

aktiv.



Vollajordet 2 , 1940 BJØRKELANGEN

6 flotte, nye 2-roms som er klare for innflytting! Moderne, lettstelte og effektive! Meget lave omkostninger!



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Camilla Haugerudbråten

Mobil 930 22 875

E-post camilla@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Fra kr 2 590 000,-
Total ink omk.: Fra kr 2 598 850,-
Felleskostn.: Kr 1 500,-
Selger: Bjørkelangen Boligutvikl. AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2025
P-rom/BRA 46/48.5 kvm
Tomtstr.: 3327.6 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 73, bnr. 414
Snr. 3, 4, 5, 6, 7 og 11
Oppdragsnr.: 1107250125

Flytt rett inn!

Leilighetene sto klare i mars 2025, og er lyse og lettstelte - har god og praktisk planløsning, sydvendt markterrasse/balkong og carport med uisolert sportsbod på ca 2,5 m² med strøm og stikkontakt. Det er lagt opp til at det kan monteres elbillader. God og energieffektiv bolig som gir lave bokostnader. Barnevennlig og sentrumsnær beliggenhet.

Kort fortalt

- Utgang fra stue til sydvendt uteplass.
- Parkering i carport.
- Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer.
- Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning.
- Helfliset og pent bad/wc/vaskerom.
- Ett lyst soverom
- Utvendig sportsbod på ca. 2,5 kvm
- Utekran ved markterrass
- Lave omkostninger

Planløsning:

Entrè/gang, stue, kjøkken, bad og 1 soverom.
Utgang til stor sydvendt markterrasse/balkong.

Usopte: Leilighet nr 3,4,5,6,7 og 11



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	37
Budskjema	46

Om eiendommen

Areal

BRA 48.5kvm

P-rom 46kvm

Arealbeskrivelse

Bruksareal

1. etasje: 48.5 kvm Entre, soverom, kjøkken, stue, bad/wc/vaskerom

Primærrom

1. etasje: 46 kvm Entre, soverom, kjøkken, stue, bad/wc/vaskerom

Sekundærrom

1. etasje: 2.5 kvm Sportsbod ifbm carport

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det er ingen dokumentasjon på fordeling eller bruk av boder, men selger opplyser at det medfølger en utvendig sportsbod til denne leiligheten

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Beregningene er foretatt av arkitekt/utbygger og er oppmålt etter tegninger, datert 28.02.23. Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA) og er å betrakte som et omtrentlig areal. Størrelse på de enkelte rom kan avvike noe, slik at et rom kan bli større og et annet bli mindre. Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. Bruksarealet (BRA) er arealet innenfor leilighetens omsluttete vegger inkl. eventuell innvendig bodareal. Utvendig bodareal er ikke medregnet. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan derfor ikke summere rommenes nettoarealer og få frem bruksarealet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3327.6 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet.

Tomten er opparbeidet i henhold til de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et nyere og attraktivt boligområde på Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune. Bjørkelangen er et hyggelig kommunesentrum, og ligger i gang-/sykkelavstand fra eiendommen. Fra eiendommen er det gangavstand til skoler på alle trinn. Bjørkelangen skole med kultursal sto ferdig til nyåret 2018, og er et miljøvennlig og moderne bygg.

Våren 2018 sto også et nytt helsehus ferdig i sentrum. Her finner du legevakt, helsestasjon, tannlege og en rekke andre tilbud under samme tak. Ved rådhuset er det bygget ny svømmehall, som sto ferdig høsten 2018.

Bjørkelangen sportshall ligger like ved Bjørkelangen videregående skole. Idrettstilbudet i området er variert og godt med satsning innen håndball, fotball, innebandy, billiard, allidrett, ski, sykkel og svømming.

Fra sentrum er det kort avstand til marka og flotte turområder. Ca. 2 km utenfor sentrum finner du Røytjern med badestrand, badebrygge og fiskebrygge. I tillegg byr Mangenskogen på flotte innsjøer og idylliske friluftsområder. Vinterstid kan Dalhauglia hopp- og alpinsenter friste med snørik alpinbakke og fem hoppbakker. Det finnes også gode skiløper og lysløyper i nærområdet.

Bjørkelangen har tennisanlegg, bueskytterlag, flere skytebaner, samt jakt- og fiskeforeninger. I tillegg har stedet et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland (holder til på Eksismoa motorpark ca. 2 km utenfor sentrum). For golfentusiaster er det kort vei til Aurskog Golfpark ved Finstad Gård.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på bl.a. Rema 1000, Coop Extra og Kiwi. I sentrum finnes Amfi Bjørkelangen samt gågata med et godt utvalg av forretninger, servicetilbud og spisesteder. I ytterkant av sentrum ligger Bliksrud Næringsområde med kjeder som Skeidar, Plantasjen, Mekonomen, Maxbo og Europris. Det er også kort vei til Lillestrøm og Strømmen, eller til hyggelig grensehandel både i Töcksfors og Charlottenberg.

Kollektivtilbudet i området er via buss, og det er nærmeste busstopp ligger i gangavstand til leiligheten. Med bil tar det ca. 30 min til Fetsund, 40 min til Lillestrøm, 55 min til Oslo S, 60 min til Oslo lufthavn og 60 min til Charlottenberg i Sverige.

Fra eiendommen er det gangavstand til Bjørkelangen barne- og ungdomsskole. Ellers er det god barnehagedekning i Aurskog-Høland kommune, med både kommunale- og private barnehager. Det er også to videregående skoler, og begge ligger på Bjørkelangen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av leiligheter og eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

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

Offentlig kommunikasjon

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

Innhold

Leilighetene sto klare i mars 2025, og er lyse og lettstelte med god og praktisk planløsning, sydvendt markterrasse/balkong og carport med uisolert sportsbod på ca 2,5 m² med strøm og stikkontakt. Det er lagt opp til at det kan monteres elbillader. God og energieffektiv bolig som gir lave bokostnader. Barnevennlig og sentrumsnær beliggenhet.

Kort fortalt

- Utgang fra stue til sydvendt uteplass.
- Parkering i carport.
- Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer.
- Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning.
- Helfliset og pent bad/wc/vaskerom.
- Ett lyst soverom
- Utvendig sportsbod på ca. 2,5 kvm
- Utekran ved markterrass
- Lave omkostninger

Planløsning:

Entrè/gang, stue, kjøkken, bad og 1 soverom.
Utgang til stor sydvendt markterrasse/balkong.

Standard

Entré:

Leiligheten i 1. etg. har adkomst fra bakkeplan, mens de i 2. etg. har adkomst via en felles, utvendig svalgang. Ved inngangsdøren er det rom for et kafésett. Vel innenfor døra skal man bli ønsket velkommen av en innbydende entré med gulvvaarme og vegger i lysmalt gips. Det vil være plass til garderobeskap og/eller annet ønsket møblement.

Kjøkken:

Et moderne kjøkken ligger i delvis åpen løsning med stue, med kjøkkensonen noe

skjermet. På gulvet er det laminat og det er hvitmalt gipsvegger. Innredningen har hvite, glatte fronter og laminat benkeplate med oppvaskkum av stål og kjøkkenbatteri med høy tut og avst. for oppvaskmaskin samt vannstoppventil . Til å være en mindre leilighet har kjøkkenet godt med skap- og skuffeplass. Av hvitevarer har kjøkkenet integrert kombiskap, komfyr med koketopp, oppvaskmaskin og ventilator.

Det er installert en 120L benkbereder med ekspansjonskar i underskap.

Stue:

Stuen er et hyggelig rom med en stor vindusflate som slipper inn godt med naturlig lys, samtidig som den ivaretar utsikten. En glassdør vil føre ut til sydvendt marketerrasse i 1. etg. og balkong i 2.etg. Videre har stuen laminatgulv og vegger i hvitmalt gips med lister i overganger fra vegg til gipset hvitmalt himling. Stuen har plass til både spisebord og sofagruppe.

Det er muligheter for leilighetene i 2.etg å installere pipe, noe kjøper selv i så fall må besørge og bekoste.

Bad/vaskerom:

Badet er stilrent med 30x30 gulvfliser og 30x60 veggfliser. På badet er det gulvvarme, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Dusjhjørnet er utstyrt med innfellbare 90x90 klart glassdører. Den øvrige innredningen består av 60cm hvit servantinnredning med dør og 60cm speil med lys. Det er montert kran og avløp for vaskemaskin og vanninntak plassert i inntaksskap.

Soverom/garderobe:

Soverommet har plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Fra rommet er det to skyvedører ut til både entreen og kjøkkenet. På soverommet er deft plass til garderobe etter eget ønske. Ekstra lagringsplass finnes i en disponibel sportsbod i bakkant av carporten.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Fiber tilknyttet sikringsskap i den enkelte enhet. Abonnement bestilles selv.

Parkering

Carport i rekke på fellesareal. I tilknytning carport er det en sportsbod. Det er tilrettelagt for at den enkelte i sameie kan koble til elbillader.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt

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

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Det medfølger panelovner som kjøper selv kan montere etter eget ønske. Gulvvarme i entre og på bad.

Energikarakter og farge

A - RØD

Info energiklasse

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

Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter estimert til ca. kr 15 000 pr år.

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

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt vil påløpe fra og med 2027. Eiendomsskatten vil utgjøre 2 promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil

eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Info formuesverdi

Det inntektsåret en boligeiendom står ferdig, skal formuesverdien beregnes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader. Budsjetterte felleskostnader vil utgjøre ca. kr 1.500 per måned.

Felleskostnader inkluderer blant annet forretningsfører, strøm fellesareal, vedlikehold, med mer.

Felleskostnader pr. mnd

Ca. kr 1 500

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameiet Vollahagen

Organisasjonsnummer

833796712

Om sameiet

Eierseksjonssameiet Vollahagen består av 30 seksjoner og eierbrøk er lik for alle basert på areal. Eiendommen ligger på gnr. 73 bnr. 414 i A-H. kommune. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjon av eiendommen med fellesarealer.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen felles lån pt.

Forkjøpsrett

Ifølge vedtekter, er det ikke forkjøpsrett i laget.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er ukjent om dyrehold er tillatt, da det ikke fremgår av vedtektene.

Forretningsfører

Forretningsfører

B-S Regnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 73, bruksnummer 414, seksjonsnummer 3,4,5,6,7 og 11 i Aurskog-Høland kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest datert 21.03.2025.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 21.03.2025. Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

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

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud. Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte

forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Prisantydning og omkostninger

For leiligheter i 1. etg.:

2 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

7 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

8 850 (Omkostninger totalt)

19 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

22 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 598 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 609 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 612 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

For leilighet i 2. etg.:

2 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

7 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

8 850 (Omkostninger totalt)

19 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

22 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 698 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 709 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 712 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Camilla Haugerudbråten
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig
camilla@aktiv.no
Tlf: 930 22 875

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

15.07.2025



Det er hvitmalt gipsvegger og tak samt pent laminat på gulvet, som har varmekabler i entre.



Vollajrodet 2!



Kjøkkenet ligger plassert mellom entré og stue og har integrerte hvitevarer.



Leilighetene har lyse oppholdsrom med samme hvitmalte vegger og tak og laminat på gulvet slik som entre (ikke varmekabler i kjøkken/stue)



Illustrasjonsbilde - digital styling av stue



Soverommet har adkomst både fra entré og kjøkken



Soverommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement - samt garderobeskap.



Badet er helfisest og stilrent designet - og har lun gulvvarme. Det er opplegg ti vaskemaskin på badet.



Et hyggelig bomiljø sentralt på Bjørkelangen



Hver etasje har 8 leiligheter.



Alle leiligheter i 1.et. har tilgang til overbygget markterrasse, mens de i 2. et. har stor balkong.



Velkomment il Vollajordet 2!



Nye, innflytningsklare 2-roms med carport og sportsbod.

Til hver leilighet medfølger en carportplass
og en sportsbod.

Større deler av fellesareaetl er pent
opparbeidet med brostein og plen.





Vollajordet 2!



Vollajordet 2!



Sameiet består av to blokker med hhv. 14 og 16 leiligheter.



Innenfor gangavstand ligger Bjørkelangen skole og Aurskog Høland Kulturarena.



Og ikke langt unna ligger Bjørkelangen sentrum med videregående skole, helsehus, Bjørkebadet, Rådhuset og kjøpesenter.



Vollajordet - sentrumsnære leiligheter.



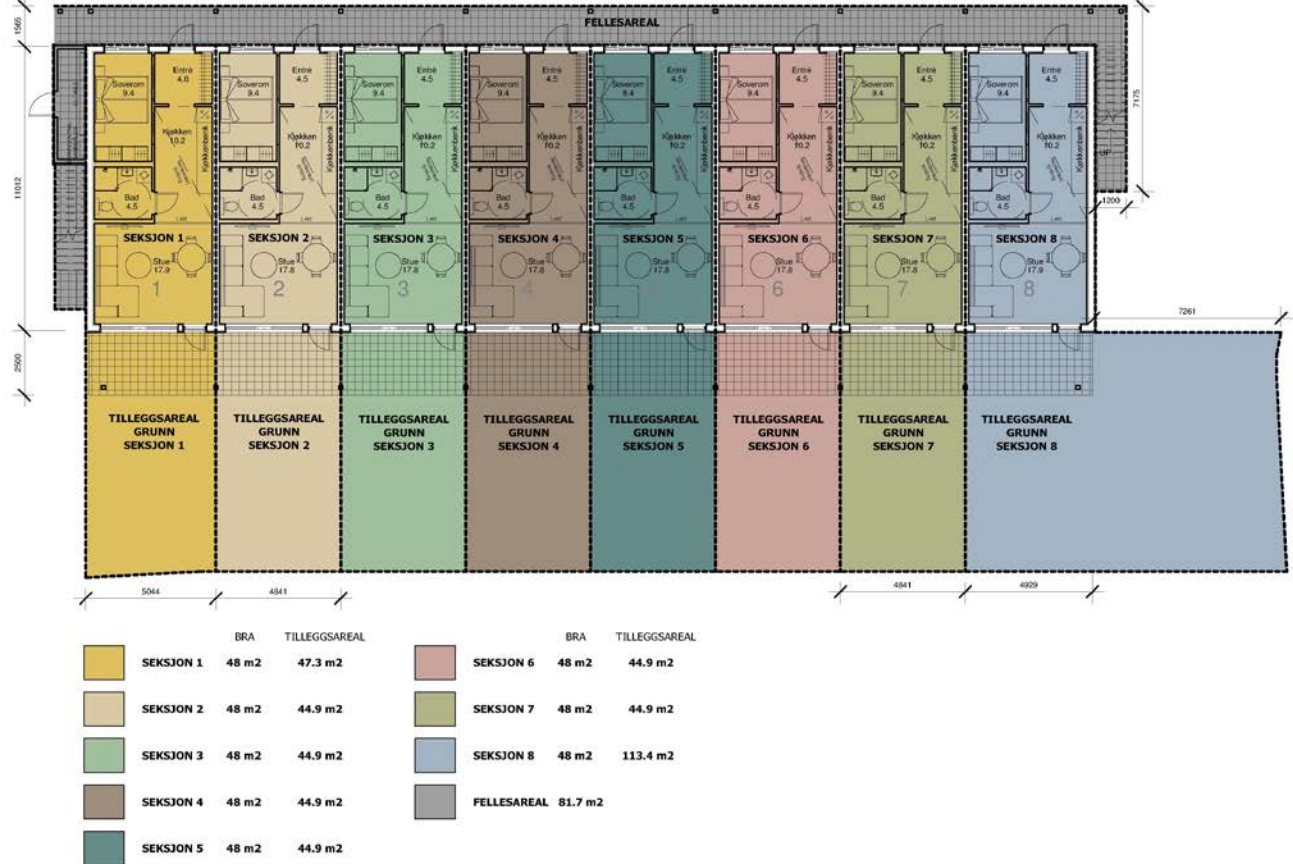
Illustrasjonsbilde - som viser mulighetene.



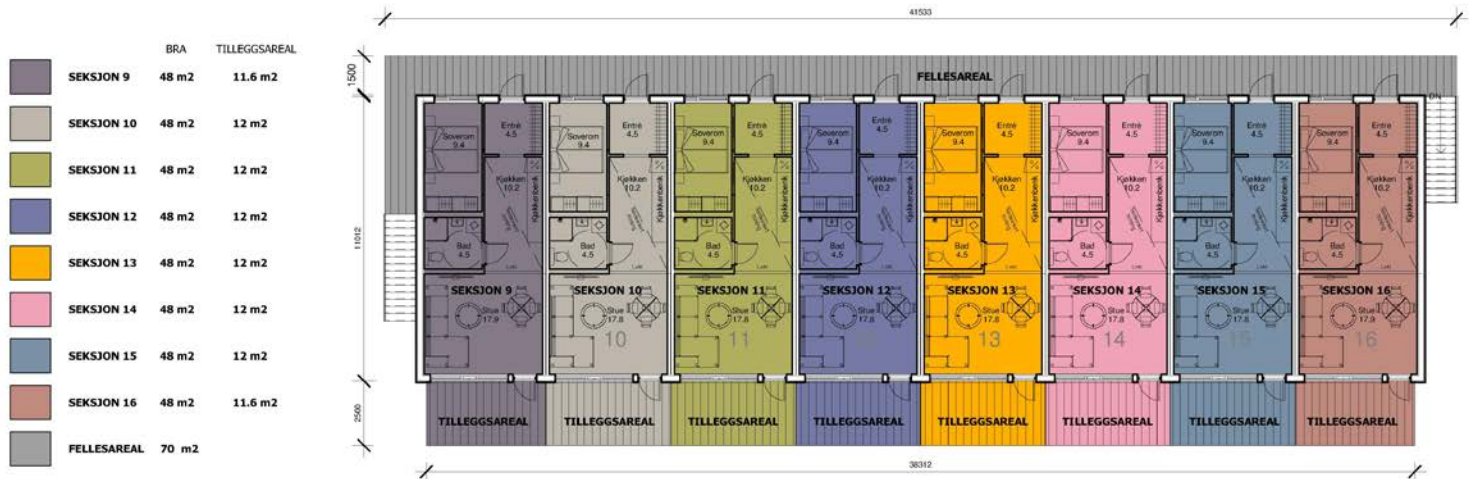
Illustrasjonsbilde.



Planskisse - illustrasjon.



Ledige leiligheter i 1.etg. er nr. 3, 4, 5, 6 og 7.



Ledig leilighet i 2.etg. er nr. 11.

Vedlegg

Eierseksjonssameiet Vollahagen. Org nr 833796712

Sameiet forholder seg til eierseksjonsloven.

Sameiet består av to bygninger og 30 seksjoner. Bygg A har 16 seksjoner og bygg B har 14 seksjoner.

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene. Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

I dag består styret av tre styremedlemmer, hvor en er styreleder. Og to varamedlemmer. Årsmøtet bestemmer om det skal være varamedlemmer og hvor mange.

Regnskap og revisjon

Sameiet skal ha både regnskapsfører og revisor. Forretningsfører og revisor velges på årsmøtet. Per i dag benytter sameiet B-S Regnskap AS som forretningsfører. De fører sameiets regnskap, fakturerer og innkrever felleskostnader. Sameiets revisor er Årnes Revisjon AS. De reviderer regnskapet og utarbeider en årsrapport som forretningsfører legger frem på styremøtet.

Felleskostnader

Per i dag er felleskostnadene kr 1 500 per måned. Styret kan beslutte å øke felleskostnadene ved behov, for eksempel for å dekke økte drifts- eller vedlikeholdsutgifter, uforutsette kostnader knyttet til bygg eller fellesarealer, eller for å sikre en sunn økonomisk drift. Sameiet skal så langt det er mulig unngå å ta opp lån. Eventuelle økninger i felleskostnadene skal varsles og begrunnes. Ved større økninger skal styret legge frem et budsjett som viser årsaken til økningen og hvordan kostnadene fordeles.

Felleskostnadene dekker følgende:

- Kostnader forretningsfører og revisor
- Forsikring
- Strøm i fellesarealer
- Vaktmestertjenester (for eksempel snøbrøyting og gressklipping)
- Sparing til vedlikehold eller reparasjoner
- Innkjøp av redskaper og utstyr til felles bruk, for eksempel grill, benker, blomsterkasser, vannslanger og lignende

Vedlikeholdsplikt for den enkelte seksjonseier og for sameiet.

Her følger vi Eierseksjonslovens paragraf 32 og 33. Årsmøtet bestemmer når vedlikehold eller utskiftninger skal gjennomføres. Etter eierseksjonsloven § 32 er det den enkelte sameier som skal holde sin seksjon forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Seksjonseiere gjøres oppmerksom på at skade som skyldes uaktsomhet, manglende vedlikehold eller uforsvarlig bruk av elektriske apparater eller installasjoner, kan medføre personlig erstatningsansvar etter eierseksjonsloven § 34. Seksjonseier er også ansvarlig for nødvendig vedlikehold og tilsyn i egen seksjon i henhold til eierseksjonsloven § 33.

Seksjonseier og bruker plikter å vedlikeholde egen seksjon, herunder tekniske installasjoner, slik at skade eller ulempe for sameiet og andre beboere unngås.

"Tekniske installasjoner" i en boligseksjon refererer til faste systemer og anlegg som er nødvendige for å sikre boligens funksjon og komfort.

- Ventilasjonssystem (inkl. vifter, ventilasjonskanaler, filter m.m.)
- Vann- og avløpsinstallasjoner (rør, kraner, sluk, toalett, dusj, pakninger etc.)
- Elektrisk anlegg (inntakssikringer, sikringsskap, stikkontakter, belysning)
- Varmtvannsbereder (dersom det er individuelt anlegg i seksjonen)
- Oppvarmingssystemer (panelovner, varmepumpe, varmekabler o.l.)
- Eventuelle alarmer eller røykvarslere tilknyttet seksjonen

Seksjonseier plikter å skifte filter til ventilasjonssystemet minimum én gang per år. Styret vil sørge for bestilling og distribusjon av filter til alle seksjoner. Seksjonseier er ansvarlig for å gjennomføre selve byttet, men styret kan bistå ved behov. Utgift på filter dekkes av felleskostnader. Ønsker man å bytte filter to ganger pr år ordner man dette selv.

Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

Sameiets forsikring dekker kun skader på **bygningens faste installasjoner**, inkludert gulv, vegger, rør, el-anlegg m.m.

Seksjonseiere og brukere plikter å varsle styret så raskt som mulig ved mistanke om, eller oppdagelse av, forhold som kan medføre skade på bygningen, fellesanlegg eller andre seksjoner. Dette gjelder blant annet vannlekkasjer, elektriske feil, tegn til brann eller røykutvikling, svikt i bygningskonstruksjoner eller andre forhold som kan innebære fare eller skade. Rask varsling er viktig for å begrense skadeomfang og hindre videre skade.

Plikter ved fravær og tom bolig

Seksjonseiere kan gjerne varsle styret ved lengre fravær.

Seksjonseiere som forlater boligen i mer enn 5 dager, eller som har bolig stående tom over lengre perioder, plikter å treffe nødvendige tiltak for å hindre skade på bygningens anlegg, særlig ved risiko for frysing av vannrør. Dette inkluderer å sørge for at varmen i boligen opprettholdes på et nivå som forhindrer skade, skru av, koble ut elektriske apparater som tv, internett, kaffetrakter etc og varmeovner som ikke er fastmontert eller godkjente for bruk uten tilsyn.

Eierseksjonsloven § 27 (Adgang til seksjon i nødstilfelle):

- I en nødsituasjon har **styret rett til adgang** til en seksjon for å hindre skade på bygning, fellesarealer, eller for å forhindre skade på personer eller dyr. Dette kan også inkludere tilfeller hvor et dyr er i akutt fare og det er nødvendig å få tilgang for å redde det.

Orden

Seksjonseiere og deres brukere plikter å holde god orden og bidra til renslighet i og rundt egen seksjon, carport og på fellesarealene.

Forsøpling av fellesarealer, inkludert gressplen, steinlagt område og carport, er ikke tillatt.

Oppbevaring eller plassering av private eiendeler på fellesarealer er ikke tillatt, med mindre styret har gitt særskilt tillatelse. Man kan ha eiendeler i sin egen carport, på egen terrasse og tilhørende gressplen, men disse må sikres slik at de ikke kan velte, ødelegges, blåse vekk eller gjøre skade. Dette gjelder også eiendeler slik som kaffesett, pletter, blomster pynt som plasseres, festes eller henges opp ved inngangsparti.

Røyking

Røyking på egen balkong, terrasse eller uteplass skal utøves med hensyn til naboer.

Røyking som medfører vedvarende sjenanse eller ulempe for naboer, kan anses som brudd på sameiets vedtekter, jfr. naboloven § 2 og tobakkskadeloven § 28. Dette gjelder både sigaretttrøyk og bruk av andre røyk- eller damp-produkter. Sneiper og annet avfall (eks snus) skal ikke kastes på bakken, i fellesarealer, fra balkonger eller andre steder. Røykerester skal kastes på forsvarlig måte i egnede beholdere. De som røyker plikter å røyke på en måte som ikke utgjør brannfare.

Dette gjelder eiere, leietakere og gjester.

Brann og brannvarslersystemet

Sameiet er tilknyttet et felles brannvarslingsanlegg som automatisk varsler alle seksjoner og alarmerer brannvesenet ved brannutvikling. Hver seksjon har detektorer i vindfang og stue. Beboere plikter å gjøre seg kjent med gjeldende instruksjoner for hvordan man håndterer utilsiktet alarm, for eksempel ved matlaging. Det er ikke tillatt å koble ut, dekke til eller på annen måte manipulere brannvarslere.

Bruk av grill

Brann- og eksplosjonsvernloven § 5 – Plikt til å vise aktsomhet

Enhver skal vise aktsomhet for å unngå brann, eksplosjon eller annen ulykke. Hvis grilling medfører brannfare (f.eks. på balkong med brennbare materialer eller tett inntil fasade), er det lovstridig – og eiere er direkte ansvarlige for skader som følge av uaktsomhet.

Generelt

Grilling skal skje på en måte som ivaretar brannsikkerhet, hensyn til naboer og sameiets felles eiendom. Grilling er tillatt på egen balkong eller terrasse dersom det brukes elektrisk grill eller gassgrill. Og under forutsetning av at det ikke medfører røyk, os eller ulempe for naboer.

Grilling på sameiets felles uteområder er kun tillatt på anviste plasser. Engangsgrill eller grilling direkte på bakken er ikke tillatt.

Gjester, leietakere og langvarige opphold

1. Ansvar for gjester og leietakere

Seksjonseier er fullt ansvarlig for at gjester, leietakere eller andre brukere av seksjonen følger sameiets vedtekter og ordensregler, jf. eierseksjonsloven § 23 og § 25. Dette gjelder særlig hensynsfull bruk av fellesarealer og for å unngå støy, forsøpling eller annen ulempe for naboer.

2. Langvarig opphold

Ved besøk eller opphold utover 14 sammenhengende dager, skal styret informeres. Opphold må ikke endre boligens karakter, og kan ikke benyttes til regelmessig overnatting eller skjult utleie.

3. Brudd og tiltak

Ved gjentatt eller alvorlig overtredelse av denne bestemmelsen, kan styret gi skriftlig advarsel og vurdere forholdet som vesentlig mislighold etter eierseksjonsloven § 38. Dette kan i ytterste konsekvens føre til krav om tvangssalg.

Parkering

Parkering skal foregå i egen carport og det er kun gjester som skal bruke gjesteparkeringen. Bruk av gjesteparkering og annen **midlertidig** parkering på fellesareal, unntatt på plenen, kan være akseptert for et begrenset tidsrom og må ikke føre til ulempe for andre beboere, brøytebil eller lignende.

Dyrehold i sameiet

Seksjonseiere kan holde dyr i sin seksjon, men dyreholdet skal ikke medføre ulempe for naboer eller skade på fellesarealer. Seksjonseiere er ansvarlige for at dyrene deres ikke forårsaker støy, lukt eller andre forstyrrelser som påvirker andre beboere. Dyr skal ikke gjøre fra seg på terrasser. Sameiet har en begrensning på max 2 hunder per seksjon. Og max 4 dyr til sammen. Styret skal få beskjed om anskaffelser av dyr.

Hunder skal ikke være til fare, oppføre seg truende eller problematisk. Gjentatt høylytt bjeffing, manglende tilsyn, kontroll eller unnlatt fjerning av avføring fra fellesarealer anses som brudd på denne bestemmelsen. Ved brudd på reglene kan styret kreve at dyreholdet opphører. En muntlig, og to skriftlige advarsler gis.

Bruk av plenen skal ikke påføre den skade eller unødig slitasje, hverken fra dyr eller mennesker. Hunder skal i utgangspunktet ikke bruke plenen som toalett, men om det likevel hender at hunden gjør fra seg på plenen skal dette umiddelbart plukkes opp og fjernes fra fellesareal.

Skader på fellesområder forårsaket av dyr skal dekkes av seksjonseierens ansvarsforsikring. Sameiet kan fastsette ytterligere regler om dyrehold i husordensreglene.

Tilsyn med dyr ved fravær

Seksjonseiere og brukere som holder dyr, plikter å sørge for forsvarlig tilsyn med dyret dersom boligen forlates i kortere eller lengre perioder. Dyr skal ikke etterlates alene i seksjonen over tid uten at det er sikret tilstrekkelig tilsyn, stell og tilførsel av mat og vann i tråd med dyrevelferdsloven.

Dyr skal heller ikke forlates under forhold som kan utgjøre fare, som ekstrem varme, kulde, strømbrudd, vannlekkasjer eller andre forhold som kan skade dyret.

Ved bekymring for forsømt dyrehold eller forlatte dyr, kan styret varsle Mattilsynet eller andre relevante myndigheter. Ved alvorlige eller gjentatte forhold kan sameiet følge opp saken som brudd på vedtektene.

Hensyn og trivsel – gjester, støy og festing

Hensyn til naboer og fellesskapet

Sameiet skal være et trygt og trivelig bomiljø for alle beboere. Seksjonseier, leietakere og gjester plikter å opptre hensynsfullt og unngå unødig støy eller atferd som forstyrrer naboene, jf. eierseksjonsloven § 23 og § 25. Dette gjelder både inne i boligen og på balkong, utearealer og fellesområder.

Festing og sammenkomster er tillatt innenfor rimelighetens grenser, det skal varsles i god tid til nære naboer og informeres om på sameiets facebook side. Det skal være helt stille kl 23:00 og uansett ikke oppleves som urimelig bråkete eller sjenerende for naboer. Det er viktig at beboere og gjester har forståelse for både festens varighet og volum for å opprettholde et godt naboskap og følge sameiets regler for støy.

Definisjon av støy

Med "**støy**" menes musikk, høyrøstet tale, bruk av verktøy, festing eller annen aktivitet som er hørbar for naboer og som overstiger det som er rimelig i et normalt bomiljø.

Nattero og stillhet

På ukedager skal det vises særlig hensyn til naboer, og all støyende aktivitet skal opphøre senest kl. 20:00.

Direkte nabovarsling og ansvar

Ved opplevelse av forstyrrende støy, har naboer rett til å gi direkte beskjed til de som støyer. De som mottar slik beskjed plikter umiddelbart å dempe støyen til et akseptabelt nivå, eller avslutte aktiviteten. God naboskikk og hensynsfull opptreden skal praktiseres.

Brudd og reaksjon

Gjentatte forstyrrelser, klager eller mangel på hensyn kan vurderes som brudd på sameiets vedtekter og regnes som uakseptabel bruk av seksjon eller fellesareal, jf. eierseksjonsloven §§ 23 og 25. Slike brudd kan ved alvorlig eller gjentatt karakter behandles som mislighold etter lovens § 38.

Eierseksjonsloven § 38 – Tvangssalg ved grovt eller gjentatt mislighold

Ved gjentatte eller alvorlige brudd kan styret vurdere at det foreligger vesentlig mislighold, og kreve tvangssalg.

Nabolagsprofil

Vollajordet 2I - Nabolaget Bjørkelangen vest - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Trandumsvingen Linje 480	4 min 0.4 km
Blaker stasjon Linje R14	24 min 23.6 km
Oslo Gardermoen	55 min

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 650 elever, 40 klasser	7 min 0.6 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	8 min 0.7 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	5 min 2.3 km

Ladepunkt for el-bil

Bjørkebadet	7 min
Bjørkelangen VGS - Akershus fylkesk...	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

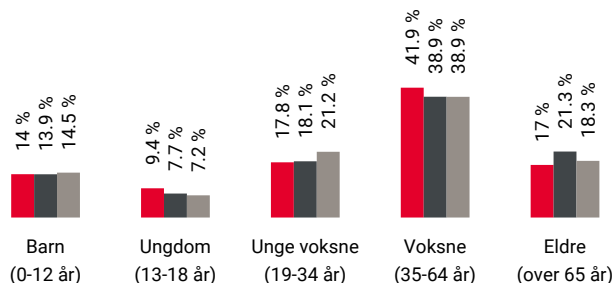
Godt vennskap 72/100



Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Burholttoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	11 min 0.9 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	21 min 1.8 km
Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	5 min 2.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	10 min 0.9 km
Coop Extra Bjørkelangen	12 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

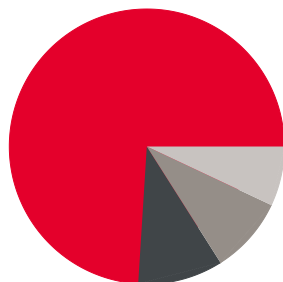
Bjørkelangen sportssenter 5 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.4 km

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

MOVA Bjørkelangen Serviceveien 16 min

MOVA Bjørkelangen 20 min

Boligmasse



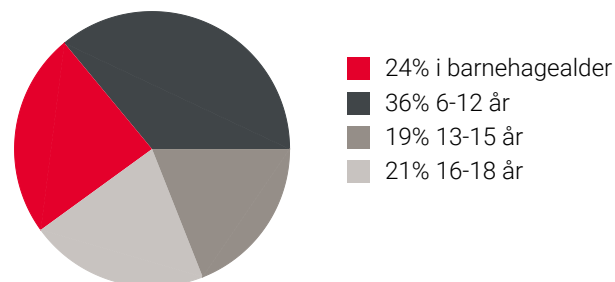
74% enebolig
10% rekkehus
9% blokk
7% annet

Varer/Tjenester

Bjørkelangen Senter 10 min

Boots apotek Bjørkelangen 10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

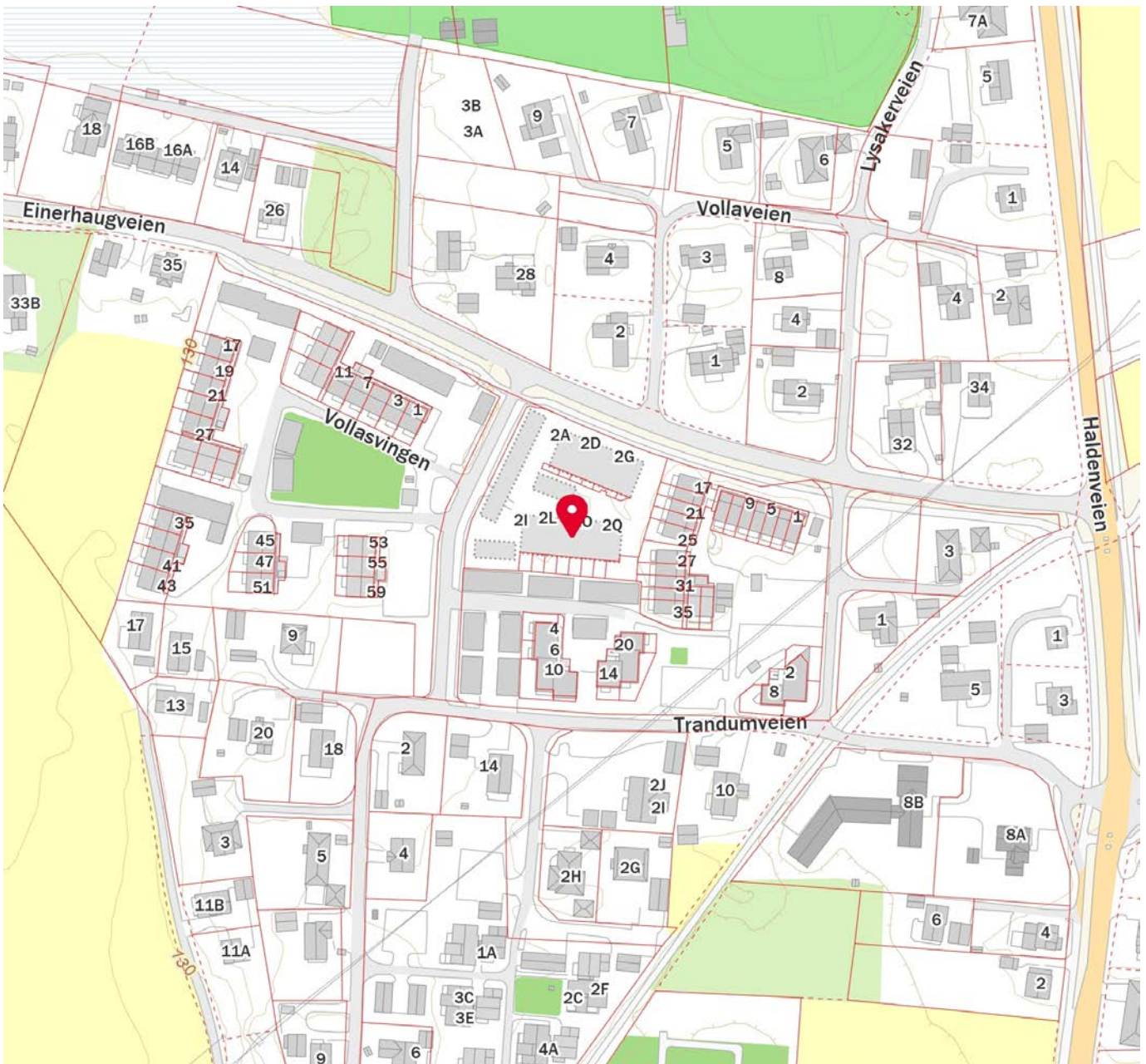


0% 43%

Bjørkelangen vest
 Bjørkelangen
 Norge

Sivilstand

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





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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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: Vollajordet 2
1940 BJØRKELANGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Camilla Haugerudbråten

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre