3.5 – Salgspriser boliger

De siste 6 månedene er det omsatt 60 brukte leiligheter i Aurskog-Høland kommune, med en gjennomsnittlig salgspris på kr. 47 700,- per m² S-BRA, varierende fra 34 500,- til kr. 68 800,- per m² S-BRA.

Til sammenligning er det lagt ut 7 salgstrinn fordelt på 3 nyboligprosjekter på Bjørkelangen de siste to årene, med en gjennomsnittlig salgspris på ca. kr. 61 000,- per m² S-BRA. Vi anser disse prosjektene som både relevante og sammenlignbare med angjeldende prosjekt, og har således tatt et utvalg av disse i listen under.

| Prosjekt                        | Antall enheter | Boligstørrelser (m²) |           |           | Salgspriser pr. m² |               |               |
|---------------------------------|----------------|----------------------|-----------|-----------|--------------------|---------------|---------------|
|                                 |                | Min.                 | Snitt     | Maks.     | Min.               | Snitt         | Maks.         |
| Linnestad 1940 (trinn 1)        | 30             | 43                   | 84        | 131       | 39 900             | 73 000        | 127 500       |
| Vollahagen (trinn 1)            | 6              | 49                   | 49        | 49        | 50 800             | 51 400        | 52 000        |
| Vollahagen (trinn 2)            | 16             | 48                   | 48        | 48        | 51 900             | 52 600        | 54 000        |
| Utsikten Festningåsen (trinn 1) | 30             | 34                   | 51        | 74        | 57 300             | 64 200        | 72 900        |
| <b>Gjennomsnitt</b>             |                | <b>44</b>            | <b>58</b> | <b>76</b> | <b>49 975</b>      | <b>60 300</b> | <b>76 600</b> |

Basert på ovennevnte statistikk anslår vi at det bør kunne oppnås salgspriser i nivå kr. 60 000,- til 70 000,- per m² S-BRA. På bakgrunn av dette, samt registrerte bruktboligsalg i øvre del av ovennevnte intervall, anslår vi at det angjeldende prosjektet vil kunne oppnå salgspriser i nivå kr. 67 000,- per m² S-BRA.

### 3.6 – Byggekostnader

Byggekostnader er beregnet som nøkkelferdig bygg, inkl. arkitekt- og konsulentkostnader samt utomhusarbeider. Finanskostnader, byggeledelse og gebyrer utgjør normalt i nivå rundt 20 - 30 %. Basert på vår erfaring med det angjeldende området anser vi at det er naturlig å oppføre bebyggelse av middels standard på den angjeldende eiendommen. Andre faktorer som har innvirkning på byggekostnadene er blant annet riggforhold og grunnforhold.

Basert på våre erfaringspriser har vi har ansatt følgende byggekostnader for det angjeldende prosjektet:

| Leilighetsbygg<br>salg (inkl. mva.) | Antall               | Enhet | Enhetspris | Sum kostnad        | Per m <sup>2</sup><br>BRA-i |
|-------------------------------------|----------------------|-------|------------|--------------------|-----------------------------|
| Entreprise - over terreng           | 3 539 m <sup>2</sup> | BTA   | 29 000     | 102 641 875        | 39 189                      |
| Entreprise - P-kjeller              | 1 540 m <sup>2</sup> | BTA   | 13 000     | 20 020 000         | 7 644                       |
| <b>Sum entreprise</b>               |                      |       |            | <b>122 661 875</b> | <b>46 833</b>               |
| Byggadm., prosjektering m.m.        |                      |       | 15,0 %     | 18 399 281         | 7 025                       |
| Infrastrukturbidrag                 | 3 274 m <sup>2</sup> | BRA   | 1 000      | 3 273 922          | 1 250                       |
| <b>Sum ekskl. finans</b>            |                      |       |            | <b>144 335 078</b> | <b>55 108</b>               |
| Finans                              |                      |       | 7,0 %      | 10 103 455         | 3 858                       |
| <b>Sum boligdel nybygg (avr.)</b>   |                      |       |            | <b>154 440 000</b> | <b>59 000</b>               |

### 3.7 – Risiko/gevinstfordeling

En utbygger/investor vil gjøre en selvstendig vurdering av prosjektets risiko, tidspunkt for igangsettelse, og prosjektets størrelse og omfang. Denne risikovurderingen vil samtidig måtte hensynta ev. økte byggekostnader, reduserte salgspriser, samt reguleringsrisiko. Utviklere/investorer beregner ofte denne risikoen basert på sitt krav til direkteavkastning i det enkelte prosjektet. Denne direkteavkastningen basert på investert kapital i utviklingsprosjekter ligger normalt i nivå 10-18 % i sentrale områder, men kan ligge vesentlig høyere for prosjekter med stor grad av usikkerhet knyttet til blant annet reguleringsmessige forhold (utnyttelsesgrad/formål) og markedsmessige forhold (salgspriser/byggekostnader).

Markedet for utviklingseiendom i Norge har siden 2020 vært preget av betydelige endringer. Etter pandemien var renten lav, noe som ga økt etterspørsel og høy transaksjonsaktivitet, særlig i de største byene. Fra 2021 har renten økt, kjøpekraften blitt redusert, og byggekostnadene har steget. Entreprisekostnadene har økt vesentlig de siste årene, noe som har redusert lønnsomheten i nye boligprosjekter. Som følge av dette har tomteprisene blitt justert ned for å oppnå økonomisk bærekraft, noe som tilsier at kravene til direkteavkastning for utviklere og investorer har økt.

Vi har i dette tilfellet vurdert den totale risikoen knyttet til makro-/mikrobeliggenhet, kostnader/inntekter samt salgstakt og tidsperspektiv. Eiendommen er ferdig regulert og prosjektet innehar således lav reguleringsrisiko, noe som bidrar til å trekke den totale prosjektrisikoen ned. Imidlertid er markedet på Bjørkelangen relativt begrenset, og vil medføre en viss risiko knyttet til prosjektets salgstakt, dog er denne risikoen relativt moderat henført til prosjektets størrelse. Videre anser vi at det er usikkerhet knyttet til både utviklingskostnader og oppnåelige salgspriser. Dette bidrar til å trekke risikoen opp. Som nevnt tidligere har påstående enebolig et inntekspotensial ved utleie i en prosjekterings- og salgsfase noe som gir redusert prosjektrisiko.

På bakgrunn av ovennevnte vurderinger anser vi den totale prosjektrisikoen for å være beliggende i øvre del av ovennevnte intervall. Dog vil ikke utviklingsprosjekter av denne typen være regningsvarende med dagens markedssituasjon. Imidlertid vil en lokal investor/utvikler sannsynligvis i dagens marked kunne godta en noe lavere direkteavkastning, dette på grunn av god kjennskap til lokale forhold og markedet generelt.

For det angjeldende prosjektet har vi derfor lagt til grunn en direkteavkastning relatert til investert kapital på 12,0 % basert på ovennevnte risikofaktorer. Dog uten å hensynta tidsrisikoen, som er beregnet individuelt i en kontantstrømsanalyse.

### 3.8 – Verdiberegning iht. tomteprisbelastningsmetoden

Basert på de ulike parameterne beskrevet over får vi følgende beregning av utviklingspotensialets verdi i henhold til tomteprisbelastningsmetoden:

|                                            | Leiligheter<br>(per m² BRA-i) |
|--------------------------------------------|-------------------------------|
| Forventet gjennomsnittlig salgspris        | 67 000                        |
| Normale byggekostnader                     | 59 000                        |
| <b>Brutto tomteprisbelastning</b>          | <b>8 000</b>                  |
| Risiko/gevinst utbygger                    | 7 179                         |
| <b>Netto tomteprisbelastning (avr.)</b>    | <b>800</b>                    |
| Direkteavkastning utvikler/investor        | 12,0 %                        |
| Gevinst av salgspris (boligdel)            | 10,7 %                        |
| Areal                                      | 2 619 m²                      |
| <b>Sum verdi utviklingsprosjekt (avr.)</b> | <b>2 100 000</b>              |

### 3.9 – Nåverdiberegning

Ovennevnte verdier forutsetter en utvikling av hele prosjektet umiddelbart. Som tidligere nevnt er eiendommen ferdig regulert noe som vil redusere den totale tidshorisonten på utviklingsprosjektet. Det vil imidlertid medgå tid til planarbeid og vi har således forutsatt en planleggingsperiode på 1 år. Videre er det forutsatt leilighetsbebyggelse i middels standard med parkeringskjeller. Basert på erfaringer med lignende utviklingseiendom har vi skjønnsmessig lagt til grunn en utbyggingsperiode på 2 år.

I nåverdiberegningen har vi lagt til grunn inflasjon på 2,00 % per år i henhold til Norges Banks inflasjonsmål. Som diskonteringsrente har vi benyttet 7,00 % realavkastning, noe som gir en nominell neddiskonteringsrente på 9,00 % (inkl. inflasjon). Nivået på diskonteringsrenten henføres til en rekke faktorer, som dagens rentenivå, alternative investeringer, prosjektets attraktivitet med mer. Diskonteringsrenten avhenger også av utviklers lånegrad og øvrige lånebetingelser, og baseres således på en vurdering av investeringens kapitalkostnad, ofte kalt Weighted Average Cost of Capital (WACC). Denne varierer mye fra investor til investor og prosjekt til prosjekt, men er ofte beliggende i nivå 4-15 %.

Basert på dette får vi følgende nåverdiberegning:

| År                        | Fase        | Inflasjonsjustert<br>verdi utv.potensial | Nåverdi          |
|---------------------------|-------------|------------------------------------------|------------------|
| 1                         | Planlegging | -                                        | -                |
| 2                         | Utbygging   | 1 068 608                                | 899 426          |
| 3                         | Utbygging   | 1 089 980                                | 841 665          |
| 4                         | Ferdig      | -                                        | -                |
| <b>Sum nåverdi (avr.)</b> |             |                                          | <b>1 700 000</b> |

| Nåverdi per kategori/utviklingsfelt | Periode           | Direkte-avkastning | Nåverdi per m² bygg       | Nåverdi per m² tomt | Sum nåverdi (avr.) |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------|---------------------------|---------------------|--------------------|
| Inntekter eksist. bebyggelse        | t.o.m. Q3-år 3    | n/a                | -                         | -                   | -                  |
| Leiligheter                         | Q1-år 2 – Q4-år 3 | 12,3 %             | 665,- per m² BRA-i        | 841                 | 1 700 000          |
| <b>Sum</b>                          |                   | <b>12,3 %</b>      | <b>665,- per m² BRA-i</b> | <b>841</b>          | <b>1 700 000</b>   |

Direkteavkastningen (gevinst av investert kapital) er estimert til 12,3 % etter at utviklingshorisonten er hensyntatt. Dette er således beliggende innenfor normalintervallet på 10-18 %.

Risikoen kan også ses på som en gevinstfordeling mellom utvikler/investor og tomteeier, der gevinsten normalt utgjør i nivå 25-75 % av brutto tomtebelastning. Gevinsten/risikoen utgjør i dette tilfellet ca. 91,9 % etter neddiskontering, det vil si en gevinstfordeling med 91,9 % til en utvikler/investor og 8,1 % til tomteeier. Dette er således beliggende betydelig over normalintervallet beskrevet over, noe som i stor grad henføres til dagens markedsforhold med høye byggekostnader og begrensede salgsinntekter, som gjør prosjektet svært sårbart for kostnadsoverskridelser.

### 3.10 – Kontrollberegning tomtearealmetoden

Etter vårt skjønn er verdien av utviklingsprosjektet relativt lavt og preget av dagens markedssituasjon. Byggekostnadene har steget markant de siste årene, vesentlig mer enn oppnåelige priser på nye boliger. Dette har ført til stopp i en rekke utviklingsprosjekter, og ofte endring av formål/strategi for en eiendom. Kolkulert verdi blir derfor ofte veldig lav og vi har derfor foretatt en kontrollberegning av eiendommens verdi sett opp mot sammenlignbare tomtosalg.

I henhold til databasen Eiendomsverdi er det omsatt flere tomter til boligformål i området rundt Bjørkelangen som tyder på at det er en viss kjøpsvilje for slike eiendommer i markedet. Det siste året er det omsatt 8 tomter i Bjørkelangen som følger:

| Adresse                                                          | Tomteareal           | Salgsdato  | Salgspris | Pris per m <sup>2</sup> tomt |
|------------------------------------------------------------------|----------------------|------------|-----------|------------------------------|
| Bakkeveien 32, 1940 Bjørkelangen                                 | 626 m <sup>2</sup>   | 25.08.2025 | 500 000   | 799                          |
| 75/83, 1940 Bjørkelangen                                         | 1 062 m <sup>2</sup> | 26.02.2025 | 3 000 000 | 2 825                        |
| 75/217, 1940 Bjørkelangen                                        | 552 m <sup>2</sup>   | 26.02.2025 | 3 000 000 | 5 435                        |
| 75/433, 1940 Bjørkelangen                                        | 160 m <sup>2</sup>   | 10.01.2025 | 469 600   | 2 935                        |
| 75/512, 1940 Bjørkelangen                                        | 427 m <sup>2</sup>   | 10.01.2025 | 469 600   | 1 100                        |
| Nordre Blikrud vei 16, 1940 Bjørkelan                            | 5 036 m <sup>2</sup> | 27.12.2024 | 4 028 800 | 800                          |
| 73/490, 1940 Bjørkelangen                                        | 876 m <sup>2</sup>   | 23.10.2024 | 1 300 000 | 1 484                        |
| 73/252, 1940 Bjørkelangen                                        | 227 m <sup>2</sup>   | 07.10.2024 | 1 297 500 | 5 716                        |
| <b>Gjennomsnittlig oppnådd salgspris per m<sup>2</sup> tomt.</b> |                      |            |           | <b>1 569</b>                 |

Da gjeldende regulering omfatter både Furutoppen 2 og 4 samlet, vurderes det som mest sannsynlig at en eventuell investor vil erverve eiendommene under ett. Sammenligningen i denne analysen er derfor gjort mot det totale tomtearealet for Furutoppen 2 og 4 samlet. Tomtene i sammenligningsgrunnlaget varierer med hensyn til størrelse og beliggenhet. Av disse vurderes gnr./bnr. 75/83, 75/217 og 73/490 som de mest relevante, ettersom de er avsatt til tilsvarende formål i kommuneplanen. Den aktuelle eiendommen er imidlertid vesentlig større, noe som etter vår vurdering trekker oppnåelig pris per m<sup>2</sup> noe ned. På dette grunnlag anslås verdien til å ligge i intervallet kr. 1 500–2 500 per m<sup>2</sup>. I beregningsgrunnlaget er det skjønnsmessig lagt til grunn et gjennomsnitt på kr. 2 000 per m<sup>2</sup>, hvilket gir følgende beregning av samlet verdi for eiendommen:

|                                        |                      |
|----------------------------------------|----------------------|
| Estimert verdi per m <sup>2</sup> tomt | 2 000                |
| Tomtestørrelse                         | 2 023 m <sup>2</sup> |
| <b>Sum verdi eiendommen (avr.)</b>     | <b>4 050 000</b>     |

## 4 – KONKLUSJON

Eiendommens verdi er i utgangspunktet beregnet basert på påregnelig utnyttelse i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser, med utgangspunkt i mottatt informasjon vedrørende fremtidig utvikling av eiendommen. Etter våre beregninger er verdien av utviklingsprosjektet imidlertid meget lav og preget av dagens markedssituasjon henført til høye byggekostnader i forhold til oppnåelige salgspriser. Det er derimot omsatt flere sammenlignbare tomter det siste året som tilsier at det er en viss kjøpsvilje for slike eiendommer. Vi har derfor benyttet tomtearealmetoden og gjort en analyse av sammenlignbare omsatte tomter for å beregne verdien av den angjeldende eiendommen.

Basert på våre beregninger har vi derfor konkludert med følgende verdi av eiendommen gnr. 75, bnr. 416 og 417 i Aurskog-Høland kommune slik den fremstår i dag:

|           |                  |                                              |
|-----------|------------------|----------------------------------------------|
| <b>kr</b> | <b>4 050 000</b> | <b>Kronerfiremillionerfemtittusen 00/100</b> |
|-----------|------------------|----------------------------------------------|

**Som det fremgår av beregningene tilsvarer den konkluderte verdien ca. kr. 2 000,- per m<sup>2</sup> tomtegrunn.**

Investorer/eiendomsutviklere vurderer de forskjellige verdiparametrene meget ulikt og det er en høy grad av sensitivitet i beregningsmetodene. Stadige endringer i markedsforholdene medfører dermed at det vil være vanskelig å ansette en eksakt verdi på denne type eiendom.

**Vi anser derfor at eiendommens normale markedsverdi er beliggende innenfor et intervall på  $\pm 10\%$  av konkludert verdi, det vil si fra kr. 3,6 millioner til kr. 4,5 millioner.**

Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Utførende konsulent(er) er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som de ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

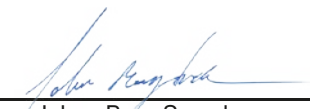
10.09.2025

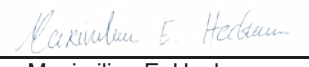
**Veridian Analyse AS**

Cort Adelers gate 16, 0254 Oslo

Tlf.: 22 12 00 43

[www.veridian.no](http://www.veridian.no)

  
Johan Berg-Svendsen  
Siviløkonom REV/RICS

  
Maximilian E. Heckmann  
Rådgiver





Aurskog- Høland kommune

Vedtatt dato: 28.10.2019  
Dato for siste endring: 09.09.2019  
PlanID: 0221\_20170004

# Reguleringsplan for Furutoppen

---

Reguleringsbestemmelser, detaljregulering.

## 1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for blokkbebyggelse.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- Byggegrenser er vist i plankartet. Byggegrense mot fv 170 Kompveien er 20m fra senter veg.
- Det tillates oppføring av støyskjerm utenfor byggegrense mot fv.170 Kompveien.
- Det skal etableres brannhydrant i forbindelse med tiltaket.
- Renovasjon skal løses i form av nedgravde avfallsbrønner.

## 3. Støy

- Avvik fra tabell 3 for behandling av støy i reguleringsplan (T1442/2016) tillates ved at avvikende boenheter skal være gjennomgående og ha minst en stille side. Minst ett soverom i hver boenhet skal ligge på stille side.
- Støyrapport datert 23.03.2018 rev. A gjøres gjeldende for planområdet.
- Det skal oppføres støyskjerm som støyreducerende tiltak. Støyskjerm kan utformes i kombinasjon med terrengbearbeidelse/støyvoll og støttemur. Plassering av støyskjermen er vist i plankartet.
- Lekeplasser skal ha et støynivå som ligger lavere enn  $L_{den}$  55 dB.
- Balkonger over 1. etasje skal ha et støynivå som ligger lavere enn  $L_{den}$  55 dB.

## 4. Bestemmelser til arealformål

### 4.1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg.

- Grad av utnytting (§ 12-7 nr. 1)
  - Utnyttelsesgrad er vist i plankartet

- Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7):
  - Felles lekeplass for nabolaget skal opparbeides på kommunal tomt (gnr/bnr: 75/184). Eiendommen har form som en trekant og er avgrenset av Furuveien i øst, vest og eiendom 75/383 i sør. Det skal i tillegg opparbeides nærlekeplass for de minste barna innenfor planområdet.
  - Det skal opparbeides 1 parkeringsplass pr. boenhet i parkeringskjeller. I tillegg skal det etableres 0,2-0,5 parkeringsplass pr. boenhet som avsettes til gjesteparkering.
  - Det skal etableres 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Minst en skal være overdekket.
  - Boder til oppbevaring, f.eks. sykler, kan plasseres utenfor byggegrense med minsteavstand til eiendomsgrense på 1m. Maksimal gesimshøyde er 3m.
  - Overvann skal håndteres på egen grunn

#### Blokkbebyggelse (BBB)

- Utforming (§12-7 nr. 1):
  - Det tillates blokkbebyggelse på eiendommen.
  - Maksimal mønehøyde for bebyggelse er C+148.0m og maksimal gesimshøyde er C+147.0m  
Takoppbygg for heissjakt og trapperom kan overstige maksimal kotehøyde med inntil 4m.
  - Takformer som kan benyttes er flatt tak, pulttak eller saltak.
  - Det er tillatt med takterrasse på hele eller deler av taket.
- Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5):
  - Adkomst er vist med pil på plankartet. Pilen kan sidevegs forskyves.
  - Felles lekeplass for nabolaget på kommunal tomt, skal bestå av felles uteoppholdsareal og lekeareal. Felles uteoppholdsareal skal ha fast dekke og utstyres med minst 1 benk. Lekeareal skal utstyres med sandkasse og minst ett lekeapparat. Sandkasse og lekeapparat skal ligge inntil areal med fast dekke. Øvrig areal kan beplantes med gress.
  - Nærlekeplass innenfor planområdet skal minst bestå av sandkasse og en benk.

## 5. Rekkefølgebestemmelser

### 5.1. Ved søknad om tillatelse til tiltak

Støyskjerm og evt. terrengbehandling og støttemur skal være synlig på anmeldelsestegninger.

### 5.2. Før bebyggelse tas i bruk

#### 5.2.1. Etablering av brannhydrant

Brannhydrant skal være etablert før det kan gis brukstillatelse til første boenhet.

### **5.2.2. Lekeplasser**

Lekeplass på kommunal tomt skal være opparbeidet senest når 50% av leilighetene har fått brukstillatelse. Dersom leilighetene ferdigstilles i vinterhalvåret skal lekeplass opparbeides og tilsås senest påfølgende vekstsesong.

Lekeplass innenfor planområdet skal være etablert før det kan gis ferdigattest til tiltaket.

### **5.2.3. Støyskjerming**

Støyskerm skal være ferdig bygget før det gis brukstillatelse.



# Aurskog-Høland kommune

**Adresse:** Rådhusveien 3, 1940 Bjørkelangen

**Telefon:** 63852500

Utskriftsdato: 05.09.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Aurskog-Høland kommune

|                   |                                 |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|---------------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3226                            | <b>Gårdsnr.</b> | 75 | <b>Bruksnr.</b> | 417 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Furutoppen 4, 1940 BJØRKELANGEN |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

| Gebyr      | Fakturert beløp i 2024 |
|------------|------------------------|
| Avløp      | 9 452,52 kr            |
| Feiing     | 724,92 kr              |
| Renovasjon | 4 834,92 kr            |
| Vann       | 4 722,60 kr            |
| <b>Sum</b> | <b>19 734,96 kr</b>    |

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare                            | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose         |
|---------------------------------|-----|----------|------------|-------|------------|---------------------|
| ORDINÆR RENOV.GEBYR             | 25% | 1 stk    | 5028.75    | 1/1   | 0 %        | 5 028,75 kr         |
| Feier/Tilsynsgebyr              | 0%  | 1 Pipe   | 586.00     | 1/1   | 0 %        | 586,00 kr           |
| ABB.GEBYR VANN BOLIG            | 15% | 1 stk    | 1230.50    | 1/1   | 0 %        | 1 230,50 kr         |
| ABB.GEBYR AVLØP BOLIG           | 15% | 1 stk    | 3701.85    | 1/1   | 0 %        | 3 701,85 kr         |
| FORBRUKSGEBYR VANN 71 - 150 M2  | 15% | 1 stk    | 3114.20    | 1/1   | 0 %        | 3 114,20 kr         |
| FORBRUKSGEBYR AVLØP 71 - 150 M2 | 15% | 1 stk    | 5342.90    | 1/1   | 0 %        | 5 342,90 kr         |
|                                 |     |          |            |       | <b>Sum</b> | <b>19 004,20 kr</b> |

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

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

|                                                                                     |                  |                       |                                   |                                                   |                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Matrikkelrapport | MAT0001               | Samlet rapport for matrikkelenhet |                                                   |  Kartverket |
| <b>For matrikkelenhet:</b>                                                          |                  |                       |                                   |                                                   |                                                                                              |
| Kommune:                                                                            |                  | 3226 - AURSKOG-HØLAND |                                   | Utskriftsdato / klokkeslett: 10.09.2025 kl. 12:23 |                                                                                              |
| Gårdsnummer:                                                                        |                  | 75                    |                                   | Produsert av: Irene Sether - 0221 Aurskog-Høland  |                                                                                              |
| Bruksnummer:                                                                        |                  | 416                   |                                   |                                                   |                                                                                              |
| <hr/>                                                                               |                  |                       |                                   |                                                   |                                                                                              |
| 10.09.2025 12:23                                                                    |                  |                       |                                   |                                                   | Side 1 av 9                                                                                  |

## Matrikkelenhet

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| Matrikkelenhetstype: | Grunneiendom |
| Bruksnavn:           | TOMT 1       |
| Etableringsdato:     | 10.04.2000   |
| Skyld:               | 0            |
| Er tinglyst:         | Ja           |
| Har festegrunner:    | Nei          |
| Er seksjonert:       | Nei          |

## Arealrapport

|                            |          |           |
|----------------------------|----------|-----------|
| Tekst                      | Areal    | Kommentar |
| Beregna areal for 75 / 416 | 943,8 m2 |           |

## Eierforhold

| Tinglyste eierforhold | Rolle         | Status | Føds.d./org.nr | Navn              | Bruksenhet | Adresse                                            | Andel |
|-----------------------|---------------|--------|----------------|-------------------|------------|----------------------------------------------------|-------|
|                       | Hjemmelshaver |        | 926035169      | FURUTOPPEN 2-4 AS |            | c/o Lentusgruppen AS<br>Dælenenggata 4<br>567 OSLO | 1 / 1 |

Eiere registrert hos skattemyndighetene

| Rolle                                 | Status | Føds.d./Org.nr | Navn              | Bruksenhet | Adresse                                           | Andel |
|---------------------------------------|--------|----------------|-------------------|------------|---------------------------------------------------|-------|
| Eier registrert hos skattemyndigheten |        | 926035169      | FURUTOPPEN 2-4 AS |            | c/o Lentusgruppen AS<br>Dæleneggata 4<br>567 OSLO |       |

## Oversikt over teiger

| Løpnr | Type | Hovedteig | Nord    | Øst    | Høyde | Areal    | Merknader |
|-------|------|-----------|---------|--------|-------|----------|-----------|
| 1     | Teig | Ja        | 6641728 | 643208 |       | 943,8 m2 |           |

## Forretninger der matrikelenheden er involvert

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

10.09.2025 12:23

Side 2 av 9

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting              | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Status                                           | Tinglysing<br>Endret dato                       | Matrikkelføring<br>Signatur<br>Dato |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Omnummerering v/ kommuneendring<br>Omnummerering                    | 01.01.2024                                                                                | Tinglyst<br>Omnummerert til:<br>Omnummerert fra: | 01.01.2024<br>3226 - 75/416<br>3026 - 75/416    | smatmynd 01.01.2024                 |
| Omnummerering v/ kommuneendring<br>Omnummerering                    | 01.01.2020                                                                                | Tinglyst<br>Omnummerert til:<br>Omnummerert fra: | 01.01.2020<br>3026 - 75/416<br>0221 - 75/416    | smatmynd 01.01.2020                 |
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling<br>Kart- og delingsforretning | 10.04.2000<br>J 79/2000                                                                   | Rolle<br>Avgiver<br>Mottaker                     | Matrikkelenhet<br>0221 - 75/52<br>0221 - 75/416 | ES<br>Arealendring<br>-943<br>943   |

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting                   | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Status                              | Tinglysing<br>Endret dato                                         | Matrikkelføring<br>Signatur<br>Dato               |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet<br>Annen forretningstype | 21.01.2011                                                                                | Rolle<br>Berørt<br>Berørt<br>Berørt | Matrikkelenhet<br>0221 - 75/184<br>0221 - 75/416<br>0221 - 217/19 | 0221til 21.01.2011<br>Arealendring<br>0<br>0<br>0 |



| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---------|-------------------|-----------------|------------|----------|----------------|-----|----|----------------|
|         | H0202             | Bolig           | 42         | 1        | Kjøkken        | 1   | 1  | 75/416         |
|         | H0203             | Bolig           | 42         | 1        | Kjøkken        | 1   | 1  | 75/416         |
|         | H0204             | Bolig           | 87         | 4        | Kjøkken        | 1   | 1  | 75/416         |
|         | H0205             | Bolig           | 43         | 2        | Kjøkken        | 1   | 1  | 75/416         |
|         | H0206             | Bolig           | 42         | 2        | Kjøkken        | 1   | 1  | 75/416         |
|         | H0207             | Bolig           | 87         | 4        | Kjøkken        | 1   | 1  | 75/416         |
|         | H0208             | Bolig           | 88         | 4        | Kjøkken        | 1   | 1  | 75/416         |
|         | H0301             | Bolig           | 43         | 2        | Kjøkken        | 1   | 1  | 75/416         |
|         | H0302             | Bolig           | 42         | 2        | Kjøkken        | 1   | 1  | 75/416         |
|         | H0303             | Bolig           | 42         | 2        | Kjøkken        | 1   | 1  | 75/416         |
|         | H0304             | Bolig           | 87         | 4        | Kjøkken        | 1   | 1  | 75/416         |
|         | H0305             | Bolig           | 43         | 2        | Kjøkken        | 1   | 1  | 75/416         |
|         | H0306             | Bolig           | 42         | 2        | Kjøkken        | 1   | 1  | 75/416         |
|         | H0307             | Bolig           | 88         | 4        | Kjøkken        | 1   | 1  | 75/416         |
|         | H0308             | Bolig           | 88         | 4        | Kjøkken        | 1   | 1  | 75/416         |
|         | H0401             | Bolig           | 87         | 4        | Kjøkken        | 1   | 1  | 75/416         |
|         | H0402             | Bolig           | 42         | 1        | Kjøkken        | 1   | 1  | 75/416         |
|         | H0403             | Bolig           | 87         | 4        | Kjøkken        | 1   | 1  | 75/416         |
|         | H0404             | Bolig           | 87         | 4        | Kjøkken        | 1   | 1  | 75/416         |
|         | H0405             | Bolig           | 88         | 4        | Kjøkken        | 1   | 1  | 75/416         |
|         | H0406             | Bolig           | 87         | 4        | Kjøkken        | 1   | 1  | 75/416         |

Kontaktpersoner

| Rolle        | Føds dato/org.nr | Navn              | Bruksenhet | Adresse                                            |
|--------------|------------------|-------------------|------------|----------------------------------------------------|
| Tiltakshaver | 926466488        | FURUTOPPEN 2-4 AS |            | c/o Lentusgruppen AS<br>Dælenenggata 4<br>567 OSLO |

|                       |                                      |                      |     |                |     |                              |            |
|-----------------------|--------------------------------------|----------------------|-----|----------------|-----|------------------------------|------------|
| <b>Bygningsnr:</b>    | 300 959 187                          | Bebygd areal:        | 167 | Ant. boliger:  | 0   | Datoer                       |            |
| <b>Løpnr:</b>         |                                      | Bruksareal bolig:    | 0   | Ant. etasjer:  | 1   | Rammetilatelse:              | 03.11.2021 |
| Repr.punkt:           | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 | Bruksareal annet:    | 158 | Vannforsyning: |     | Igangsettingstillatelse:     |            |
|                       | Nord: 6641725 Øst: 643229            | Bruksareal totalt:   | 158 | Avløp:         |     | Tatt i bruk:                 |            |
| Bygningsendringskode: |                                      | Bruttoareal bolig:   | 0   | Har heis:      | Nei | Midlertidig brukstillatelse: |            |
| Bygningstype:         | Garasje/uthus anneks til bolig       | Bruttoareal annet:   |     |                |     | Ferdigattest:                |            |
| Næringsgruppe:        | Annet som ikke er næring             | Bruttoareal totalt:  | 0   |                |     | Bygningsnummer utgått:       | 03.11.2024 |
| Bygningsstatus:       | Bygningsnummer utgått                | Alternativt areal:   | 0   |                |     |                              |            |
| Energikilder:         |                                      | Alternativt areal 2: | 0   |                |     |                              |            |
| Oppvarming:           |                                      |                      |     |                |     |                              |            |

|                |                  |           |           |            |           |           |            |
|----------------|------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|
| <b>Etasjer</b> |                  |           |           |            |           |           |            |
| Etasje         | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
| H01            | 0                | 0         | 158       | 158        | 0         | 0         | 0          |

Bruksenheter

Adresse

Bruksenhetsnummer

H0101

Bruksenhetstype

Annet enn bolig

Bruksareal

158

Ant. rom

0

Kjøkkentilgang

0

Bad

0

WC

0

Matrikkelenhet

75/416

Kontaktpersoner

Rolle

Tilakshaver

Føds.dato/org.nr

926466488

Navn

FURUTOPPEN 2-4 AS

Bruksenhet

Adresse

c/o Lentusgruppen AS

Dæleneggata 4

567 OSLO

Bygningsnr:

300 959 189

Løpennr:

Repr.punkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6641735

Øst: 643225

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Næringsgruppe: Annet som ikke er næring

Bygningsstatus: Bygningsnummer utgått

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal:

Bruksareal bolig:

Bruksareal annet:

Bruksareal totalt:

Bruttoareal bolig:

Bruttoareal annet:

Bruttoareal totalt:

Alternativt areal:

Alternativt areal 2:

Ant. boliger:

0

Ant. etasjer:

1

Vannforsyning:

16

Avløp:

0

Har heis:

Nei

Rammetillatelse:

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

Bygningsnummer utgått:

Datoer

03.11.2021

Etasjer

Etasje

Antall boenheter

BRA bolig

BRA annet

BRA totalt

BTA bolig

BTA annet

BTA totalt

Alt. areal

Alt. areal 2

H01

0

0

16

16

0

0

0

0

0

Bruksenheter

Adresse

Bruksenhetsnummer

H0101

Bruksenhetstype

Annet enn bolig

Bruksareal

16

Ant. rom

0

Kjøkkentilgang

0

Bad

0

WC

0

Matrikkelenhet

75/416

Kontaktpersoner

Rolle

Tilakshaver

Føds.dato/org.nr

926466488

Navn

FURUTOPPEN 2-4 AS

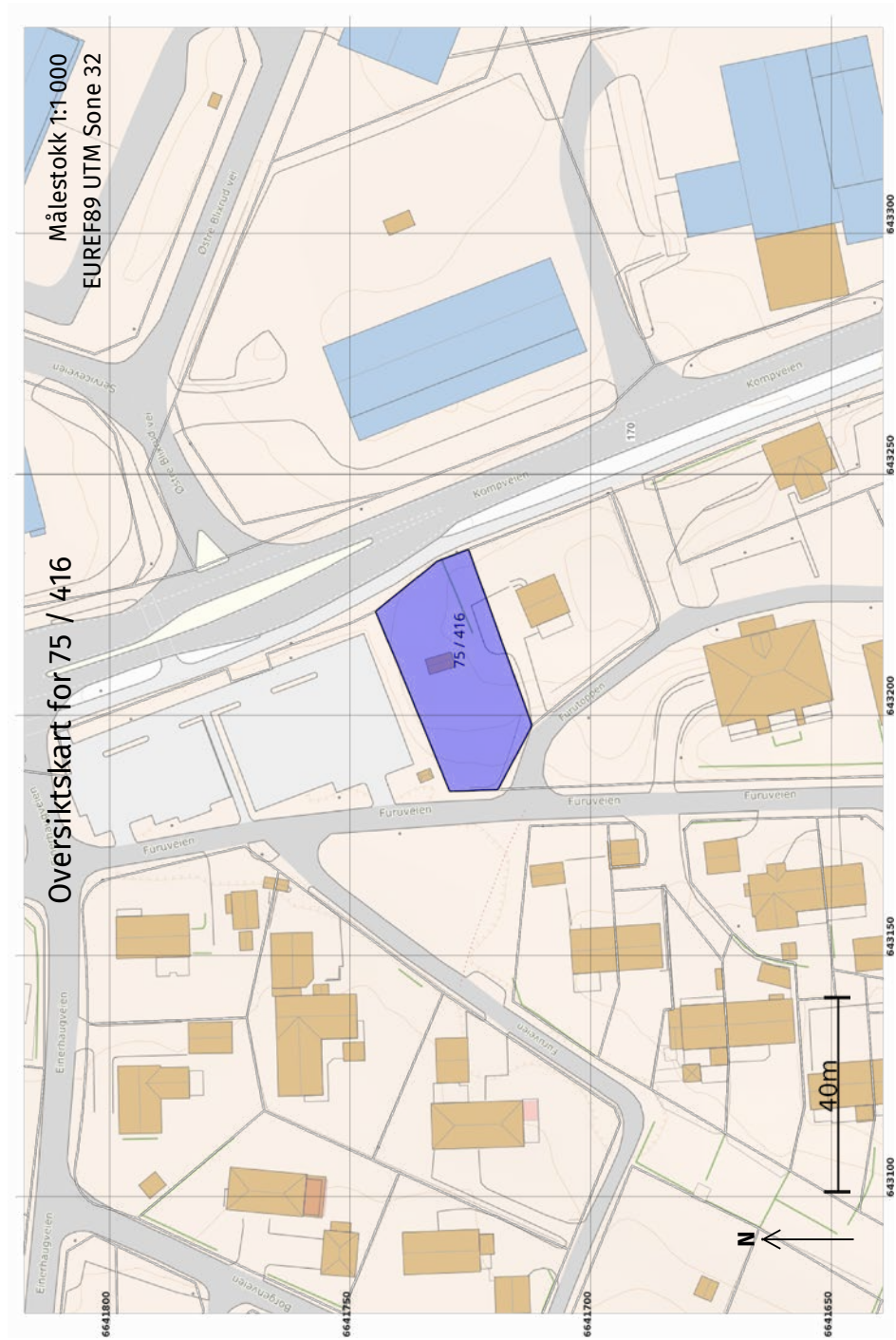
Bruksenhet

Adresse

c/o Lentusgruppen AS

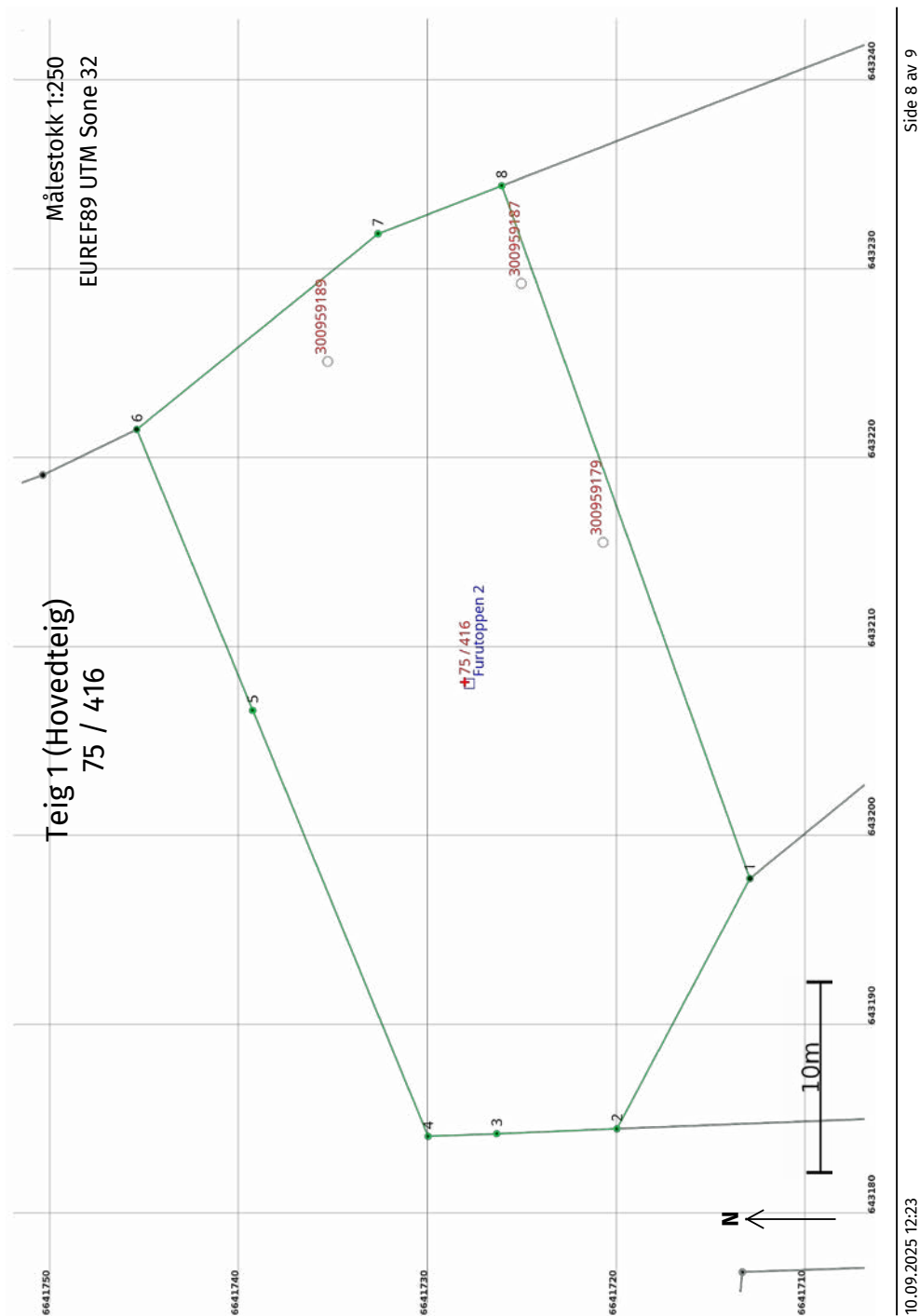
Dæleneggata 4

567 OSLO



10.09.2025 12:23

Side 7 av 9



| Areal og koordinater      |            |                  |                                    |                                    |                                           |                       |
|---------------------------|------------|------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------|
| Areal: 943,8              |            | Arealmerknad:    |                                    |                                    |                                           |                       |
| Representasjonspunkt:     |            | Koordinatsystem: |                                    | EUREF89 UTM Sone 32                |                                           |                       |
| Nord: 6641728             |            | Øst: 643208      |                                    |                                    |                                           |                       |
| Grensepunkt / Grenselinje |            |                  |                                    | Ytre avgrensing                    |                                           |                       |
| Løpnr                     | Nord       | Øst              | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode                                | Nøyaktighet (SD i cm) |
| 1                         | 6641713,16 | 643197,70        | 14,99                              | Annen detalj                       | 11 Terrengmålt: Totalstasjon              | 13                    |
| 2                         | 6641720,19 | 643184,46        |                                    | Ukjent                             | 11 Terrengmålt: Totalstasjon              | 13                    |
| 3                         | 6641726,55 | 643184,20        | 6,37                               | Ukjent                             | 11 Terrengmålt: Totalstasjon              | 13                    |
| 4                         | 6641730,18 | 643184,06        | 3,63                               | Ukjent                             | 11 Terrengmålt: Totalstasjon              | 13                    |
| 5                         | 6641739,46 | 643206,59        | 24,37                              | Ukjent                             | 11 Terrengmålt: Totalstasjon              | 13                    |
| 6                         | 6641745,59 | 643221,45        | 16,07                              | Gjerdestolpe                       | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 13                    |
| 7                         | 6641732,83 | 643231,80        | 16,43                              | Ukjent                             | 11 Terrengmålt: Totalstasjon              | 13                    |
| 8                         | 6641726,29 | 643234,34        | 7,02                               | Ukjent                             | 11 Terrengmålt: Totalstasjon              | 13                    |
|                           |            |                  | 38,92                              |                                    |                                           |                       |



09.09.2025

**Matrikkel: 3226/75/417/0/0**

**Adresse: Furutoppen 4, 1940 BJØRKELANGEN**

| Dato siste feiing                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12.6.2025 – med avvik – feiing ikke utført                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Avvik 1 Eier har ikke sørget for at brannforebygger har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget<br>Hjemmel Forskrift om brannforebygging § 6<br>Kommentar: Takstigen på ditt tak er løs. Den må byttes ut. For at vi skal kunne jobbe sikkert og ikke forårsake skade på taket, må det monteres taksikring hele veien fra takets begynnelse og opp forbi skorsteinen. Feiing skal kunne utføres stående i taksikring. Taksikring skal festes i henhold til monteringsanvisningen. |
| Avvik 2 Eier har ikke sørget for at brannforebygger har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget<br>Hjemmel Forskrift om brannforebygging § 6<br>Kommentar: Skorsteinen din er høyere enn 1,2 meter over taket. Det skal ikke være over 1.20 fra der vi står til toppen av skorsteinen. For at feiing skal utføres tilfredsstillende, sikkert og at vi ikke skal forårsake skade, må det monteres pipe-/feieplattform på taket eller feieluke på skorsteinen.                      |
| 29.10.2013                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

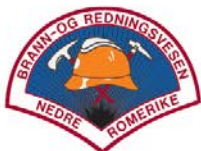
| Dato siste tilsyn:                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Boligtilsynet ble utført før sammenslåingen av brannvesnene og vi har derfor ingen rapport, kun følgende kommentar: C1: Brannmur forlenges |

**Besøk oss på [www.nrbr.no](http://www.nrbr.no)**

Sykehusveien 10, 1474  
Lørenskog  
Telefon 67 91 04 00  
E-post: [post@nrbr.no](mailto:post@nrbr.no)

Finn vår digitale postlenke på  
[www.nrbr.no/Kontakt](http://www.nrbr.no/Kontakt)

Ved brann og ulykker, ring 110  
Org.nr.: NO 976 634 438



## Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

VÅR KOMPETANSE - DIN TRYGGHET!

[www.nrbr.no](http://www.nrbr.no)

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Det kan eksistere avvik som ikke fremkommer av sammenstillingen.

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted.

Det er viktig at kavene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.
- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brannsikkerhet på vår hjemmeside [www.nrbr.no](http://www.nrbr.no).

Henvendelser vedrørende saken kan gjøres til Hege Halden, som kan treffes på telefon: 911 89 875, eller epost [hege.halden@nrbr.no](mailto:hege.halden@nrbr.no)

Med hilsen

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet

Hege Halden

Seksjonsleder

konsulent

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.*

**Besøk oss på [www.nrbr.no](http://www.nrbr.no)**

Sykehusveien 10, 1474  
Lørenskog  
Telefon 67 91 04 00  
E-post: [post@nrbr.no](mailto:post@nrbr.no)

Finn vår digitale postlenke på  
[www.nrbr.no/Kontakt](http://www.nrbr.no/Kontakt)

Ved brann og ulykker, ring 110  
Org.nr.: NO 976 634 438

## **Vedrørende ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse**

Etter søk i tilgjengelige arkiver har vi ikke funnet at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen.

Det forekommer ofte at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Det kan være ulike årsaker til dette, som det i ettertid er vanskelig å gi noe konkret svar på.

Ved endringen av plan- og bygningsloven, pbl., 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Se pbl. § 21-10, femte ledd. Dette betyr med andre ord at det ikke vil være mulig å få ordnet med ferdigattest for slike bygninger i ettertid.

Aurskog-Høland kommune,  
Enhet Forvaltning

# Nabolagsprofil

Furutoppen 2 - Nabolaget Bjørkelangen vest - vurdert av 27 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| Borgenfeltet<br>Linje 470, 470E | 2 min<br>0.2 km   |
| Blaker stasjon<br>Linje R14     | 22 min<br>22.4 km |
| Oslo Gardermoen                 | 53 min            |

## Skoler

|                                                           |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|
| Bjørkelangen skole (1-10 kl.)<br>650 elever, 40 klasser   | 17 min<br>1.5 km |
| Bjørkelangen videregående skole<br>674 elever, 32 klasser | 7 min<br>0.6 km  |
| Kjelle videregående skole<br>180 elever, 17 klasser       | 21 min<br>1.8 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                                        |       |
|----------------------------------------|-------|
| Aurskog Kommune                        | 5 min |
| Bjørkelangen VGS - Akershus fylkesk... | 6 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Naboskapet

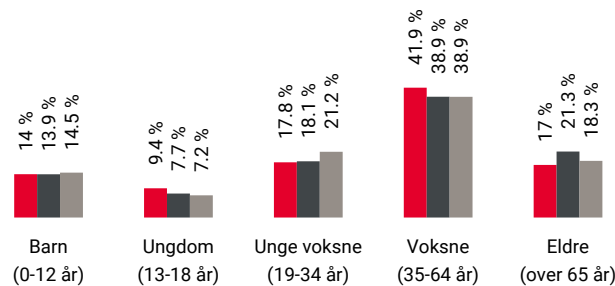
Godt vennskap 73/100



## 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)<br>53 barn  | 16 min<br>1.4 km |
| Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år)<br>19 barn    | 17 min<br>1.5 km |
| Festningsåsen barnehage (0-5 år)<br>112 barn | 5 min<br>2.6 km  |

## Dagligvare

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Rema 1000 Bjørkelangen<br>Post i butikk | 11 min<br>0.9 km |
| Coop Extra Bjørkelangen                 | 11 min           |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Støynivået

Lite støynivå 97/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



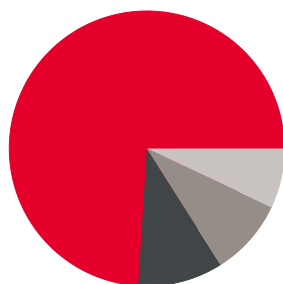
### Trafikk

Lite trafikk 91/100

## Sport

|  |                                             |        |  |
|--|---------------------------------------------|--------|--|
|  | Bjørkelangen sportssenter                   | 9 min  |  |
|  | Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... | 0.7 km |  |
|  | Kjelle vg. skole                            | 16 min |  |
|  | Fotball                                     | 1.4 km |  |
|  | MOVA Bjørkelangen Serviceveien              | 5 min  |  |
|  | MOVA Bjørkelangen                           | 9 min  |  |

## Boligmasse

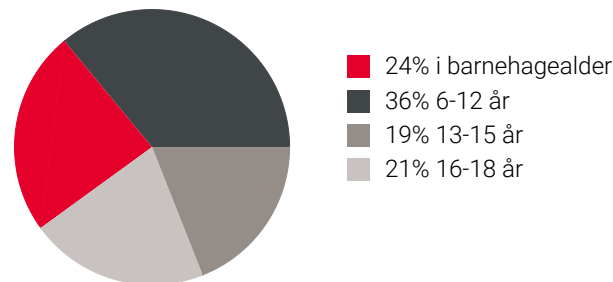


74% enebolig  
10% rekkehus  
9% blokk  
7% annet

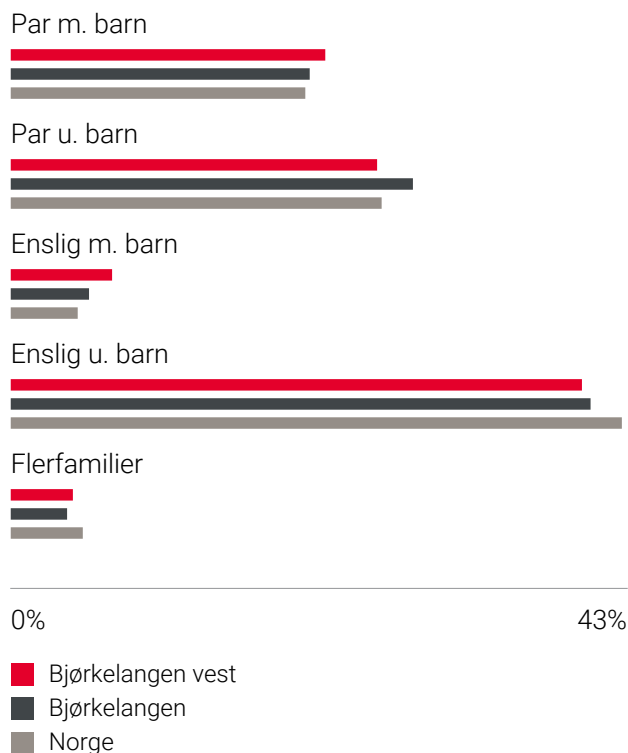
## Varer/Tjenester

|  |                           |        |  |
|--|---------------------------|--------|--|
|  | Bjørkelangen Senter       | 11 min |  |
|  | Boots apotek Bjørkelangen | 11 min |  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

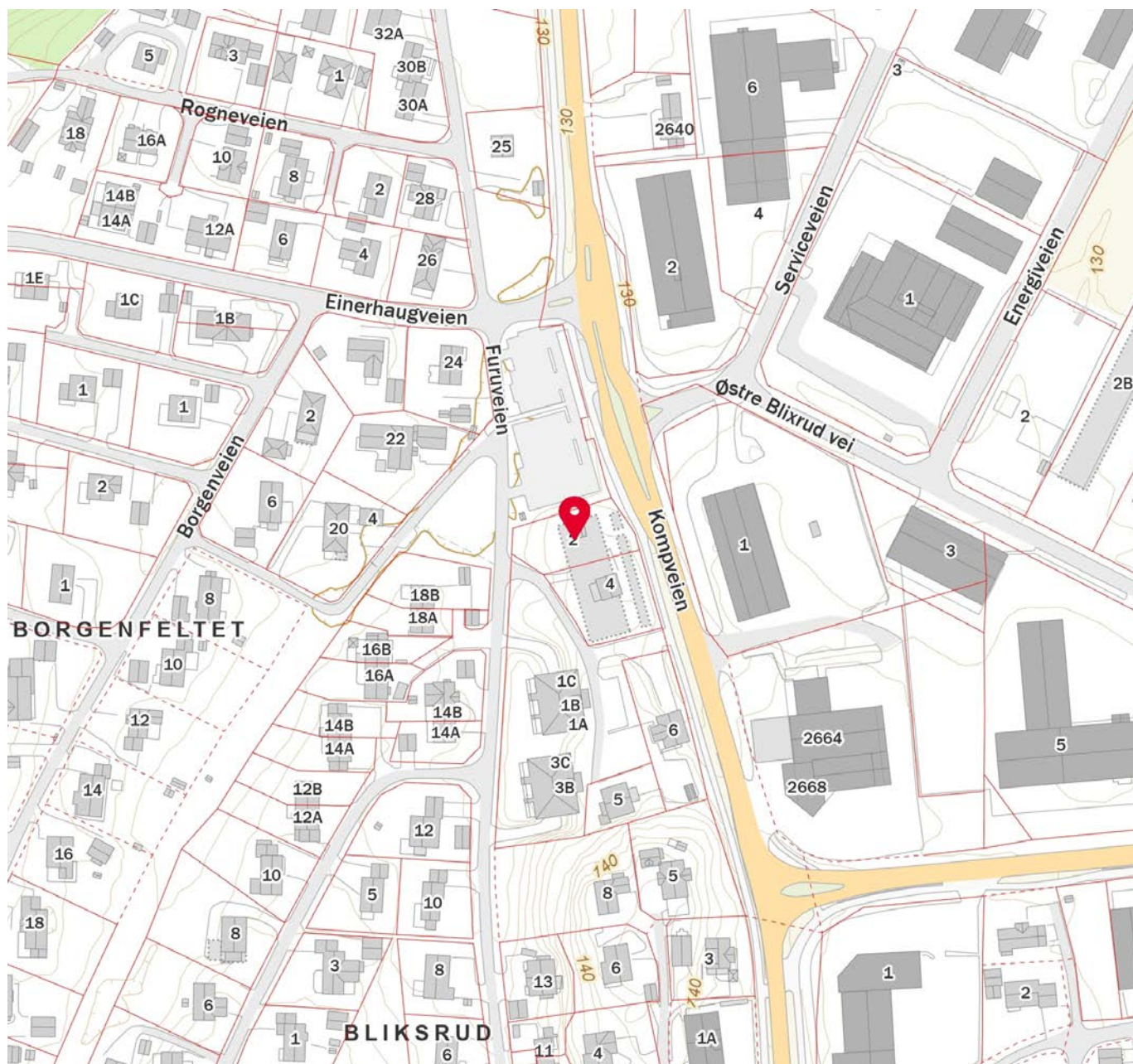
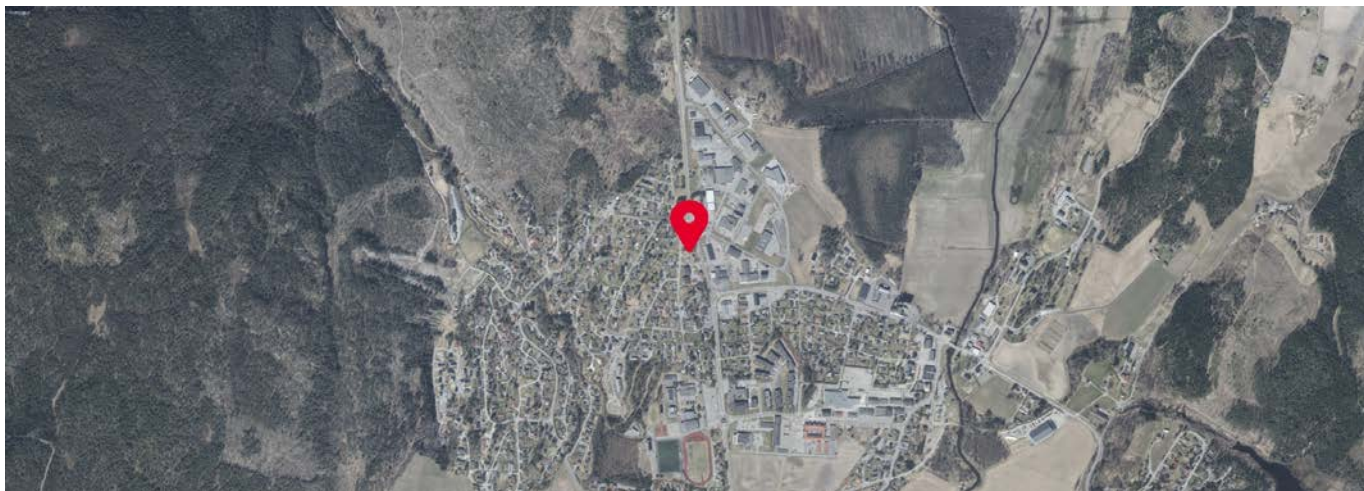


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:**  
Furutoppen 2-4, 1940 Bjørkelangen  
gnr. 75, bnr. 416 (Ideell andel 1/1) - gnr. 75, bnr. 417 (Ideell andel 1/1) i Aurskog-Høland kommune  
**Oppdragsnummer:**  
1105250076

**Meglerforetak:** Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog  
**Saksbehandler:** Gisle Spidsberg  
**Telefon:** 902 95 555  
**E-post:** gisle.spidsberg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_  
**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med følgende

- Budet er bindende når budet har kommet til medhjelpers kunnskap
- Dersom medhjelper, innen utløpet av den ovennevnte fristen, gir melding om at budet er blant de budene medhjelper vil anbefale overfor saksøker, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen.
- Eiendommen selges etter reglene i Tvangsfullbyrdelsesloven av 26.02.1992. Lov om avhending av fast eiendom er ikke gjeldende
- Det vil ikke bli utarbeidet og signert kjøpekontrakt. Dette bud, sammen med prospektet, vil danne grunnlag for partenes rettigheter og forpliktelser
- Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes. Ankefristen er en måned regnet fra dato for tingrettens stadfestelse. En anke medfører ikke at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper til å begjære skjøte utstedt i undertegneds navn og utlevert til seg.
- De særskilte forholdene ved tvangssalg beskrevet nedenfor.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

|                  |       |                      |       |
|------------------|-------|----------------------|-------|
| Låneinstitusjon: | _____ | Referanse og tlf nr: | _____ |
| Lånt kapital:    | _____ | Kr:                  | _____ |
| Egenkapital:     | _____ | Kr:                  | _____ |
| Totalt:          | _____ | Kr:                  | _____ |

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

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

Navn: \_\_\_\_\_  
Fødselsnummer (11 siffer): \_\_\_\_\_  
Adresse: \_\_\_\_\_  
Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_  
Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_  
Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_  
Fødselsnummer (11 siffer): \_\_\_\_\_  
Adresse: \_\_\_\_\_  
Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_  
Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_  
Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Det bes om at kopi av legitimasjon vedlegges bud.

Eiendommen selges i henhold til Lov om tvangsfullbyrdelse av 26.06.1992. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangs selges innebærer at det er Namsretten, og ikke hjemmelshaver som tar beslutningene i salgsprosessen.

#### **OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN**

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangs selges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgraden. Medhjelper innhenter de opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper ikke har klart å fremskaffe de lovpålagte opplysninger om eiendommen i henhold til Lov om eiendomsmedling § 6-7 skal det opplyses om årsaken til dette.

#### **MANGLER**

Vær nøye når du besikter eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få utarbeidet en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg i. Bestemmelsene avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at mulighetene for å reklamere er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med få, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

#### **BUDGIVNING**

Budgivning ved tvangssalg følger bestemte regler og budgivere bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil det foreligger et bud som er tilnærmet markedspris
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen.
- Bud med finanseringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsøsning. Kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøker (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangs selges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelsen skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten for kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for budgiver selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er budgiver fri.

#### **KJØPEKONTRAKT, OVERTAKELSE OG OPPGJØR**

Det er viktig å merke seg at det ikke utarbeides og signeres en vanlig kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet sammen med prospektet som danner grunnlaget for partenes rettigheter og forpliktelser.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer for oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

#### **SKJØTE**

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og vil i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøper til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet/hjemmelsovergang tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsloven, særlig kapittel 11 og 12.

Fremstillingen her er ikke uttømmende.

**aktiv.**  
Tar deg videre