

aktiv.



Bakkebakken 26, 1940 BJØRKELANGEN

Moderne og velholdt 2-roms fra 2020. Stilrent innredet. Stue med peisovn. Nordvestvendt balkong. Carport.



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen. TLF. 63 85 40 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 590 000,-
Omkostn.: Kr 65 990,-
Total ink omk.: Kr 2 655 990,-
Felleskostn.: Kr 800,-
Selger: Sondre Ødegård Snare

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 49/54 kvm
Tomtstr.: 976 m²
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 411
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1107240201

Ditt nye hjem!

Bakkebakken 26 er en 2-roms leilighet i en åttmannsbolig fra 2020. Den har smart og arealeffektiv planløsning samt en overbygd, nordvestvendt balkong med adkomst fra stue. Det disponeres carport og en sportsbod. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje.

Innvendig fremstår leiligheten med tidsmessige overflater, fargevalg og innredningsdetaljer. Med stue og kjøkken i åpen løsning er det skapt en god, sosial arena med store vindusflater og plass for spisebord. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer og en pen, moderne innredning god skap- og benkeplass. Videre har leiligheten et flislagt bad med dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Soverommet har plass for dobbeltseng. Leiligheten har balansert ventilasjon.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	21
Om eiendommen	22
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	55
Husordensregler	60
Vedtekter	62
Ferdigattester	65
Byggetegninger	68
Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer	72
Nabolagsprofil	76
Forbrukerinformasjon	88
Budskjema	89

Ditt nye nærområde!

Eiendommen ligger i et nyere og meget populært boligområde i Festningsåsen på Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune. Bjørkelangen har skoler på alle trinn, flere barnehager, godt kollektivtilbud og kort vei til sentrum med det meste man trenger i hverdagen. Man kan komme seg til sentrum på fine asfalterte gang- og sykkelstier.

Festningsåsen ligger rett ved marka og er et fantastisk utgangspunkt for turer. Enten du liker å ta deg frem til fots, på sykkel eller ski, har nærområdet spennende natur med kilometer lange stier og mange idylliske vann. Ved den videregående skolen er det idrettshall, friidrettsanlegg og kunstgressbane. Her finner du også både sandvolleyball- og tennisbane.



Bjørkelangen er en koselig landsby. I 2018 ble det bygget ny 1-10 skole, Helsehus og Bjørkebadet med flere basseng. Bjørkelangen har en aktiv sportsforening som tilbyr flere idretter. Kulturskolen har en rekke tilbud innen dans, drama, forming og musikk, samt egen «øvingsboks» for band og musikere. Bjørkelangen har også et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland. Det er også skytterbaner i nærheten, samt jakt- og fiskeforeninger. Alpinbakken er åpen når det er snørike vintre på Bjørkelangen.

Ved den gamle herregården Eidsverket er det bygget et større hestesenter – en naturlig møteplass for hestefolk for både trening og konkurranser. Her ligger også restauranten Big Dream.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 100, Kiwi og Extra, som alle ligger i sentrum av Bjørkelangen. Ønsker du ytterligere servicetilbud, har Alti Bjørkelangen et fint og variert utvalg. I ytterkant av sentrum ligger Bjørkelangen Næringsområde med

forretninger, servicetilbud og treningssenter. Bjørkelangen er et satsningsområde og tiltrekker seg stadig nyetableringer av både store og små bedrifter.

Fra eiendommen er det ca. 3,1 km til Bjørkelangen barne- og ungdomsskole som stod ferdig i 2018. Kommunen har et godt utvalg barnehager og god barnehagedekning, med Festningsåsen som den nærmeste, og Bjørkelangen har to videregående skoler.

Bjørkelangen har et godt kollektivtilbud via buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Søndre Eidsvei, som ligger ca. 800 meter fra boligen. Det er togstasjon i Fetsund og på Blaker. Med bil tar det ca. 30 min til Fetsund, 38 min til Lillestrøm, 55 min til Oslo S, 60 min til Oslo lufthavn og 60 min til Charlottenberg i Sverige.

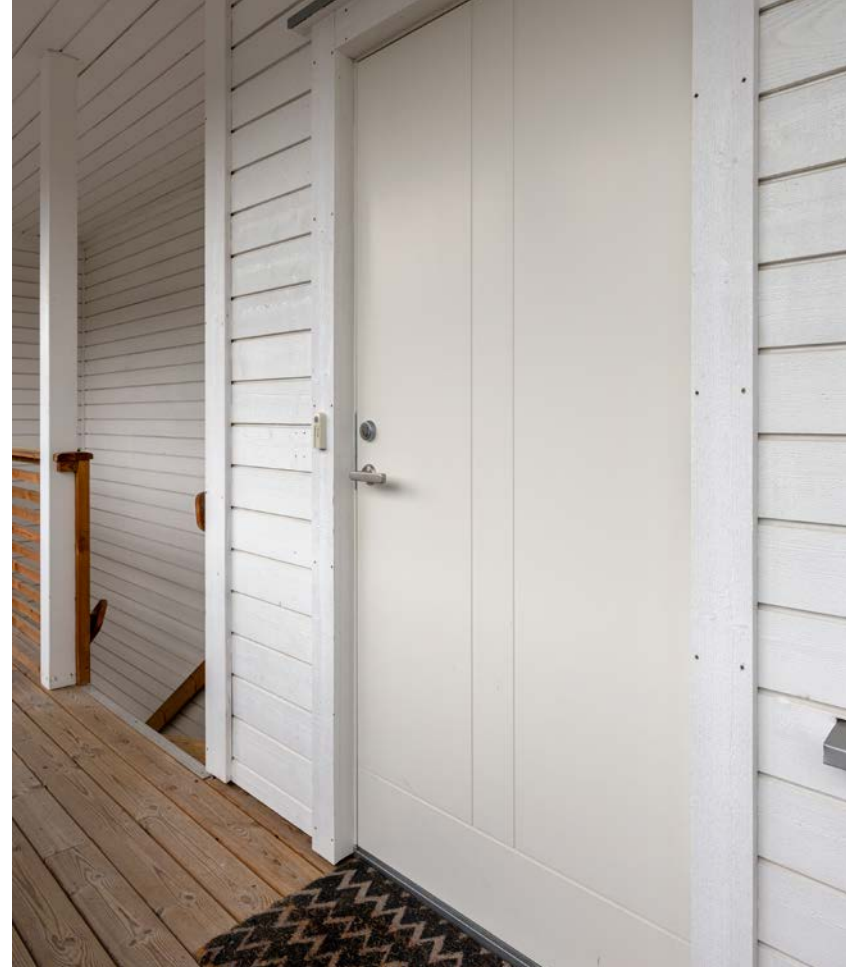
Sameiets felleseiendom er opparbeidet med gruslagt adkomst, plenområder og stedlig vegetasjon. I nærområdet er det turstier, skiløyper på vinterstid og lekeplasser.

Det er parkering på faste plasser i carport. Parkering for gjester på gårds plass.



Det er adkomst via overbygd trapp til felles svalgang på etasjeplan.

Den innbydende entreen gir et tidsmessig og meget godt førsteinntrykk av leiligheten. Rommet har grå gulvfliser, malte panelplater i lysegrått på veggene, gulvvarme og åpen garderobeløsning med knagger og plass til skohyller.

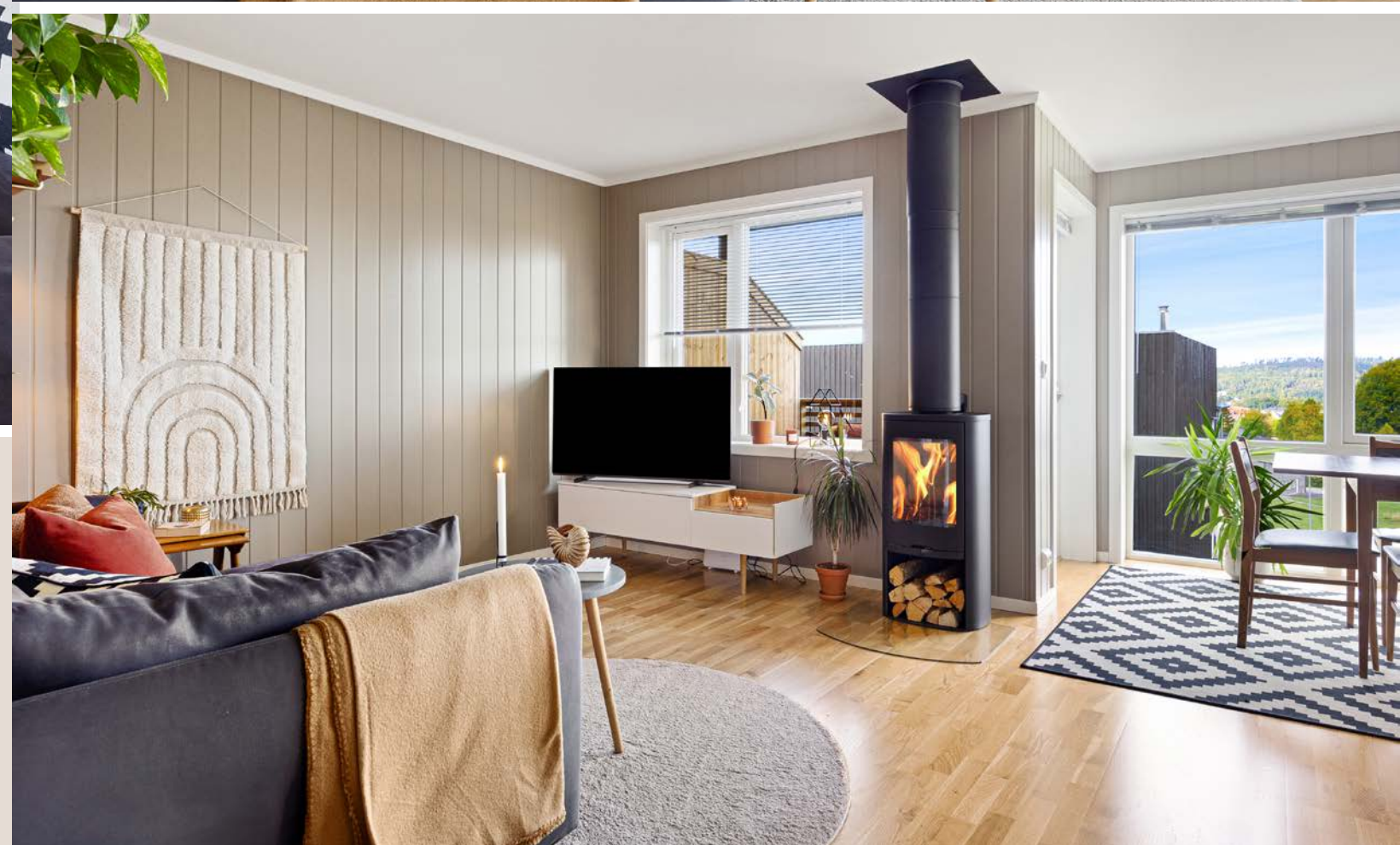


Kjøkkenet er designet i en hendig L-form og har god skap- og benkeplass. Innredningen har hvite, glatte fronter, grå laminatbenkeplate og nedfelt oppvaskum. Mellom over- og underskap er det belysning og strømuttak.

Bak kokesone og oppvaskum er det antrasittgrå fliser. Videre er det montert komfyrvakt. Kjøkkenet har integrert stekeovn, induksjonstopp, kombinert kjøl/frys, oppvaskmaskin og ventilator med stålhette.





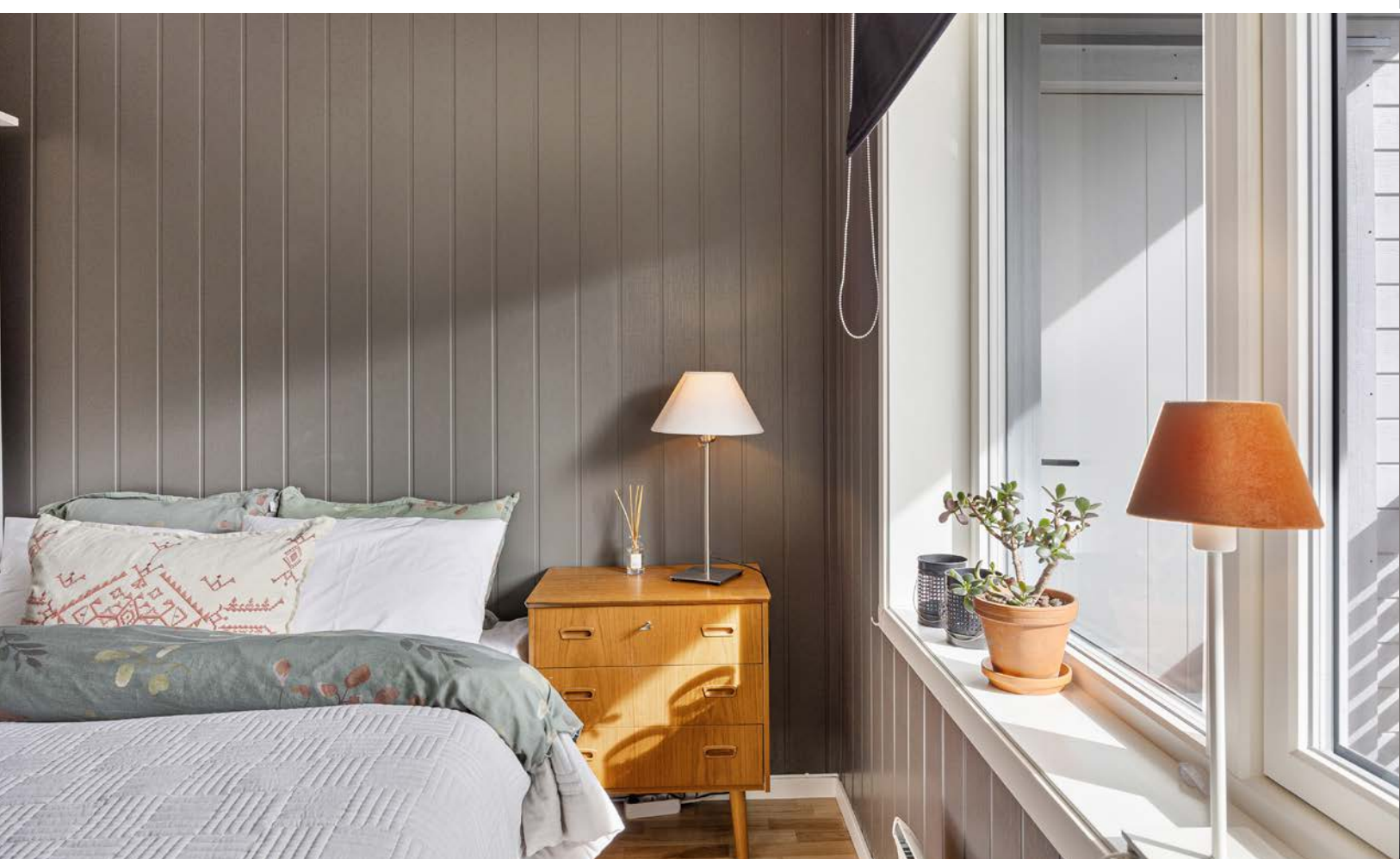


Leiligheten har en trivelig stue i åpen løsning med kjøkken. Hit er det rikelig lysinnslipp fra gode vindusflater, hvorav to strekker seg fra gulvet og nesten helt opp til taket. Mot balkongen er det satt inn glassdør. Stuen har parkett, malte panelplater i lysegrått på veggene, samt god plass for sofaløsning med tilhørende møblement og spisebord. I salongdelen er det montert en frittstående peisovn.

Soverommet har to plassbesparende skyvedører til entreen samt lysinnslipp fra vindu mot svalgang.

Rommet har parkett, malte panelplater i lysegrått på veggene og plass for dobbeltseng med tilhørende nattbord.

Det er plass til garderobeskap.



Det tidsmessige badet har grå gulvfliser og plassbesparende skyvedør til entreen. Det er hvite fliser på veggene, gulvvarme og mekanisk avtrekk via ventilasjonsanlegget.

Videre er det montert speil med overlys og heldekkende servant på hvitt servantskap. Det er opplegg for vaskemaskin. I tillegg finnes det vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassvegger.



Leiligheten har utgang fra stuen til en overbygd, nordvestvendt balkong med utsikt mot Bjørkelangen og landlige omgivelser.

Uteplassen har tremmegulv, rekkverk med liggende spiler og tett levegg, alt i impregnert trevirke.

Utebelysning legger til rette for kveldsbruk.



Plantegning

2. etasje

Bakkebakken 26



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

takstpartner.no
All av taksering i Oslo og Akershus

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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 49 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 54 m²

TBA: 0 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 49 m² Entré/gang, bad/wc/vaskerom, soverom, kjøkken, stue.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

0 m²

Carport og sportsbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

976 m²

Tomtebeskrivelse

Oppgitt tomteareal er felles eiet tomt for hele sameiet med totalt 8 seksjoner i 1 bygning. Carport og sportsbod er plassert på separeat tomt nedenfor sameiet.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, småhus og leilighetsbygg.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Sameiet består av 8 boligseksjoner i 1 bygning. Seksjonseier disponerer 1 sportsbod og 1 biloppstillingsplass i felles bygning som står på egen eiendom ca. 60 meter fra boligen. Leiligheten (bygningen) ble oppført i 2020. Leiligheten ligger i 2. etasje og har adkomst via utvendig trapp og svalgang. Leiligheten har takoverbygd balkong ca. 6m². Balkongen vender mot nord/vest. Leilighetens standard er beskrevet i rapporten. Leilighet i 8-manns bolig. Bygningen består av 3 etasjer (U-2. etasje). Bygningen er fundamentert med grunnmur. Vegger er oppført med trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med trekledning. Pultakskonstruksjon av tre. Yttertaket antas å være tekket med takmembran/takpapp eller lignende. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Entredør i hvitmalt formpresset utførelse. Balkongdør i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass, prod. 2020. Takoverbygd balkong i trekonstruksjon. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Petter Larsen og datert 23.09.2024 for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Planløsning:

2. etasje: Entré, stue/kjøkken, bad/wc/vaskerom og soverom.

Annet: Disponibel bod i bakkant av carport.

Kort fortalt

- Stilren og moderne 2-roms fra 2020.
- Carport og sportsbod.
- Koselig, overbygd balkong ved stuen.
- Entré med åpen garderobeløsning.
- Fin stue med åpen kjøkkenløsning.
- Peisovn og god plass for spisebord.
- Rikelig lysinnslipp fra store vinduer.
- Moderne kjøkken med god skap- og benkeplass.
- Integrerte hvitevarer og komfyrvakt.
- Helfliset baderom med dusjhjørne.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.
- Balansert ventilasjon
- Plass for garderobe på soverommet.
- Disponibel bod i bakkant av carport.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 - avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Dører

Entredør i hvitmalt formpresset utførelse.

Balkongdør i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass, prod. 2020. Dørene er fra

byggeåret. Vurdering av avvik: Det er avvik: Balkongdør subber i terskel.

Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje
Gulv/etasjeskiller antas av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen og det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater
Gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler. Hovedgulvet er hovedsaklig flatt. Gulv i dusjnise har godt fall til sluk. Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Hovedgulvet er hovedsaklig flatt og det mangler oppkant med membran ved dør for lekkasjesikring. Enkelte gulvfliser har bom (hulrom).

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Elektrisk anlegg fra byggeåret. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften

inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 2020

Spørsmål til eier

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja Samsvarserklæring er ikke fremvist og bør innhentes. Eksisterer det samsvarserklæring? Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

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

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Forhold som har fått TG2 - avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Utvendige bygningsdeler - fellesdeler Leilighet i 8-manns bolig. Bygningen består av 3 etasjer (U-2. etasje). Bygningen er fundamentert med grunnmur. Vegger er oppført med trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med trekledning. Pultakskonstruksjon av tre. Yttertaket antas å være tekket med takmembran/takpapp eller lignende. Utvendige bygningsdeler er fra byggeåret. Det er ikke satt tilstandsgrad på sameiets bygningsmasse og tilstand er ikke vurdert da dette ikke var mandat for oppdraget. Vurdering av avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport,

vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Forhold som har fått TG3:
Ingen

Lovlighet

Leilighet

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

Carport og sportsbod

Det foreligger ikke tegninger. Godkjente og byggemeldte tegninger bør innhentes om disse eksisterer.

Tilleggsinformasjon: Megler har mottatt tegninger for carport fra kommunen. Det er også mottatt tegninger for leilighetsbygget. Tegningene samsvarer med unntak av to boder i tilknytning til underetasjen i leilighetsbygget.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Tomten hvor carport og sportsbod er plassert er registrert på annen privat hjemmelshaver pt. Sameiet er nylig reseksjonering og det vil bli opprettet organisasjonsnummer. Sameiet er gjort oppmerksom på forholdet og det antas at sameiet vil slutføre forholdet rundt carportene slik at sameiet vil få grunnbokshjemmel til eiendommen. Dette kan dog ikke garanteres av megler og vi oppfordrer alle interessenter til å kontakt megler for oppdatert informasjon før eventuell budgivning.

Forsikringselskap

Eika, polisenr. 7109487/11

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 radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Følgende opplysninger er mottatt fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Nybygg fra 2020. Ikke utført feiing- eller tilsyn. Står for tur i løpet av 2026. Det er ikke innhentet opplysninger fra el-verket vedrørende eventuelle kontroller og rapporter etter dette.

**Energi
Oppvarming**

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med varmekabler på bad og i entré. I tillegg er det montert peisovn i stuen.

Leiligheten har balansert ventilasjon. Sikringsskap med automatsikringer. Vannstoppsystem og komfyrvakt på kjøkkenet. Varmtvannsbereder er på ca. 120 liter.

Energimerke

Oransje B

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 12 191 pr 2024

Renovasjonsgebyr fellesbeholdere, feie/tilsynsgebyr, abonnementsgebyr vann og avløp, forbruksgebyrvann og avløp.

Eiendomsskatt

Kr 2 752 pr 2024

Formuesverdi primær

Kr 628 811 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 515 242 pr 2023

Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens kalkulator.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og

linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

Eierbrøk

480/4344

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer vedlikehold, strøm og forsikring for felleseiendommen.

Fellesutgifter til og med september 2024 utgjør kr. 600,- pr mnd. Det er besluttet å øke fellesutgiftene fra 01.10.2024 til kr. 800,- pr måned for denne leiligheten.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 800

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Bakkebakken 1-8

Om sameiet

Sameiet består av 8 boligseksjoner i 1 bygning. I følge opplysninger fra leder i sameiet så er bygget nylig reseksjonert og sameiet vil i nærmeste fremtid opprettes med eget organisasjonsnummer.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Felleskostnader er besluttet økt fra 01.10.2024.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt med husdyr dersom dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Dyr skal holdes i bånd og ikke slippes ut på området. Dyreeiere skal bruke pose og plukke opp avfall etter dyret sitt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Hver leilighet har ansvar for å bidra med klipping av plen. Styreleder setter opp liste som rulleres fra år til år. Bensinkannen til plenklipper fylles opp ved behov av den som tømmer den.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sameiet har nylig gjennomført en reseksjonering og opprettelse av organisasjonsnummer er til behandling. Når organisasjonsnummer er opprettet vil B-S Regnskap AS være forretningsfører for sameiet.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 411, seksjonsnummer 7 i Aurskog-Høland kommune. Gårdsnummer 2, bruksnummer 209 i Aurskog-Høland kommune. Gårdsnummer 2, bruksnummer 211 i Aurskog-Høland kommune. Gårdsnummer 2, bruksnummer 213 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:

3226/2/411/7:

02.05.2008 - Dokumentnr: 355402 - Best. om vann/kloakkledn. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Bestemmelse om bebyggelse Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.2024 - Dokumentnr: 1605227 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 7 Formål: Bolig Sameiebrøk: 480/4344

12.03.2008 - Dokumentnr: 211065 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3226 Gnr:2 Bnr:183

01.01.2020 - Dokumentnr: 571880 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0221 Gnr:2 Bnr:209

01.01.2024 - Dokumentnr: 84614 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:209

12.03.2008 - Dokumentnr: 211096 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3226 Gnr:2 Bnr:183

01.01.2020 - Dokumentnr: 430100 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0221 Gnr:2 Bnr:211

01.01.2024 - Dokumentnr: 84013 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:211

12.03.2008 - Dokumentnr: 211111 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3226 Gnr:2 Bnr:183

01.01.2020 - Dokumentnr: 1046056 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0221 Gnr:2 Bnr:213

01.01.2024 - Dokumentnr: 84737 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:213

3226/2/209:

02.05.2008 - Dokumentnr: 355402 - Best. om vann/kloakkledn. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Bestemmelse om bebyggelse Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.2024 - Dokumentnr: 1605227 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 7 Formål: Bolig Sameiebrøk: 480/4344

12.03.2008 - Dokumentnr: 211065 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3226

Gnr:2 Bnr:183

01.01.2020 - Dokumentnr: 571880 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0221 Gnr:2 Bnr:209

01.01.2024 - Dokumentnr: 84614 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:209

12.03.2008 - Dokumentnr: 211096 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3226 Gnr:2 Bnr:183

01.01.2020 - Dokumentnr: 430100 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0221 Gnr:2 Bnr:211

01.01.2024 - Dokumentnr: 84013 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:211

12.03.2008 - Dokumentnr: 211111 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3226 Gnr:2 Bnr:183

01.01.2020 - Dokumentnr: 1046056 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0221 Gnr:2 Bnr:213

01.01.2024 - Dokumentnr: 84737 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:213

3226/2/211:

02.05.2008 - Dokumentnr: 355402 - Best. om vann/kloakkledn. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Bestemmelse om

bebyggelse Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.2024 - Dokumentnr: 1605227 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 7 Formål: Bolig Sameiebrøk: 480/4344

12.03.2008 - Dokumentnr: 211065 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3226 Gnr:2 Bnr:183

01.01.2020 - Dokumentnr: 571880 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0221 Gnr:2 Bnr:209

01.01.2024 - Dokumentnr: 84614 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:209

12.03.2008 - Dokumentnr: 211096 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3226 Gnr:2 Bnr:183

01.01.2020 - Dokumentnr: 430100 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0221 Gnr:2 Bnr:211

01.01.2024 - Dokumentnr: 84013 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:211

12.03.2008 - Dokumentnr: 211111 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3226 Gnr:2 Bnr:183

01.01.2020 - Dokumentnr: 1046056 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0221 Gnr:2 Bnr:213

01.01.2024 - Dokumentnr: 84737 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:213

3226/2/213:

02.05.2008 - Dokumentnr: 355402 - Best. om vann/kloakkledn. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Bestemmelse om bebyggelse Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.2024 - Dokumentnr: 1605227 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 7 Formål: Bolig Sameiebrøk: 480/4344

12.03.2008 - Dokumentnr: 211065 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3226 Gnr:2 Bnr:183

01.01.2020 - Dokumentnr: 571880 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0221 Gnr:2 Bnr:209

01.01.2024 - Dokumentnr: 84614 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:209

12.03.2008 - Dokumentnr: 211096 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3226 Gnr:2 Bnr:183

01.01.2020 - Dokumentnr: 430100 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0221 Gnr:2 Bnr:211

01.01.2024 - Dokumentnr: 84013 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3026 Gnr:2

Bnr:211

12.03.2008 - Dokumentnr: 211111 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3226 Gnr:2 Bnr:183

01.01.2020 - Dokumentnr: 1046056 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0221 Gnr:2 Bnr:213

01.01.2024 - Dokumentnr: 84737 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:213

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest for nybygg leilighetsbygg med 8 boenheter foreligger, datert 18.09.2020. Det er mottatt ferdigattest for endring av carport - fjerning av to sportsboder datert 07.04.2022 samt for nybygg enebolig med integrert garasje og to separate carporter datert 18.09.2020.

Vei, vann og avløp

Offentelig tilknyttet vann og avløp. Privat stikkvei inn Bakkeveien og til Jordbærveien hvor carportene ligger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen. Reguleringsbestemmelser for Festningsåsen II, Bjørkelangen, Aurskog-Høland. Plan nr. 245, 15.01.2009, sak 8/09.

Adgang til utleie

Det er tillatt å leie ut sin leilighet i sameiet. Styret i sameiet skal straks informeres når nye beboer kommer og om navn, alder, telefonnummer og eventuelt hvor mange som kommer til å bo i

leiligheten. Det er ellers sameier som har ansvar for innbetaling av fellesutgifter, sørge for forpliktelser over for sameiet blir overholdt og at beboer er godt informert om Vedtekter og Husordensreglene i sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen ligger i et område som er berørt av Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer. Nærmeste kulturminner er 55.7 og 55.6 som utgjør "Kulturlandskap og gårdsvei fra Eidsverket mot Pålerud" med vernekategori 2 og "Bjørkelangen Leir - militærleir fra andre verdenskrig" med vernekategori 2.

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.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmeidler 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 meidler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige

budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 590 000 Prisantydning

Omkostninger
10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)
64 750 Dokumentavgift
240 Panteattest kjøper
500 Tinglysningsgebyr pantedokument
500 Tinglysningsgebyr skjøte

65 990 Omkostninger totalt
76 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
79 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 655 990 Totalpris. inkl. omkostninger
2 666 390 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
2 669 190 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.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 65 990

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,9 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgjæbyr kr 23.500,- og visninger kr 3.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 20.000,-. Utleggene omfatter sikringsobligasjon, fotograf, kommunale opplysninger og opplysninger fra forretningsfører. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er

inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kenneth Sverre
Eiendomsmegler MNEF
kenneth.sverre@aktiv.no
Tlf: 930 29 613

Ansvarlig megler

Kenneth Sverre
Eiendomsmegler MNEF
kenneth.sverre@aktiv.no
Tlf: 930 29 613

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

Salgsoppgavedato

26.09.2024

Tilstandsrapport

Leilighet
Bakkebakken 26, 1940 BJØRKELANGEN
AURSKOG-HØLAND kommune
gnr. 2, bnr. 411, snr. 7



Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 19.09.2024 Rapportdato: 23.09.2024 Oppdragsnr.: 10816-24126 Referansenummer: FU3800

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



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Sameiet består av 8 boligseksjoner i 1 bygning.

Seksjonseier disponerer 1 sportsbod og 1 biloppstillingsplass i felles bygning som står på egen eiendom ca. 60 meter fra boligen.

Leiligheten (bygningen) ble oppført i 2020. Leiligheten ligger i 2. etasje og har adkomst via utvendig trapp og svalgang.

Leiligheten har takoverbygd balkong ca. 6m². Balkongen vender mot nord/vest.

Leilighetens standard er beskrevet i rapporten.

Leilighet - Byggeår: 2020

UTVENDIG

Leilighet i 8-manns bolig.
Bygningen består av 3 etasjer (U-2. etasje)

Bygningen er fundamentert med grunnmur. Vegger er oppført med trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med trekledning. Pultakskonstruksjon av tre. Yttertaket antas å være tekket med takmembran/takpapp eller lignende.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Entredør i hvitmalt formpresst utførelse. Balkongdør i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass, prod. 2020.

Takoverbygd balkong i trekonstruksjon. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

INNSENDIG

Gulv: Fliser og parkett.
Vegger: Panelplater og fliser.
Himling: Malte slette flater/plater.

Gulv/etasjeskiller antas av trebjelkelag.

Innerdører: 1-speils hvitmalt innebygde skyvedører.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i stue.
Elektrisk gulvvarme i entre og badrom.

VÅTROM

Bad/wc/vaskerom består av: Veggmont. wc. Dusjnise med dusjdører. Baderomsinnredning med servantskap og speil med lys. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette hvite fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskum av komposittmateriale.
Ventilator med avtrekk.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt.
Lekkasjvarsler med automatisk vannstoppesystem i kjøkkenbenk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Innvendige avløpsrør antas av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenbenk som har lekkasjvarsler og automatisk vannstoppesystem.
Røykvarsler og slukkeapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	54 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	49 m ²
Totalpris	2 600 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 600 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Leilighet

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

Carport og sportsbod

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente og byggemeldte tegninger bør innhentes om disse eksisterer.

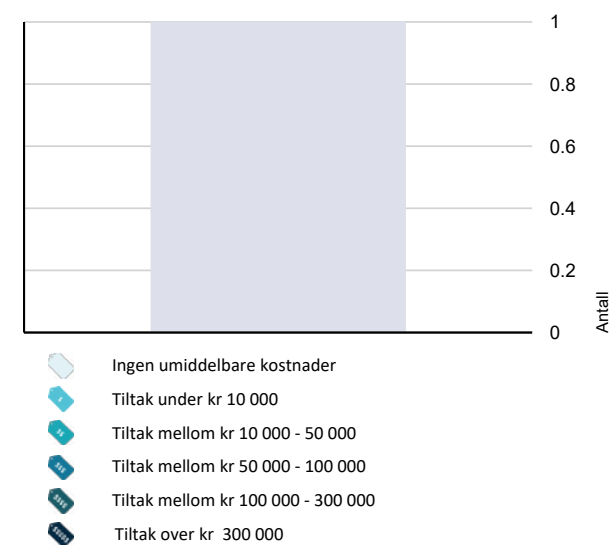
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2020

Kommentar
Byggeår iht. matrikelinformasjon.

Anvendelse

Boligen er bebodd.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass prod. 2020.

TG 2 Dører

Entredør i hvitmalt formpresset utførelse.
Balkongdør i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass, prod. 2020.
Dørene er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdør subber i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkongdør bør justeres.

TG 1 Balkong

Takoverbygd balkong i trekonstruksjon.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

TG 2 Utvendige bygningsdeler - fellesdeler

Leilighet i 8-manns bolig.
Bygningen består av 3 etasjer (U-2. etasje)

Bygningen er fundamentert med grunnmur.
Vegger er oppført med trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med trekledning.
Pultakskonstruksjon av tre.
Yttertaket antas å være tekket med takmembran/takpapp eller lignende.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Fliser og parkett.
Vegger: Panelplater og fliser.
Himling: Malte slette flater/plater.

Gulv og overflater er fra byggeåret og har normalt god standard.

TG 2 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Gulv/etasjeskiller antas av trebjelkelag.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen og det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 1 Radon

Tilstandsrapport

Bygget antas å være utført med forskriftsmessig radonsperre. Det foreligger ingen dokumentasjon på radonsperre.
Da boligen har ferdigattest har utbygger bekreftet at det er gjort tiltak mot radon i boligen.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe.
Tilkoblet peisovn i stue.
Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.
For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

TG 1 Innvendige dører

1-speils hvitmalt innebygde skyvedører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Baderommet har standard fra byggeåret.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på baderommet.
Boligen har ferdigattest og dermed har utbygger bekreftet at boligen er bygget iht. gjeldene byggeforskrift på byggetidspunktet.



2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

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

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.
Oppvarming med elektriske varmekabler.
Hovedgulvet er hovedsaklig flatt. Gulv i dusjnische har godt fall til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Hovedgulvet er hovedsaklig flatt og det mangler oppkant med membran ved dør for lekkasjesikring.
Enkelte gulvfliser har bom (hulrom).

Konsekvens/tiltak

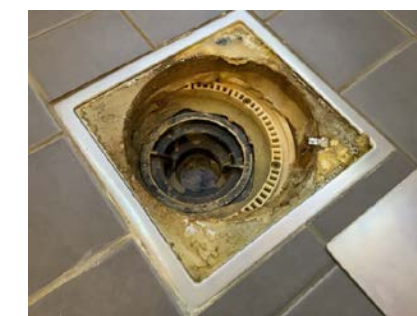
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas utbedring av avviket.

Fliser med bom kan løsne over tid og det må da gjøres tiltak.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran fra byggeåret. (Ukjent utførelse - ikke fremlagt dokumentasjon).
Det er synlig slukmansjett/membran under klemringen i sluket.



2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc/vaskerom består av: Veggmont. wc. Dusjnische med dusjdører.
Baderomsinnredning med servantskap og speil med lys. Opplegg for vaskemaskin.

Veggmontert toalett antas å være innbygningssystemer med Sealingbag.
Det foreligger ikke dokumentasjon på sisterneløsningen.
Toalettssystemet ivaretar dagens krav til lekkasjesikring hvis den er montert iht. monteringsveiledning.
Sealingbag er en plastkappe som opplyses å være dokumentert vannrett med tilfredsstillende dreneringskapasitet. Kappens funksjon er å lede eventuelt lekkasjevann fra sisterna, ut mellom vegg og skål, gjennom drengåpningen i støydempingsplaten til sluk i våtrom eller til lekkasjeføler i tørre rom.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

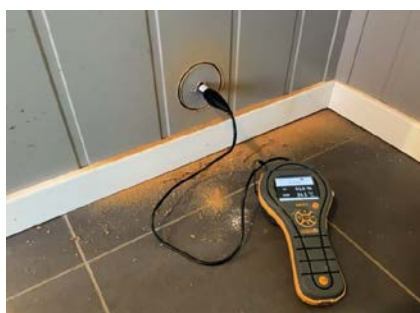
TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vegg fra gang mot bad. (hulltaking i vegg bak dusjnise er ikke mulig da dette er dels mot yttervegg og dels mot naboleilighet). Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen og det ble gjort visuell inspeksjon. Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale. Ventilator med avtrekk. Integriert induksjonstopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt. Lekkasjevarsler med automatisk vannstoppesystem i kjøkkenbenk.

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



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør antas av plast. Fra byggeåret.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmt vannstank

Varmt vannstanken er på ca. 120 liter, er fra byggeåret og er plassert i kjøkkenbenk som har lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja Samsvarserklæring er ikke fremvist og bør innhentes.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

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



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarsler og slukkeapparat.

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

Bygninger på eiendommen

Carport og sportsbod



Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass

Byggeår

2020

Kommentar

Antatt byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

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

Beskrivelse

1 biloppstillingsplass og 1 sportsbod i bygning som består av 2 biloppstillingsplasser og 2 sportsboder.

Bygningen er oppført i uisolert trekonstruksjon på betongdekke. Vegger er kledd med trebordkledning. Pulttakskonstruksjon av tre.

Sportsbod er uisolert.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 49 m²/49 m²	Markedsverdi Kr 2 600 000
<p><i>Leilighet:</i> Entré, Bad/vaskerom, Soverom, Kjøkken, Stue</p> <p><i>Andre bygg:</i> Carport og sportsbod <i>Bruksareal andre bygg:</i> 5 m²</p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 2 600 000	Markedsverdi 2 600 000
<p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p>Konklusjon markedsverdi 2 600 000</p>

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M ² PRIS
1 Bakkebakken 26 ,1940 BJØRKELANGEN 60 m ² 2020 2 sov	05-08-2024	3 250 000	3 300 000		3 300 000	55 000
2 Tyttebærveien 2B ,1940 BJØRKELANGEN 59 m ² 2017 2 sov	14-02-2023	2 800 000	2 900 000	1 922	2 901 922	49 185
3 Staurhuslia 13B ,1940 BJØRKELANGEN 59 m ² 2013 2 sov	23-01-2024	2 900 000	2 900 000		2 900 000	49 153
4 Jordbærveien 13 ,1940 BJØRKELANGEN 60 m ² 2011 2 sov	12-12-2023	2 990 000	2 800 000		2 800 000	46 667
5 Staurhuslia 13B ,1940 BJØRKELANGEN 59 m ² 2013 2 sov	01-03-2022	2 750 000	2 750 000		2 750 000	46 610
6 Tyttebærveien 2D ,1940 BJØRKELANGEN 60 m ² 2017 2 sov	27-01-2022	2 750 000	2 740 000	1 979	2 741 979	45 700
7 Jordbærveien 13 ,1940 BJØRKELANGEN 64 m ² 2011 2 sov	07-09-2023	2 990 000	2 900 000	604	2 900 604	45 322
8 Jordbærveien 11 ,1940 BJØRKELANGEN 53 m ² 2010 1 sov	16-02-2023	2 300 000	2 400 000		2 400 000	45 283

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	9 600
Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	12 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	1 500
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	28 000

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	2 150 000

Carport og sportsbod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Carport og sportsbod	Kr.	90 000

Sum teknisk verdi bygninger

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 240 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

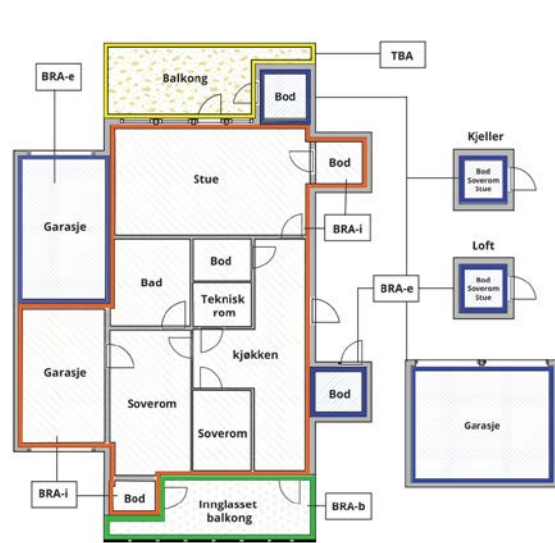
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)
Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e)
Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

Innglasset balkong mv (BRA-b)
Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA)
Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeleie er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	49			49	6
SUM	49				6
SUM BRA	49				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Carport og sportsbod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente og byggemeldte tegninger bør innhentes om disse eksisterer.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	49	0
Carport og sportsbod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.9.2024	Petter Larsen	Takstingeniør
	Sondre Ødegård Snare	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	2	411		7	976.3 m ²	Matrikkelinformasjon/situasjonskart.	Eiet

Adresse

Bakkebakken 26

Hjemmelshaver

Sondre Ødegård Snare

Kommentar

Oppgitt tomteareal er felles eiet tomt for hele sameiet med totalt 8 seksjoner i 1 bygning. Sameiet er nylig opprettet/reseksjonert og er foreløpig ikke registrert i Brønnøysundregistrene.

Seksjonseier betaler månedlige fellesutgifter med kr. 800,- som inkluderer bygningsforsikring, vedlikehold og felles strøm.

Tomten hvor carport og sportsbod er plassert, er registrert på annen privat hjemmelshaver.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører
Sameiet Bakkebakken 1-8	480 / 4344	B-S Regnskap AS
Felles formue	Felles gjeld:	
Kr.	Kr.	

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde i Festningsåsen, Bjørkelangen.

Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig.

Det er gode turmuligheter i nærliggende skog og mark.

Bjørkelangen er kommunesenter i Aurskog-Høland kommune.

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

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

Offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Sameiet har felles eiet tomt, 976,3m².

Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass.

Forøvrig består tomten av plen.

Gode lys- og solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Eika Forsikring	7109487			
Kommentar Felles bygningsforsikring for sameiet. Forsikringen betales av seksjonseier gjennom fellesutgiftene. Seksjonseier må selv tegne hjemforsikring for dekning på innbo og løsøre.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører	20.09.2024		Gjennomgått	3	Nei
Eier	19.09.2024	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	12.09.2024	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.02.2019		Gjennomgått	4	Nei
Situasjonskart	19.09.2024	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FU3800>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107240201	
Selger 1 navn	
Sondre Ødegård Snare	
Gateadresse	
Bakkebakken 26	
Poststed	Postnr
BJØRKELANGEN	1940
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SØS

1

Document reference: 1107240201

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

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

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sondre Ødegård Snare	6d29e83f12d44fa28b2e327 b1a217926354aa604	12.09.2024 18:56:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107240201

Document reference: 1107240201

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

Husordensregler for Sameiet Bakkebakken 1-8

Bjørkelangen, 22.03.2021

01 GENERELT

Enhver sameier og/eller beboer har plikt til å følge disse Husordensreglene;

Ta alltid hensyn til dine naboer og vis vanlig folkeskikk.

Støy og høylytt prat bør ikke forekomme ved utgangsdører og utenfor våre soverom etter kl. 23.00.

Hovedregelen er: Vis hensyn og bli en god nabo!

02 RO OG ORDEN I SAMEIET

- Det skal normalt være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og kl. 06.00
- Boring, banking og lignende vedlikehold i leiligheten er tillatt i tidsrommet mellom kl. 08.00 og kl. 21.00 på hverdager og mellom kl. 09.00 og kl. 17.00 på lørdager. På søndager og andre helligdager tar vi fri.
- Bruk av vaskemaskin tillatt i tidsrommet mellom kl. 08.00 til kl. 23.00.
- Sosialt samvær på egen terrasse eller veranda må ikke være til sjenanse for andre beboere og som ved andre selskaperligheter skal det være avsluttet og stille kl.23.00. Skal det være selskaperligheter utover kl. 23.00, må naboer varsles i god tid på forhånd.
- Slamre ikke med din inngangsdør. Det kan oppleves veldig forstyrrende for dine naboer.
- Det er ikke røykeforbud i sameiet, annet enn i fellesområdene. Dvs. svalgangen og foran inngangsdørene. Men vis hensyn og unngå å kaste sigarettstumper på gress og ved inngangene. Ta de med deg! Vi har ingen til å plukke opp etter deg.....
- Renhold og snørydding utenfor egen dør, må gjøres av sameier/beboer.

03 SØPPEL

Hver seksjon har ansvar for sine egne søppelkasser, og å holde det ryddig rundt søppelkassene. Søppel skal ikke henses ved siden av søppelkassene. Poser med søppel, eller annen søppel skal ikke oppbevares foran/ved inngangsdører, på veranda eller i sameiets uteområde.

04 FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene fastsettes hvert år på sameiermøtet i april. Sameiermøtet kan også velge å følge konsumprisindeksen ved en eventuell økning av fellesutgiftene.

05 VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet innvendig slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten fra forgreningspunkt i hver seksjon, og elektriske ledninger fra seksjonenes sikrings boks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger og fellesareal er sameiets ansvar. Utgifter til snømåking, strøing, gressklipping og ellers daglige vedlikehold besørgeres av fellesutgiftene. Store vedlikeholdsutgifter og store fornyelser skal godkjennes av sameiermøte og eventuelle utgifter fordeles etter sameierbrøken ¼ del.

06 UTLEIE

Det er tillatt å leie ut sin leilighet i sameiet. Styret i sameiet skal straks informeres når nye beboer kommer og om navn, alder, telefonnummer og eventuelt hvor mange som kommer til å bo i leiligheten. Det er ellers sameier som har ansvar for innbetaling av fellesutgifter, sørge for forpliktelser over for sameiet blir overholdt og at beboer er godt informert om Vedtekter og Husordensreglene i sameiet.

07 HUSDYR

Det er tillatt med husdyr dersom dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Dyr skal holdes i bånd og ikke slippes ut på området. Dyreeiere skal bruke pose og plukke opp avfall etter dyret sitt.

08 FELLESAREAL og GRILLING

Bruk av boligsameiets område med plener til grilling og sosialt samvær skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Unngå bruk av kullgrill.

På terrasser og verandaer skal det ikke brukes kullgrill, men elektrisk grill eller gassgrill. Dette på grunn av brannfaren og hensynet til andre som ønsker å oppholde seg ute.

For å bidra til trivsel i fellesarealene, plikter alle sameiere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte, samt å holde fellesarealer inne og ute ryddig.

All skade som påføres felles eiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

Det skal vises varsomhet ved flytting. Skade forvoldt på fellesarealer under flytting, må erstattes av respektive sameier.

09 FASADEENDRINGER

Ved endring på fasade som markise, skillevegg, farge og varmpumpe må det gis beskjed til styret i god tid før arbeidet igangsettes.

Sameier skal tilstrebe å benytte samme farge- og materialvalg som på bygningen forøvrig.

10 PARKERING

Det er parkering på faste plasser i carport. Parkering for gjester på gårdsplass.

11 HENVENDELSER og KLAGER

Henvendelser eller klager til styret skal skje skriftlig. Navn, telefonnummer og e-postadresse ligger vedlagt husordensreglene.

Klager og henvendelser til styret vil bli tatt opp på førstkommende styremøte etter mottakelsen.

Vis hensyn og vær en god nabo!

Sameiet Bakkebakken 1-8

Styret
Sameiet Bakkebakken 1-8

Styret valgt 22.03.2021:

Styreleder:	Anders Holmedal
Styremedlemmer:	Øyvind Sægvog og Benedikte Heyerdal Hansen
Vararepresentant:	Anders Wicklund Langmo

VEDTEKTER FOR SAMEIET BAKKEBAKKEN 1-8

(Gjelder 8 enheter som før reseksjonering er seksjonert i Festningsåsen Boligsameie med seksjonsnummer 12, 13, 14, 15, 33, 34, 35 og 36. I sameiet Bakkebakken 1-8 vil de ha seksjonsnummer 1-8.)

Vedtekter fastsatt i sameiermøte
den 22.03.2021
i samsvar med reglene i lov om eierseksjoner
4. desember 2020 nr. 137

1. SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er **Sameiet Bakkebakken 1-8**.

2. EIENDOMMEN

Sameiets adresse er Bakkebakken 22, 24, 26 H0201, 26 H0202, 26 H0203, 26 H0204, 28 og 30.
Bebyggelse og tomt til Gnr. 2 Bnr. 411 i Aurskog Høland kommune ligger i sameie mellom eierne av de seksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

3. SEKSJONENE

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av en av flere bolig- eller andre bruksenheter i eiendommen.

4. RETTLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtektene har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

5. BRUKEN AV BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet, herunder rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som samsvarer med tiden og forholdene.
Den enkelte bruksenhet og fellesarealene må ikke benyttes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre sameiere, eller i strid med bruk som er avtalt eller forutsatt.

6. VEDLIKEHOLD OG PÅKOSTNINGER

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til herunder all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv og vinduer, innvendige flater på balkong og terrasser, låser, nøkler, vannkraner, servanter, apparater m/tilbehør, klosetter m/skål og sisterner, samt istandsettelse og oppsteking av vann og avløpsrør til

og fra vannlåser. Dette gjelder også ledninger og innretninger som vedkommende selv har satt opp. Sameierne har også vedlikeholdsansvar for vann og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettets inn til bruksenheten og for sikringskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.
Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

7. FORDELING AV FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som gjelder den enkelte bruksenhet. Sameiets utgifter til forvaltning, drift og vedlikehold, så som utgifter til offentlig avgifter, forsikring, utgifter til drift og vedlikehold og forsvarlig ytre vedlikehold av eiendommen og tomten, fordeles på sameierne i henholdt til sameiebrøken.

8. ANSVAR FOR SAMEIETS FORPIKTELSE - PANTERETT

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameierne som følge av sameieforhold etter eierseksjonslovens bestemmelser.

9. SAMEIERMØTER

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.
Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilken sak de ønsker behandlet.
Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.
I sameiermøte regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.
Med unntak som følger av loven eller vedtakene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de angitte stemmer.

10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for at forvaltning av sameiets anlegg er i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøter. Avgjørelser som kan tas av vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtes vedtak i det enkelte tilfelle. Styret består av 1 – 4 medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer til styret.
Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder ved enestyre. Består styret av mer enn 1 medlem, tegnes sameiet ved styrets leder og ett styremedlem i felleskap.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sin forpliktelse ovenfor de øvrige sameierne, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter regler i tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

12. FELLESEIENDOMMEN

Eventuelle felles inntekter fordels på samme måte som utgifter, jf. over.

13. FORHOLD TIL EIERSEKSJONSLOVEN

I den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forhold knyttet til sameiet, kommer bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 4.12.2020 nr. 137 til anvendelse så langt de passer.

Forvaltning



Alpha Arkitekter As
Postboks 340
4803 ARENDAL

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 18.09.2020
20/05029-3 Pål Vigdal

2/411 Ferdigattest

Tillatelse til tiltak er gitt 14.02.2019, endringstillatelse er gitt 28.11.2019.

Gjelder: Nybygg leilighetsbygg med 8 boenheter
Gnr/bnr: 2/411
Byggested: Bakkebakken 22, 24, 26, 28 og 30, 1940 BJØRKELANGEN
Plangrunnlag: Reguleringsplan for Festningsåsen II

Ansvarlig søker: Alpha Arkitekter AS
Tiltakshaver: Romerike Boligmiljø AS

Søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan er mottatt 16.09.2020. Gjennom dette er det bekreftet overfor kommunen at tiltaket er gjennomført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Det kan allikevel gjennomføres tilsyn i tiltaket inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jfr. plan- og bygningsloven § 25-2 jfr. § 23-3 andre ledd.

Med vennlig hilsen

Kjetil Hauger
leder

Pål Vigdal
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

Vedlegg:
Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

Liste over kopimottakere:
Romerike Boligmiljø AS, Postboks 64, 1941 BJØRKELANGEN

Adresse	E-post	Telefon	Telefaks	Internett	Foretaksregisteret
Rådhusveien 3 1940 Bjørkelangen	postmottak@ahk.no	63 85 25 00	63 85 25 12	www.ahk.no	948 164 256

Forvaltning



Alpha Arkitekter As
Postboks 340
4803 ARENDAL

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 18.09.2020
20/07386-2 Pål Vigdal

2/242 Ferdigattest

Rammetillatelse er gitt 20.11.2018.
Endringstillatelse er gitt 28.11.2018.
Igangsettingstillatelse er gitt 04.12.2018.

Midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket er gitt 25.10.2019.

Gjelder: Nybygg enebolig med integrert garasje og to separate carporter
Gnr/bnr: 2/242
Byggested: Jordbærveien 8, 1940 BJØRKELANGEN
Plangrunnlag: Reguleringsplan for Festningsåsen II

Ansvarlig søker: Alpha Arkitekter AS
Tiltakshaver: Romerike Boligmiljø AS

Søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan er mottatt 16.09.2020. Gjennom dette er det bekreftet overfor kommunen at tiltaket er gjennomført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Det kan allikevel gjennomføres tilsyn i tiltaket inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jfr. plan- og bygningsloven § 25-2 jfr. § 23-3 andre ledd.

Med vennlig hilsen

Kjetil Hauger Pål Vigdal
leder byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

Vedlegg:
Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

Liste over kopimottakere:
Romerike Boligmiljø AS, Postboks 64, 1941 BJØRKELANGEN

Adresse	E-post	Telefon	Telefaks	Internett	Foretaksregisteret
Rådhusveien 3 1940 Bjørkelangen	postmottak@ahk.no	63 85 25 00	63 85 25 12	www.ahk.no	948 164 256

Forvaltning



Alpha Arkitekter As
Postboks 340
4803 ARENDAL

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 07.04.2022
22/01042-4 Tonje Riber

2/242 Ferdigattest

Tillatelse til tiltak er gitt 8.3.2022.
Komplett søknad om ferdigattest er mottatt 1.4.2022.

Gjelder: Endring av carport – fjerning av to sportsboder
Gnr/bnr: 2/242
Byggested: Jordbærveien 8, 1940 BJØRKELANGEN
Plangrunnlag: Reguleringsplan for Festningsåsen II

Ansvarlig søker: Alpha Arkitekter AS
Tiltakshaver: Romerike Boligmiljø AS

Søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan er mottatt 1.4.2022. Gjennom dette er det bekreftet overfor kommunen at tiltaket er gjennomført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Det kan allikevel gjennomføres tilsyn i tiltaket inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jfr. plan- og bygningsloven § 25-2 jfr. § 23-3 andre ledd.

Med vennlig hilsen

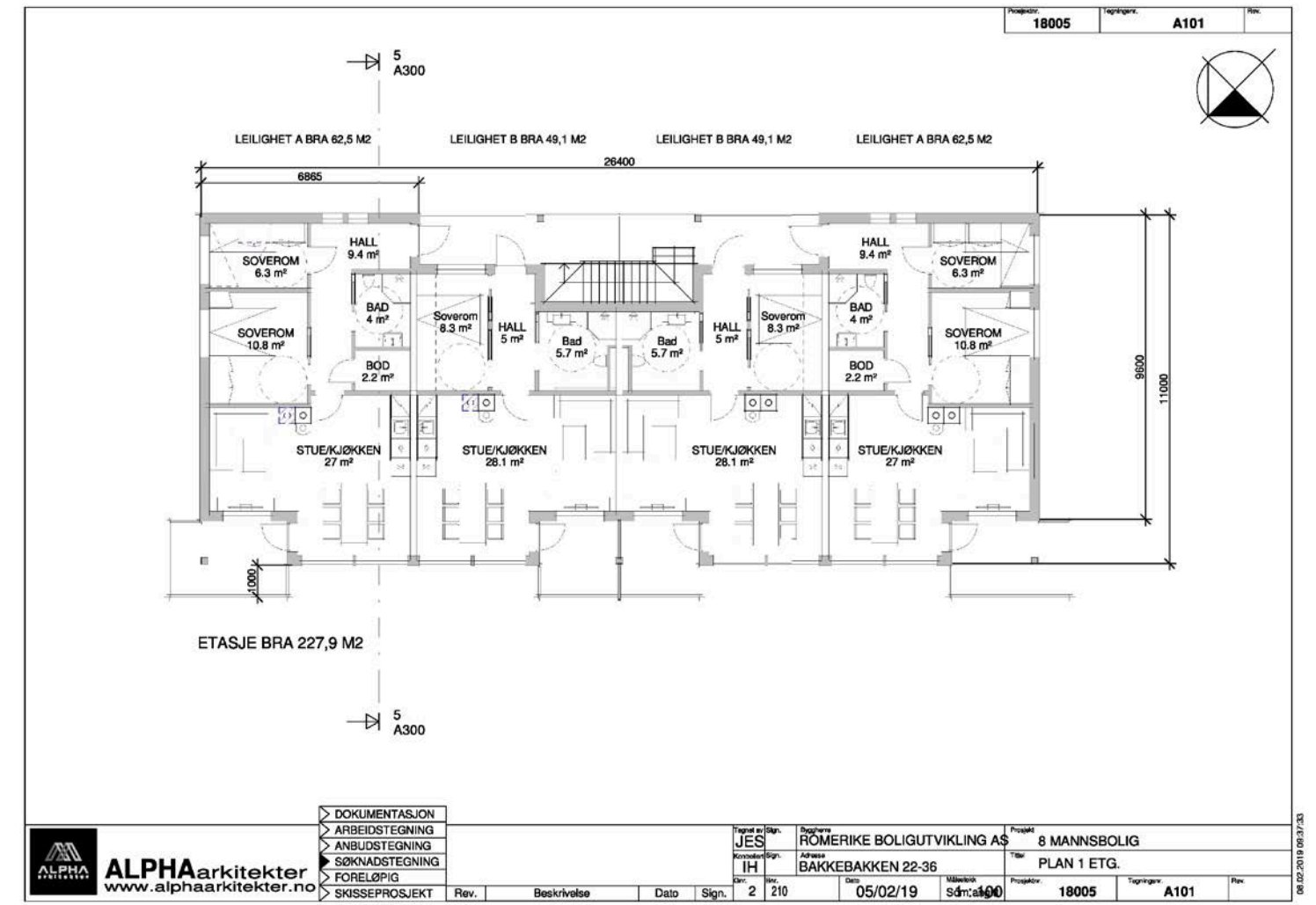
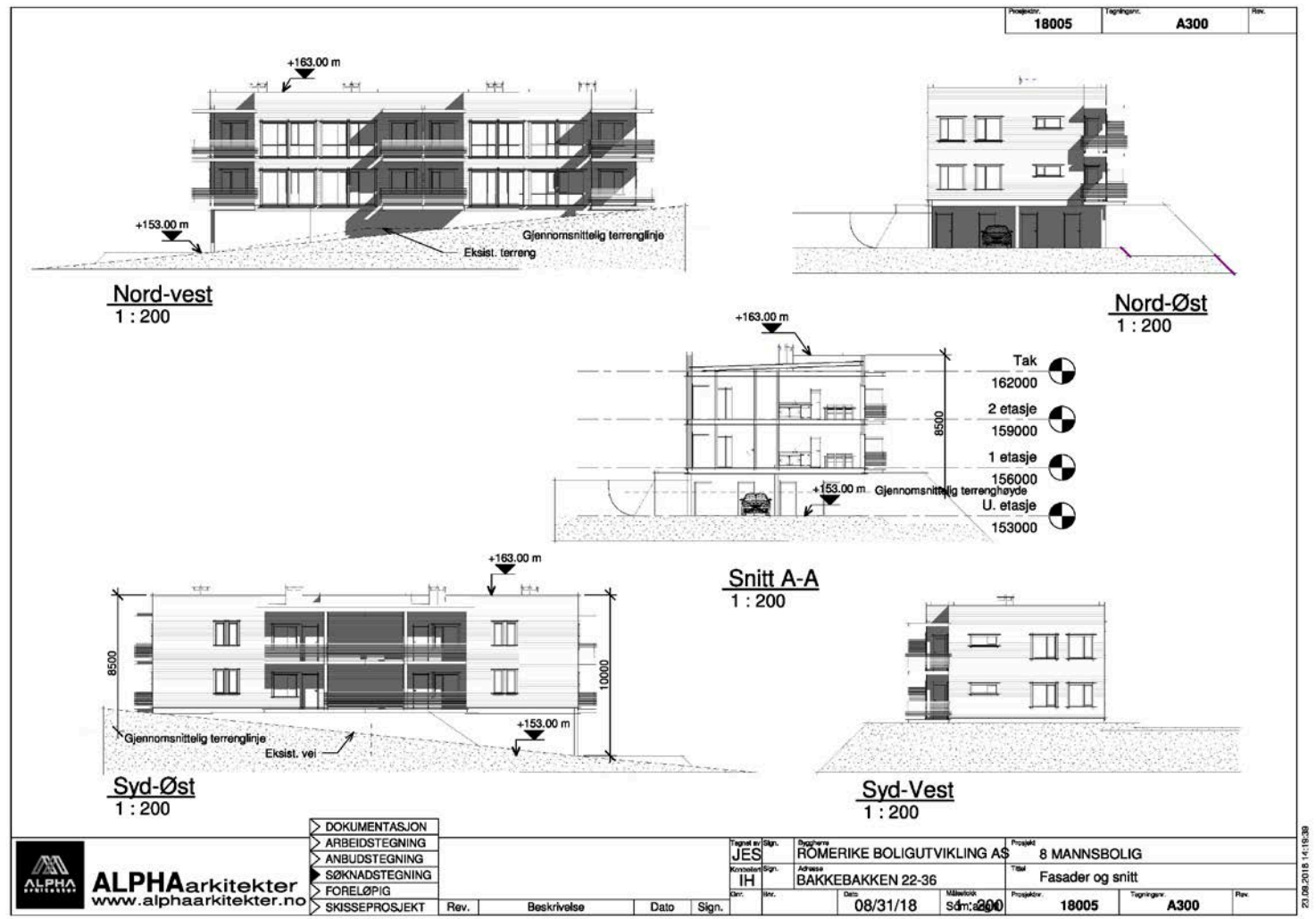
Kjetil Hauger Tonje Riber
leder byggesaksbehandler

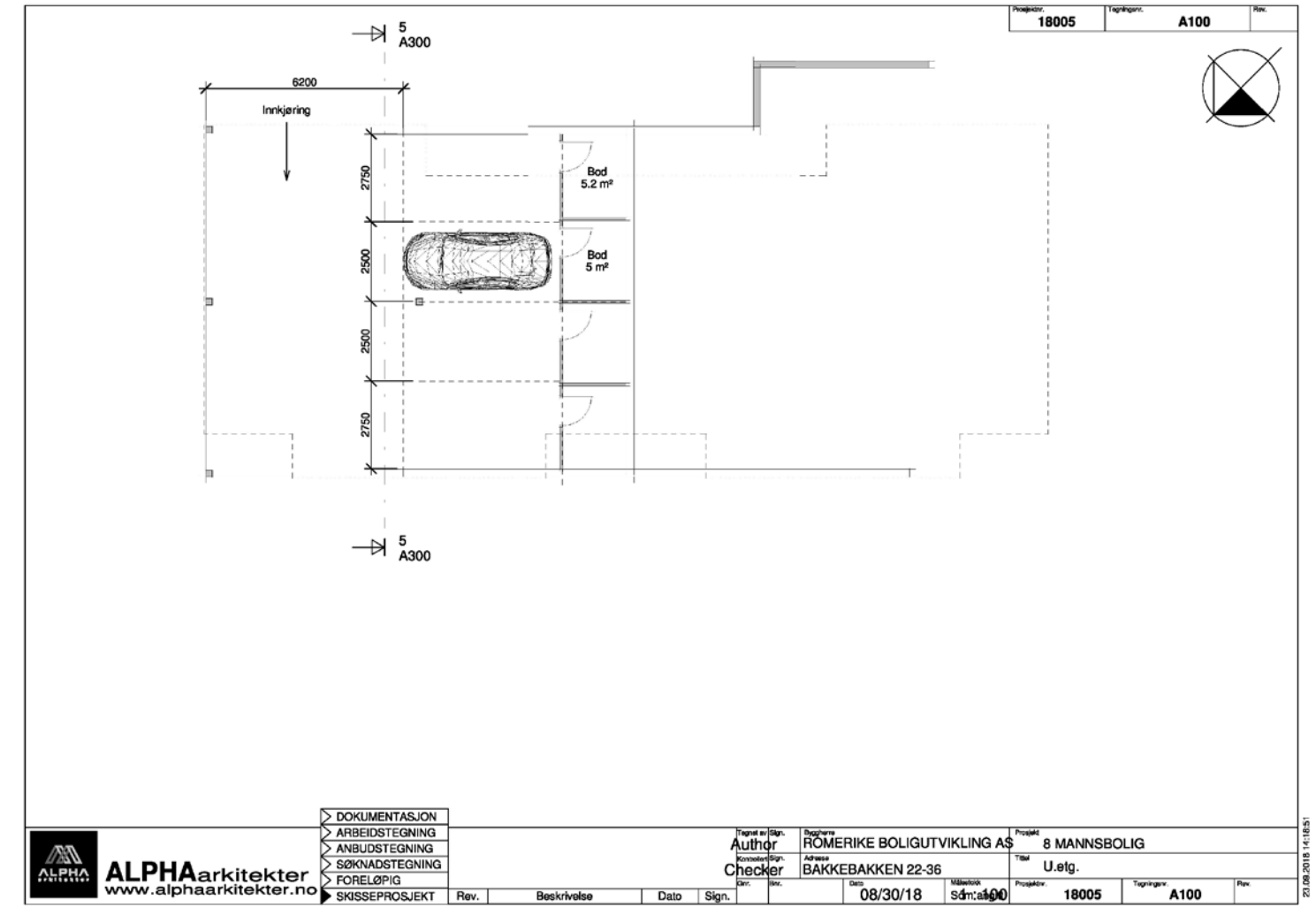
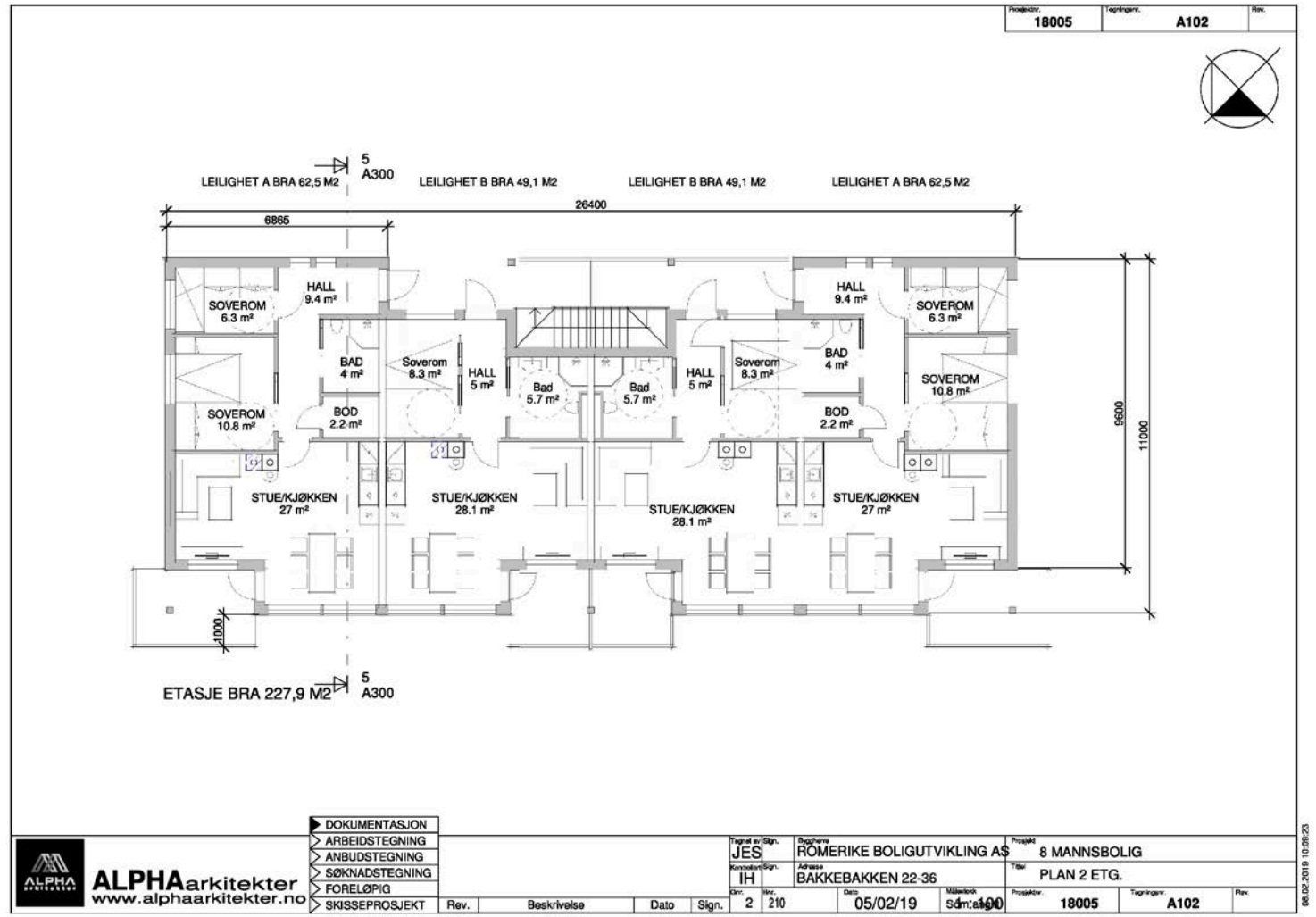
Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

Vedlegg:
Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

Liste over kopimottakere:
Romerike Boligmiljø AS, Postboks 64, 1941 BJØRKELANGEN

Adresse	E-post	Telefon	Telefaks	Internett	Foretaksregisteret
Rådhusveien 3 1940 Bjørkelangen	postmottak@ahk.no	63 85 25 00	63 85 25 12	www.ahk.no	948 164 256





ALPHAarkitekter
www.alphaarkitekter.no

DOKUMENTASJON		Tegnet av: JES		Dagbryt: RØMERIKE BOLIGUTVIKLING AS		Prosjekt: 8 MANNSBOLIG	
ARBEIDSTEGNING		Korrigert: IH		Adresse: BAKKEBAKKEN 22-36		Tittel: PLAN 2 ETG.	
SØKNADSTEGNING		Dato: 05/02/19		Målestokk: sdm:a100		Prosjekt: 18005	
FORELØPIG		Rev.:		Beskrivelse:		Tegning: A102	
SKISSEPROSJEKT		Dato:		Rev.:		Rev.:	

ALPHAarkitekter
www.alphaarkitekter.no

DOKUMENTASJON		Tegnet av: Author		Dagbryt: RØMERIKE BOLIGUTVIKLING AS		Prosjekt: 8 MANNSBOLIG	
ARBEIDSTEGNING		Korrigert: Checker		Adresse: BAKKEBAKKEN 22-36		Tittel: U.etg.	
SØKNADSTEGNING		Dato: 08/30/18		Målestokk: sdm:a100		Prosjekt: 18005	
FORELØPIG		Rev.:		Beskrivelse:		Tegning: A100	
SKISSEPROSJEKT		Dato:		Rev.:		Rev.:	



Utsnitt av

Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer

Kulturminnene er inndelt i følgende bevaringskategorier:

F:	Fredet kulturminne, dvs. automatisk fredet fornminne eldre enn 1537 og hus eldre enn 1650, eller kulturminne som er vedtaksfredet etter kulturminneloven.
1:	Kulturminne/landskapselement som er viktig i regional og delvis nasjonal sammenheng. Kan være fredningsverdig.
2:	Kulturminne/landskapselement som er viktig i lokal og regional sammenheng. Bevaringsverdig, bør sikres gjennom regulering.
3:	Kulturminne/landskapselement av mer lokal karakter. Har verdi i bevaringssammenheng.
4:	Kulturminne/landskapselement som er endret, men som del av et ellers verdifullt miljø, eller på annen måte har interesse.

<http://www.aurskog-holand.kommune.no/globalassets/planer/dokumenter/kulturminneplandel1.pdf>

<http://www.aurskog-holand.kommune.no/globalassets/planer/dokumenter/kulturminneplandel2.pdf>

<http://www.aurskog-holand.kommune.no/globalassets/planer/dokumenter/kulturminneplandel3.pdf>

4.2.55 Delområde 55, Kjelle, Leiren og Eidsverket

Lokalisering

Området ligger øst for Hølandselva ved Bjørkelangen.

Kort historikk

Eidsverket er trolig det området som har den rikeste industrihistorien i kommunen. Tidlig på 1600-tallet var det sagbruksvirksomhet på eiendommen. I 1760-årene ble jernverket "Zitten" startet og i en kort periode fra 1813 til 1820 var det glassverk ved Eidsverket. Utover 1800-tallet ble det også bygget bomullsveveri og spikerverk ved Eidsverket. Leiren ble etablert under andre verdenskrig som AT-leir for norske vernepliktige. Staten kjøpte gården Kjelle på 1940-tallet og det ble etter hvert etablert en yrkesskole der med vekt på land- og skogbruk.

Registreringer

Forminner:

På åsen syd/øst for Leiren og ca 40 meter øst for fylkesvei 234, 120 meter nord for Kjelle er det registrert en gravrøys.

Nyere tids kulturminner:

- Kjelle 1/1: Diverse gårdsbebyggelse.
- Solhaug 1/6: Villa i klassisistisk stil.
- Myrvoll 1/22: Våningshus, bu og låve.
- Eidsverket 2 og 3/1: Våningshus bygget etter "piano nobile-prinsippet" med en edlere/flottere annen etasje enn førsteetasjen som rommer kjøkken og mer hverdagslige sysler. Åttekantet bu, bestyrerbolig, agronombolig, låve, damanlegg med turbinrør.
- Bjørkelangen leir: AT-leir fra andre verdenskrig.
- Kulturlandskap og gammel vei fra Eidsverket til Pålerud.
- Eid skanse: Festningsanlegg bygget før 1644.

Vernestatus

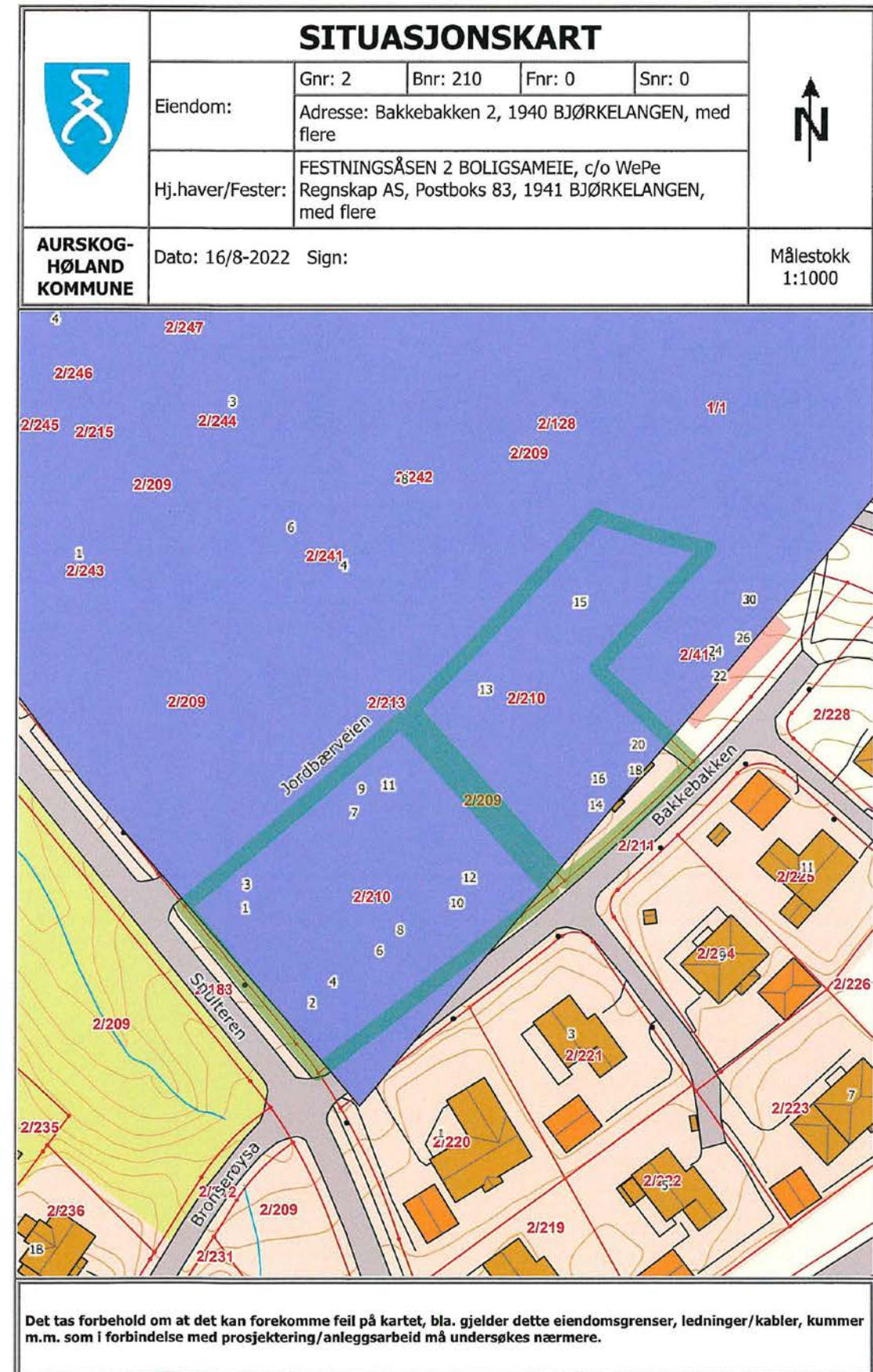
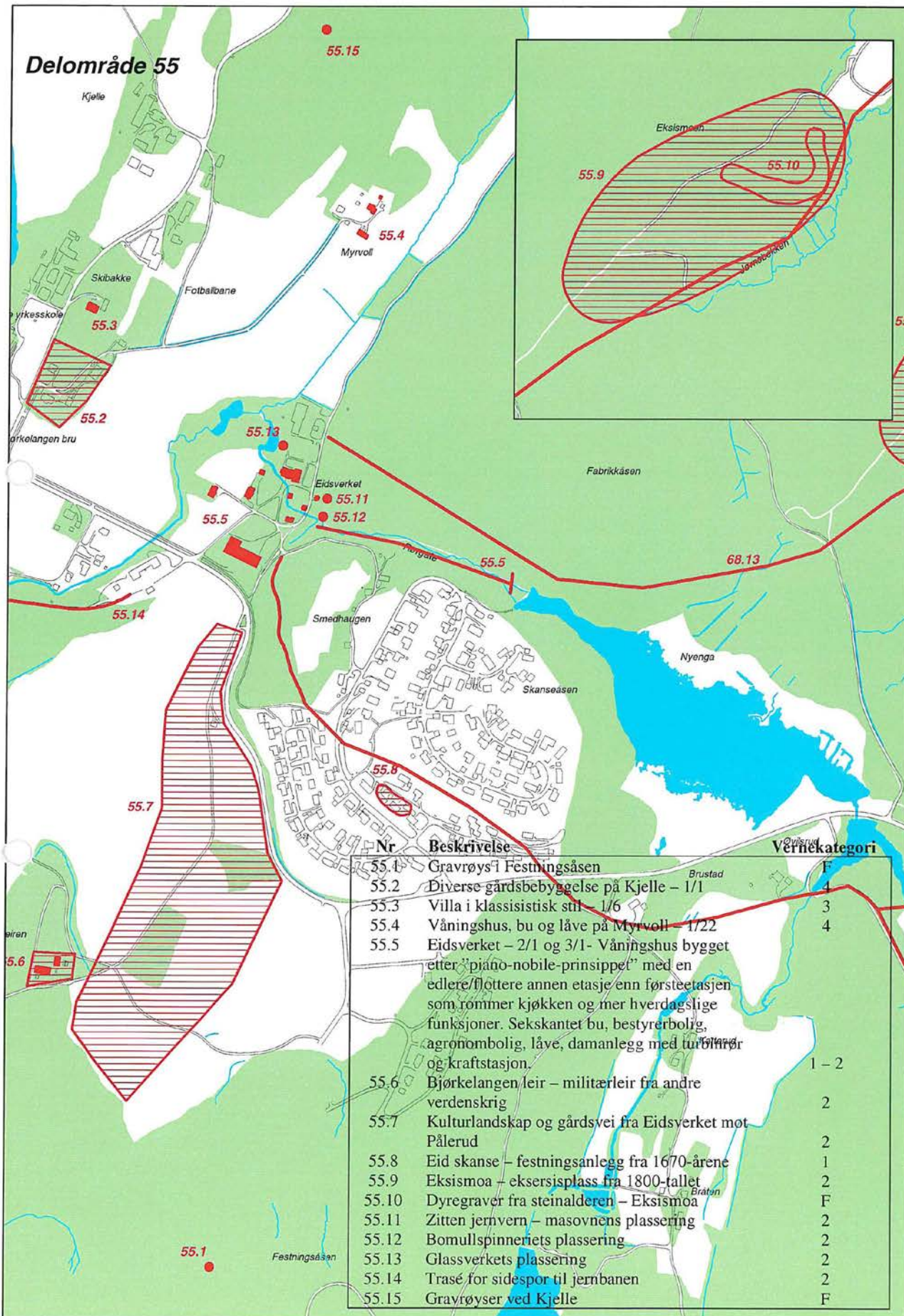
Kjelle har status som offentlig bebyggelse. Eidsverket og det øvrige arealet ligger i et LNF-område.

Begrunnelse for vern

Industrihistorien som er knyttet til Eidsverket er unik både i lokal og regional sammenheng. Gårdsbebyggelsen til Eidsverket er storslagen og flotte elementer i nærområdet til Bjørkelangen. Leiren er et viktig kulturminne over nyere krigshistorie. Anlegget er forholdsvis lite noe som gjør det overkommelig å ta vare på husene og gjerdet rundt. Kulturlandskapet langs veien forbi Leiren er flott og et fint turområde.

Forslag til forvaltning

All bebyggelse og hageanlegget på Eidsverket og bygningene og gjerdet rundt Leieren bør reguleres til bevaring. Kulturlandskapet langs veien forbi Leiren bør opprettholdes og høstes/beites. Restene etter festningsanlegget ved Eidslia bør registreres, sikres og skiltes



Nabolagsprofil

Bakkebakken 26 - Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Søndre Eidsvei Linje 470, 470E	11 min	0.8 km
Blaker stasjon Linje R14	26 min	25 km
Oslo Gardermoen	1 t	

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 633 elever, 36 klasser	8 min	4 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	5 min	2.4 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	5 min	3.3 km

«I Festningsåsen er det rolige og fine omgivelser, og hyggelige mennesker som naboer.»



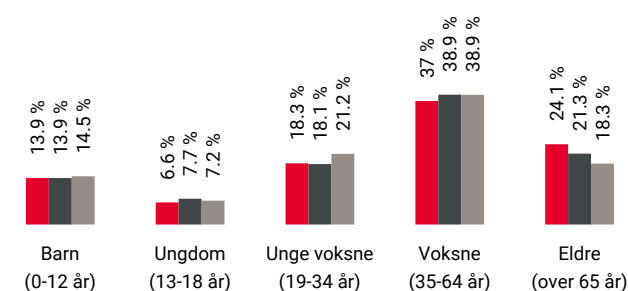
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørkelangen øst/Eidslia	2 536	1 193
Bjørkelangen	4 181	1 924
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	11 min	0.8 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	4 min	2.1 km
Burholtoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	8 min	4.3 km

Dagligvare

Coop Extra Bjørkelangen	5 min	
Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	5 min	2.6 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

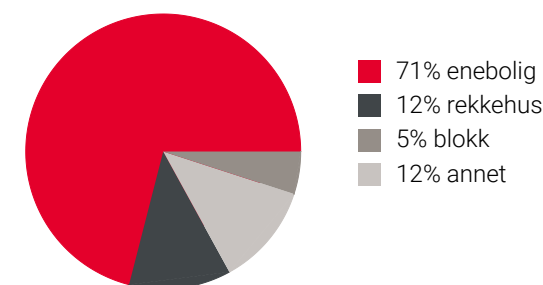
Gateparkering
Lett 93/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Sport

Eidslia balløkke Ballspill	16 min	1.2 km
Kjelle vg. skole Fotball	26 min	2 km
MOVA Bjørkelangen Serviceveien	5 min	
MOVA Bjørkelangen	5 min	

Boligmasse



«Festningsåsen har umiddelbar nærhet til skogen, fin utsikt utover Bjørkelangen og meget hyggelige naboer.»

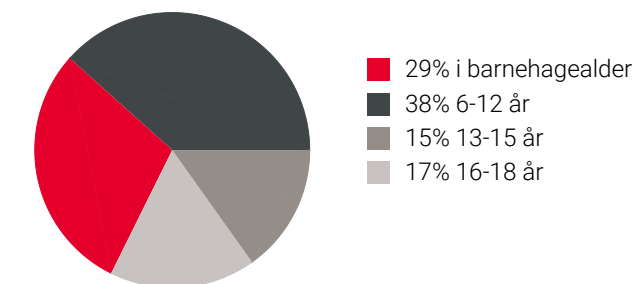


Sitat fra en lokalkjent

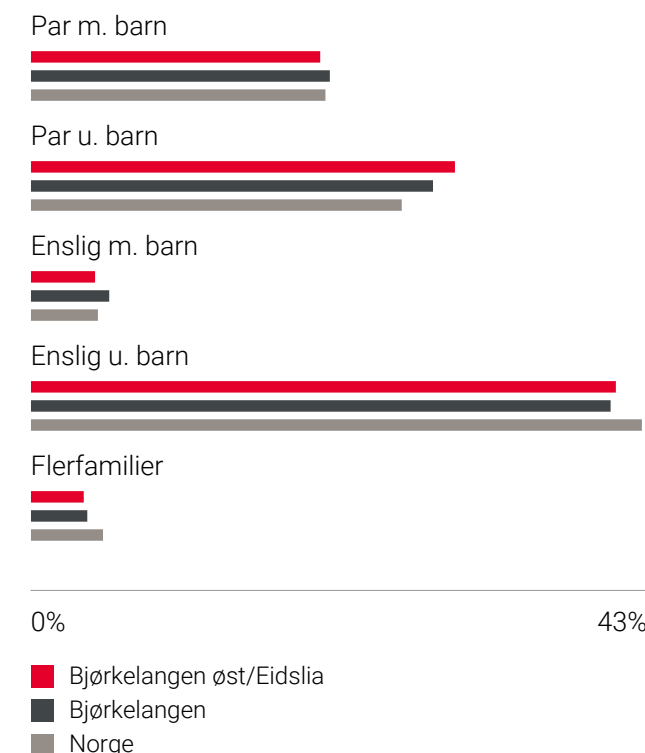
Varer/Tjenester

AMFI Bjørkelangen Torg	5 min
Apotek 1 Bjørkelangen	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

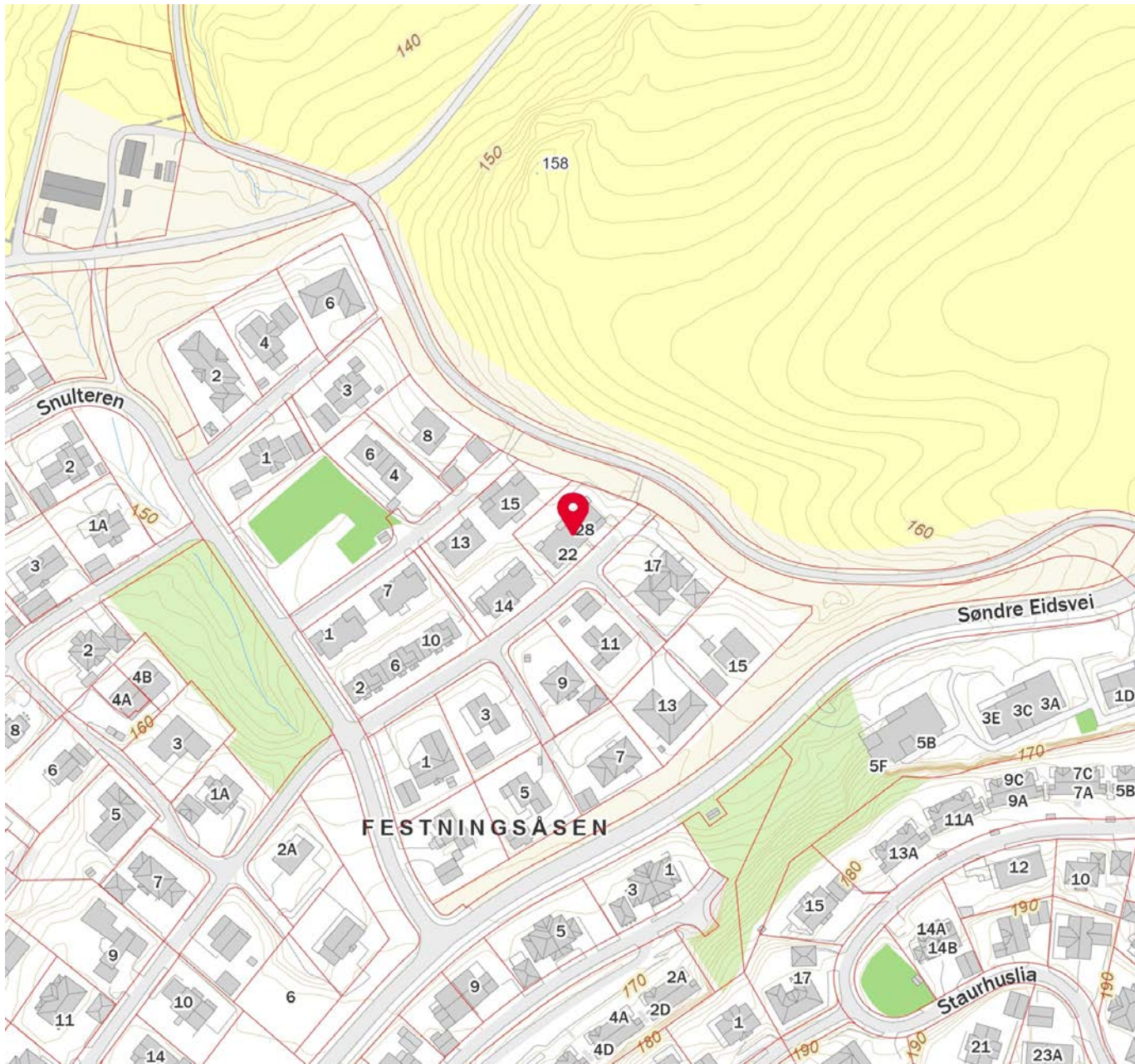


Familiesammensetning



Sivilstand

	Bjørkelangen øst/Eidslia	Bjørkelangen	Norge
Gift	35%		33%
Ikke gift	48%		54%
Separert	11%		9%
Enke/Enkemann	6%		4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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



Aurskog SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?

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

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

Kontakt oss i dag!



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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



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**

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring PLUS

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da 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).
- 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Bakkebakken 26
1940 BJØRKELANGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Oppdragsnummer:

Telefon: 930 29 613
E-post: kenneth.sverre@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre