



aktiv.

Bringebærveien 45, 1940 BJØRKELANGEN

Strøken 3-roms fra 2022 med oppgradert bad og kjøkken. Stor solrik terrasse og flott utsikt. Parkering m/lader. Lave FK.



Eiendomsmegler MNEF

Niklas Antonsen

Mobil 466 56 728
E-post niklas.antonsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aurskog
Aurskog senter, 1931 Aurskog. TLF. 63 85 40 10

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 950 000,-
Omkostn.: Kr 75 140,-
Total ink omk.: Kr 3 025 140,-
Felleskostn.: Kr 600,-
Selger: Jenny Marie Hagen
Patrik Hagen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 61/65 kvm
Tomtstr.: 3201.7 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 410
Snr. 13
Oppdragsnr.: 1105260013

Strøken 3-roms fra 2022 med oppgradert bad og kjøkken. Stor solrik terrasse og flott utsikt.

Bringebærveien 45 er en strøken, moderne og påkostet endeleilighet med solrik beliggenhet og fantastisk utsikt. Meget god beliggenhet i blindvei, skjermet i rolige omgivelser og med kort vei til sentrum og flotte turområder. Leiligheten var ny i 2022 og holder gjennomgående god standard med lys eikeparkett, balansert ventilasjon og store vindusflater.

- Romslig stue med vedovn og varmepumpe
- Oppgradert og moderne kjøkken med integrerte hvitevarer
- Praktisk bod ved kjøkken
- Påkostet, delikat bad med fliser og varme i gulv
- Hovedsoverom med romslig garderobe
- Barne-/gjesterom med flott utsikt
- Flislagt entré med gulvvarme
- Stor, solrik terrasse (48m²) med fantastisk utsikt
- Praktisk utebod med innlagt strøm
- Parkering med lader

Velkommen til hyggelig visning!



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen4
Tilstandsrapport52
Egenerklæring70
Nabolagsprofil.....75
Forbrukerinformasjon81
Budskjema84

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 61 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 65 kvm

TBA: 48 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 61 kvm Entré/gang, soverom 1, soverom 2,

bod, bad/wc/vaskerom, kjøkken, stue

BRA-e: 4 kvm Sportsbod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

48 kvm Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3201.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for sameiet. Eiendommen ligger høyt og fritt til, med fantastisk utsikt og gode lys-/solforhold. Leiligheten ligger usjenert til på enden av bygget.

Beliggenhet

Bjørkelangen er et trivelig og sentralt tettsted i Aurskog-Høland kommune, kjent som kommunesenteret med sterk identitet og landlig sjarm. Med omkring 4 000 innbyggere er Bjørkelangen et naturlig samlingspunkt for handel, tjenester og fritid, samtidig som det omgis av flotte naturområder og attraktive boligområder.

Bjørkelangen kombinerer det beste fra to verdener: et levende tettsted med et godt utvalg av butikker, kaféer, servicetilbud og næringsliv, og naturen rett utenfor døra med muligheter for turer, sykling og rekreasjon året rundt. Her utvikles det også nye boligprosjekter med både leiligheter og eneboliger som legger til rette for gode bomiljøer.

I sentrum ligger kjøpesenteret Alti og gågata. Her finner du et utvalg av forretninger og servicetilbud som dekker de fleste behov. I Bjørkelangen Næringspark er det bilbasert handel for storhandel, bilverksted og byggvarehandel. Bjørkelangen har også flere hyggelige kafeer og spisesteder som alle er gode møteplasser i alle anledninger.

Skoler og barnehager – et godt sted å vokse opp
For barnefamilier er Bjørkelangen et attraktivt sted å bosette seg. Bjørkelangen skole er en stor og moderne 1–10-skole med SFO-tilbud, der trivsel og samarbeid står i fokus. I tillegg har tettstedet flere barnehager og to videregående skoler. Bjørkelangen videregående skole har et stort og variert linjetilbud både innen praktiske fag og teoretiske fag. Kjelle videregående skole har tilbud innen bygg- og anleggsteknikk og naturbruk, samt forsterkede tilbud i flere fagområder.

Aktiv fritid og idrett for alle
Bjørkelangen byr på et rikt fritids- og idrettsliv. Bjørkelangen Sportsforening (BSF) er et aktivt fleridrettslag med tilbud for barn, ungdom og voksne innen blant annet fotball, håndball, allidrett og svømming. Idrettsanlegget omfatter en hyggelig kafe, klubbhus, idrettshall, frisbeegolf, kunstgress, tennisbane og sandvolleyball. Aurskog-Høland Friidrettslag har et flott baneanlegg på samme område. Klubben og lokalsamfunnet skaper aktivitet

og samhold gjennom hele året. I tillegg kan du benytte moderne fasiliteter som Bjørkebadet – et nyere svømmeanlegg med 25-meters basseng, terapi- og plaske, boblebad, kaldkulp og to badstuer.

På Mangeskogen har Mangenfjellet Turlag et godt utbygd løypenett på vinterstid, og med to betjente serveringshytter på søndagene i vinterhalvåret. Om sommeren er området et eldorado for den tur- og sykkelinteresserte.

Kulturtilbud

I tilknytning til Bjørkelangen Skole ligger

Kulturskolen og KulturArena Aurskog-Høland.

KulturArena har et flott og moderne lokale med amfi, backstage og profesjonell lyd og lys - for kortreiste opplevelser og store øyeblikk. I KulturArena kan du oppleve teater, show, konserter og foredrag med kjente formidlere, men også med lokale utøvere. Bygdekinoen benytter de samme lokalene og kan by på de nyeste filmene. Kulturskolen har tilbud innen musikk, dans, teater og visuell kunst. Målgruppen er barn og unge fra 0 til 25 år, men også voksne ved ledig kapasitet.

Bjørkelangen Bibliotek er meråpent og arrangerer blant annet bokbad med aktuelle forfattere, språkkafe og andre kulturtilbud til store og små. Av andre kulturtilbud kan Komnes Kunsthall og Elsehuset nevnes. Komnes Kunsthall er et privat driftet kreativt felleskap hvor samarbeid, kunst og kultur står i fokus. Elsehuset er en liten, og privat driftet konsertarena i et gammelt tømmerhus på en gård på Lierfoss.

Liv og røre i sentrum

Bjørkelangen har et aktivt næringsliv og kultur- og handelsliv som gjør hverdagen enkel og hyggelig.

Lokale arrangementer og markedsdager gir ekstra liv i nærmiljøet og bidrar til fellesskap og engasjement i landsbyen.

Offentlig transport

Området har et godt kollektivtilbud via buss og tog, hvor nærmeste bussholdeplass er Søndre Eidsvei som ligger ca. 800 km unna. Det er togstasjon i Fetsund og på Blaker. Med bil tar det ca. 30 min til Fetsund, 35 min til Lillestrøm, 55 min til Oslo S, 60 min til Oslo lufthavn og 60 min til Charlottenberg i Sverige.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Leiligheten ligger i U. etasje og har adkomst via utvendig trapp og via terrasse.

Bebyggelsen

Bygningen er fundamentert med ringmur og betongdekke.

Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn.

Etasjeskiller er konstruert med trebjelkelag.

Vegger er oppført med isolert trebindingsverk og deler med isolerte elementer støpt med betong.

Vegger er utvendig kledd med liggende treborkkledning.

Saltakskonstruksjoner av tre. 2 arkutbygg.

Yttertaket er med betongtakstein.

Takrenner, nedløp, beslag og snøfangere av metall.

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.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Fra byggeåret.

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt.
Entredør til sportsbod i hvit slett utførelse.
Terrassedør i trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass.
Dørene er fra byggeåret.
Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Bygningssakkyndig
Petter Larsen Havnen AS

Type rapport
Tilstandsrapport

Verditakst
Kr 2 950 000

Innhold
Velkommen til Bringebærveien 45 - En strøken og moderne leilighet fra 2022 med solrik beliggenhet og flott utsikt!

Leiligheten har god intern beliggenhet i sameiet, skjermet og usjenert på enden. Her bor du rolig og privat, samtidig som du kan nyte flott åpen utsikt og meget gode solforhold. Leiligheten holder gjennomgående god standard fra 2022 med lys eikeparkett, lysmalte overflater, delikat bad og et flott, moderne kjøkken. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en herlig romfølelse, samtidig som utsikten trekkes naturlig inn i oppholdsrommene.

Oppvarming skjer via elektriske varmekabler, varmepumpe og vedfyring, noe som gir både effektiv og fleksibel komfort gjennom hele året. Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinning som

sikrer et godt og energieffektivt inneklima. Boligen byr på store, solrike uteplasser, parkeringsplass med elbillader samt praktiske boder.

Leiligheten har luftig og funksjonell planløsning bestående av entré, bad, to soverom, kjøkken, stue og innvendig bod. I tillegg medfølger utvendig bod og et stort terrasseareal.

Lave felleskostnader bidrar til rimeligere månedelige bokostnader.

Entré
Leiligheten har et takoverbygget inngangsparti som gir en lun og praktisk adkomst. Entréen er lys og innbydende med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Ytterdør med glassfelt sørger for fint lysinnslipp. Gulvet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler som gir en behagelig varme.

Stue
Stuen er lys og luftig med god plass til både sofa, TV-benk, spisebord, skjenk og skap. De store vindusflatene gir rikelig med dagslys og en flott utsikt. Vedovn med glassfelt skaper en lun og hyggelig stemning på kjølige dager, mens varmepumpen sørger for effektiv oppvarming. Fra stuen er det direkte utgang til den romslige terrassen, noe som gir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

Kjøkken
Oppgradert og moderne kjøkken med god skap- og benkeplass. Innredningen har fronter i en pen og tidsriktig farge som harmonerer godt med boligens øvrige uttrykk. Lys benkeplate med nedfelt oppvaskkum i komposittmateriale gir et stilrent og praktisk arbeidsområde. Ventilator med avtrekk

sørger for godt inneklima under matlaging. Kjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøl og frys samt oppvaskmaskin. Komfyrvakt er installert for økt sikkerhet.

Innvendig bod
Praktisk innvendig bod i tilknytning til kjøkkenet gir svært gode oppbevaringsmuligheter. Her er det plass til matvarer, kjøkkenutstyr og annet man ønsker å holde skjult, noe som bidrar til en ryddig og funksjonell hverdag.

Bad
Badet er moderne og oppgradert med fliser i delikate farger. Rommet er stilrent med pen innredning og gode løsninger. Det er dusjhjørne med svingbare glassdører, vegghengt toalett og servant med skuffeseksjon som gir praktisk oppbevaring. Speil med integrert belysning gir et elegant uttrykk. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Elektriske varmekabler i gulvet sikrer god komfort.

Soverom 1
Hovedsoverommet er lunt og romslig med god plass til dobbeltseng, nattbord og kommode. Det er rikelig med oppbevaringsplass i garderobeskap. Rommet ligger tilbaketrukket og skjermet, her sover du godt.

Soverom 2
Soverom nummer to er malt i en delikat farge som gir et moderne preg. Rommet har flott utsikt og passer utmerket som barnerom, gjesterom, kontor eller hobbyrom, alt etter behov.

Terrasse og uteområde
Leiligheten har en delvis takoverbygget terrasse på 48 kvm. Her er det meget gode solforhold og helt

fantastisk utsikt mot åkerlandskapet og Bjørkelangen sentrum. Terrassen har god plass til utemøbler i flere soner, beplantning og grill, og gir rikelig med rom for både avslapning og sosiale sammenkomster. Her kan solnedgangen nytes.

Utebod
Praktisk utebod med takoverbygget adkomst gir ekstra lagringsplass. Boden er utstyrt med elektrisk stikkontakt, noe som gir fleksible bruksmuligheter.

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass med elbillader. I tillegg finnes det flere felles parkeringsplasser utenfor bygget og i området for øvrig.

Her kan du flytte rett inn i ditt nye drømmehjem - Velkommen til visning!

Standard
Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Fra byggeåret.
Dører: Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt. Entredør til sportsbod i hvit slett utførelse. Terrassedør i trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass. Dørene er fra byggeåret.
Gulv: Fliser og parkett.
Vegger: Panelplater og fliser.
Himling: Malte slette flater/plater.
Gulv og overflater er fra byggeåret og har normalt god standard.
Gulv er av betongdekke mot grunn.
Boligen har isolert stålpipe. Tilkoblet peisovn i stue.

Innerdører: 1-speils hvite dører.

Bad/wc/vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Ferdigattest.
Baderommet har standard fra byggeåret. Bad/wc/
vaskerom består av: Veggmont. wc. Dusjnise med
dusjvegger. Baderomsinnredning med servantskap
og speil med lys. Opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og
overskap med folierte skrog og 1-speils grå fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av
komposittmateriale.
Ventilator med avtrekk.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap
og oppvaskmaskin.
Lekkasjevarsler tilkoblet automatisk
vannstoppesystem.
Komfyrvakt.
Innredningen er fra byggeåret og har normalt god
standard.

Teknisk installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra
byggeåret. Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert luft til luft varmepumpe i stue -
varmepumpen har produksjonsår 2022.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, er fra
byggeåret og er plassert i kjøkkenbenken som har
lekkasjevarsler tilkoblet automatisk
vannstoppesystem.
Elektrisk anlegg fra byggeåret.
Det foreligger samsvarserklæring på
nyinnstallasjonen (ligger i sikringsskapet).

Nedenfor følger informasjon om forhold som har
fått TG 2. Det er ingen forhold som er vurdert til TG3.

Utvendige bygningsdeler - fellesdelerVurdering av
avvik:
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport,
vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
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.

Overflater
Ved maling av veggplatene er det sølt maling på
listverk stedvis i boligen.
Det anbefales å fjerne malingssøl fra listverket eller
male over etter behov. Konsekvensen av å ikke
utbedre dette er kun kosmetisk, og påvirker ikke
konstruksjonens funksjon.

Bad, overflater gulv
Det er riss/sprekk i silkonfuge mellom gulvet og
veggen under toalettet. Årsak er ukjent, men kan
skyldes materialkryp etter ferdigstillelse. Det må
gjøres lokal utbedring av silikonfugen og dette
vurderes til å kun
være av kosmetisk betydning.

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.

Ståltreoler i innebod medfølger, ståltreoler i utebod
medfølger ikke.
Tre oppbevaringsbokser til plassbygd
garderobeløsning i entré og fastmontert
helfigurspeil i entré kan medfølge om ønskelig.

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

Parkering
Gode parkeringsmuligheter. Alle leiligheter har én
egen fast plass, i tillegg er det plass til 8 biler i
bredden og 2 i lengden foran bygget. I tillegg er det
flere parkeringsplasser i området. Elbillader montert
på plassen til leiligheten medfølger.

Solforhold
Leiligheten er vest-/sydvendt med meget gode
solforhold.

Forsikringsselskap og Polisenummer
Fremtind Forsikring, polisenummer 6704780

Radonmåling
Bygget er opplyst utført med radonsperre,
ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom
søknad om ferdigattest bekreftet at alle
kontrollerklæringer foreligger og at bygget er
oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Diverse
Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en
boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller

indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i
eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke
kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre
unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som
tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med
oppdraget:
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud
fra strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Leiligheten er oppvarmet med elektrisk gulvvarme i
entré og bad samt vedovn og varmepumpe (luft til
luft) i stue. Det er balansert ventilasjon med
varmegjenvinning.

Informasjon om strømforbruk
Strømforbruket de siste tre årene har vært mellom 9
727 - 10 019 kwh pr. år inkludert billading.

Energimerke
B

Informasjon om energiklasse
Eier har ikke energimerket eiendommen og
interessenter må derfor legge til grunn at
eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger
Kr 2 950 000

Omkostninger kjøper
2 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger
73 750 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

75 140 (Omkostninger totalt)
87 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
89 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 025 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 037 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 039 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter
Kr 14 764 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter
Oppgitte kommunale avgifter er prognose for innværende år mottatt fra kommunen. Disse omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr og feie/tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan være variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgifrt.

Eiendomsskatt
Kr 2 923 for år 2025

Formuesverdi primærbolig
Kr 828 385 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 3 313 539 for år 2024

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader, kommunale avgifter og eiendomsskatt», 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 om 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
1/16

Felleskostnader inkluderer
Felles bygningsforsikring, regnskap/forretningsførser, filterventilasjon.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 600

Andel fellesformue
Kr 4 954

Andel fellesformue dato
31.12.2025

Sameiet

Sameienavn
Sameiet Bringebærveien

Organisasjonsnummer
926903179

Om sameiet
Sameiet Bringebærveien er et sameie i Aurskog-Høland kommune. Sameiet består av 16 eierseksjoner. Organisasjonsnummeret er 926 903 179. Forretningsfører for selskapet er B-S Regnskap AS.

Sikringsordning fellesgjeld
Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt. Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene kan ses hos megler på forespørsel.

Dyrehold
Det er tillatt med inntil 2 kjæledyr pr eierseksjon. Hunder skal holdes i bånd ved lufting (båndtvang hele året). Dyreeier er ansvarlig for at dyret ikke sjenere naboer med lukt, støy etc.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Forpliktelser
- Beboernes terrasser skal ikke brukes til å lagre søppel og lignende.
- All slags søppel og avfall skal sorteres i henhold til forskrift om renovasjon for Aurskog Høland kommune.
- Det skal ikke plasseres noe søppel utenfor søppelkassene.
- Dyreeier er ansvarlig for å fjerne ekskrementer som dyret etterlater seg på sameiets område.

Dugnad
- Det er ikke gjort noen avtale på snømåking, så her forventes det at alle bidrar.

Forretningsfører

Forretningsfører
B-S Regnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 2, bruksnummer 410, seksjonsnummer 13 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
2016/150504-1/200 19.02.2016 BEST. OM VANN/ KLOAKKLEDN.
Rettighetshaver: AURSKOG-HØLAND KOMMUNE
ORG.NR: 948 164 256
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3226 GNR: 2 BNR: 410

2016/150504-2/200 19.02.2016 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver: AURSKOG-HØLAND KOMMUNE
Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 29.01.2026 15:05 – Sist oppdatert 29.01.2026 15:05
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 1 av 2
ORG.NR: 948 164 256
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3226 GNR: 2 BNR: 410

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for Nybygg, fire firemannsboliger med til sammen 16 boenheter.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
27.08.2024.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner
Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse. Detaljregulering Festningsåsen 3 (plan-ID 22120120005). Planen er en detaljregulering for boligbebyggelse, samferdselsanlegg og grønnstruktur. 23.03.2015. Eiendommen er omfattet av hensynssone for frisikt. I frisiktområdene skal det ikke være sikhindrende vegetasjon, gjerder, murer eller annet med høyde over 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg

grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel

ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av

budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til

grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Egenerklæringsskjema, tilstandsrapport, energiattest, nabolagsprofil, reguleringskart med bestemmelser, vedtekter, ordensregler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr/ oppgjør kr 23 000,- og visninger kr 3 000 pr. stk. (Første gratis). Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10 750,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 250,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Niklas Antonsen
Eiendomsmegler MNEF
niklas.antonsen@aktiv.no
Tlf: 466 56 728

Ansvarlig megler bistås av

Niklas Antonsen
Eiendomsmegler MNEF
niklas.antonsen@aktiv.no

Tlf: 466 56 728
Oppdragstaker
Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog,
organisasjonsnummer 981 129 792
Aurskog senter, 1930 Aurskog

Salgsoppgavedato

17.02.2026

Intervju med selger

Når kjøpte dere eiendommen?

Da bygget var nybygget, med innflytning våren 2022.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Den store verandaen med kveldssol langt utover sommerkveldene står nok øverst. Praktisk innbod i umiddelbar nærhet til kjøkkenet slik at mikrobølgeovn og andre kjøkkenapparater slipper å ta opp plass på kjøkkenbenken er også et kjempepluss.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Den store verandaen med kveldssol langt utover sommerkveldene står nok øverst. Praktisk innbod i umiddelbar nærhet til kjøkkenet slik at mikrobølgeovn og andre kjøkkenapparater slipper å ta opp plass på kjøkkenbenken er også et kjempepluss.

Hva har dere likt best med området?

Det er et veldig rolig område i enden av en blindvei.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike

årstidene i boligen og området?

Om vinteren kjøres det opp skiløyper på jordene rett i nærheten. Det er gode turmuligheter i skogen, med både skogsveier og merkede stier.

Strømforbruk?

Strømforbruk de tre siste årene vært mellom 9 272 - 10 019 kwh per år. Dette inkluderer billading.

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Gode. Foran vår bolig (bygg 4) er det plass til 8 biler i bredden og 2 i lengden. Alle leiligheter har én egen plass, men i realiteten er det plass til to. I tillegg er det flere ledige ved bygg fire, så det er ikke noe problem å få plass til fire biler.





Stue med vedovn og flott utsikt!



Stor terrasse med meget gode solforhold og nydelig solnedang.



Stue





Plass til sofagruppe, spisebord, TV-benk og skap.



Store vindusflater gir godt med naturlig lysinnslipp.



Leiligheten var ny i 2022 og holder god standard. Her kan du flytte rett inn i drømmehjemmet!



Leiligheten er oppvarmet med
varmepumpe (luft til luft), vedfyring og
elektrisk gulvvarme i entré og

Kjøkken

Flott, påkostet kjøkken med profilert innredning i en moderne og tidløs farge. God skap- og benkeplass gir gode arbeidsforhold og god oppbevaringskapasitet. Skapene er ført helt opp til himling og tilføyer et helhetlig og gjennomført uttrykk.

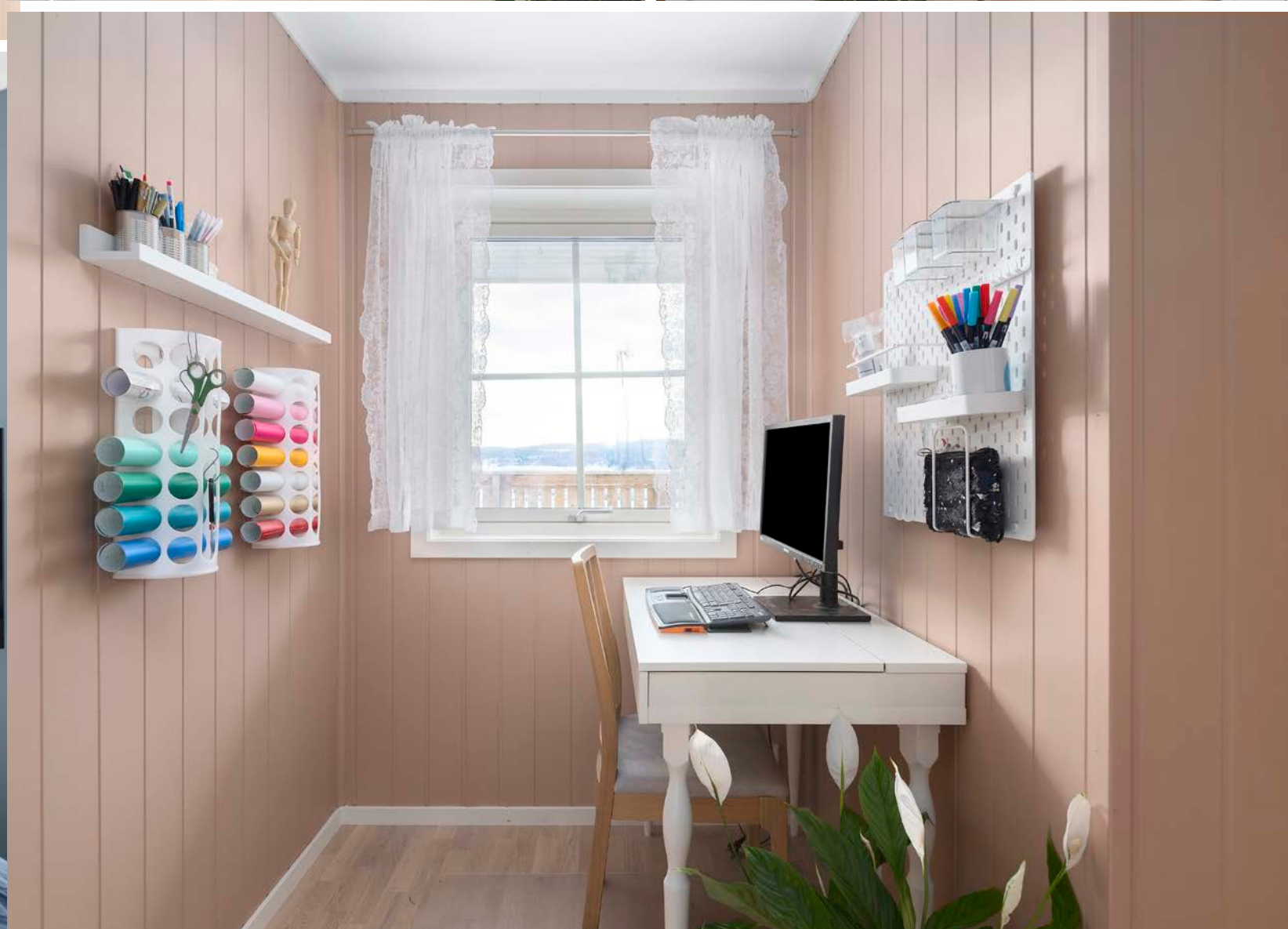
Plater over kjøkkenbenk gjør renholdet enkelt og gir et stilrent preg. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Ventilator med avtrekk. Innfelt oppvaskkum.

I tilknytning til kjøkkenet er en meget praktisk bod, ypperlig for ekstra oppbevaring av tørrvarer, kjøkkenutstyr og redskaper.



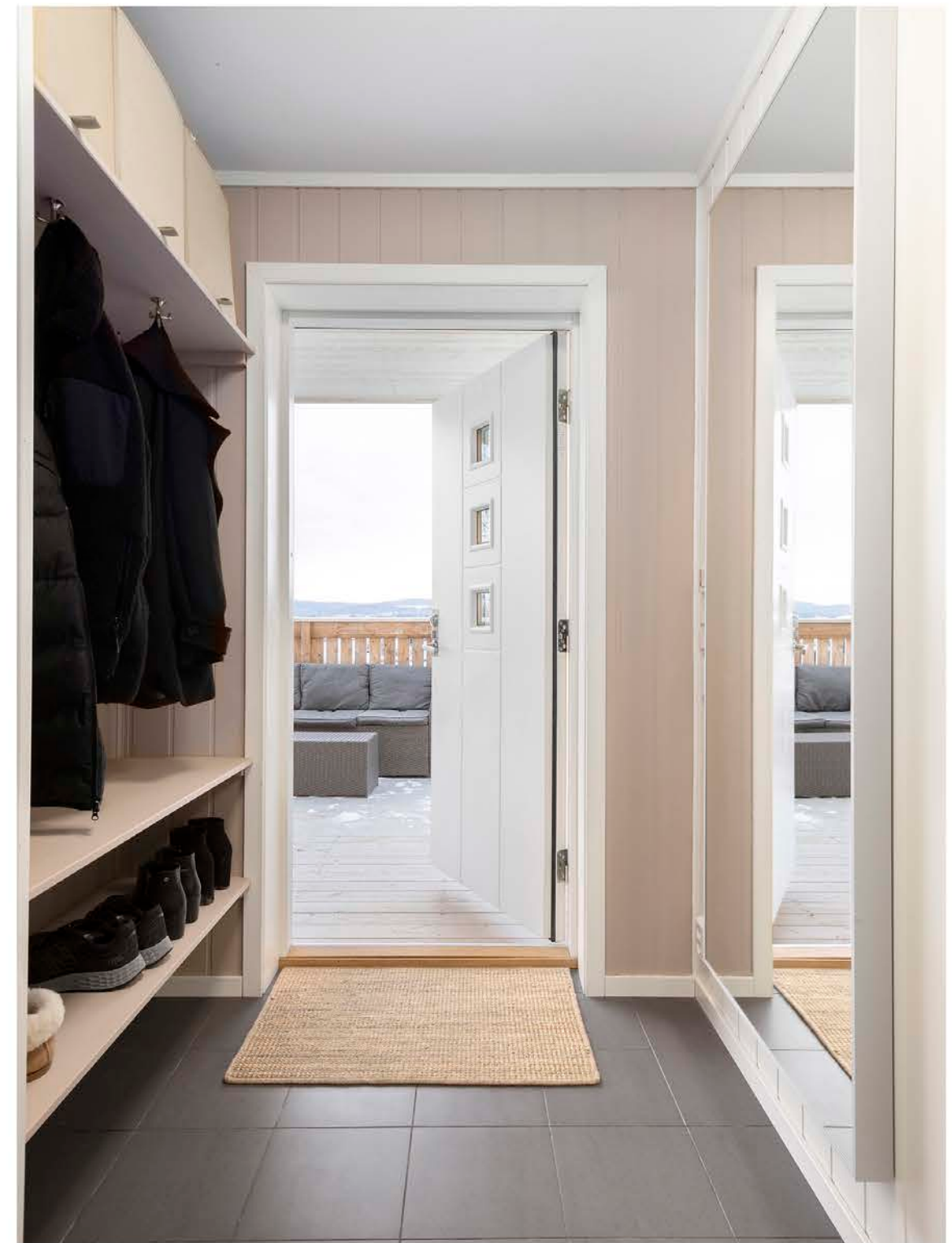


Baderom

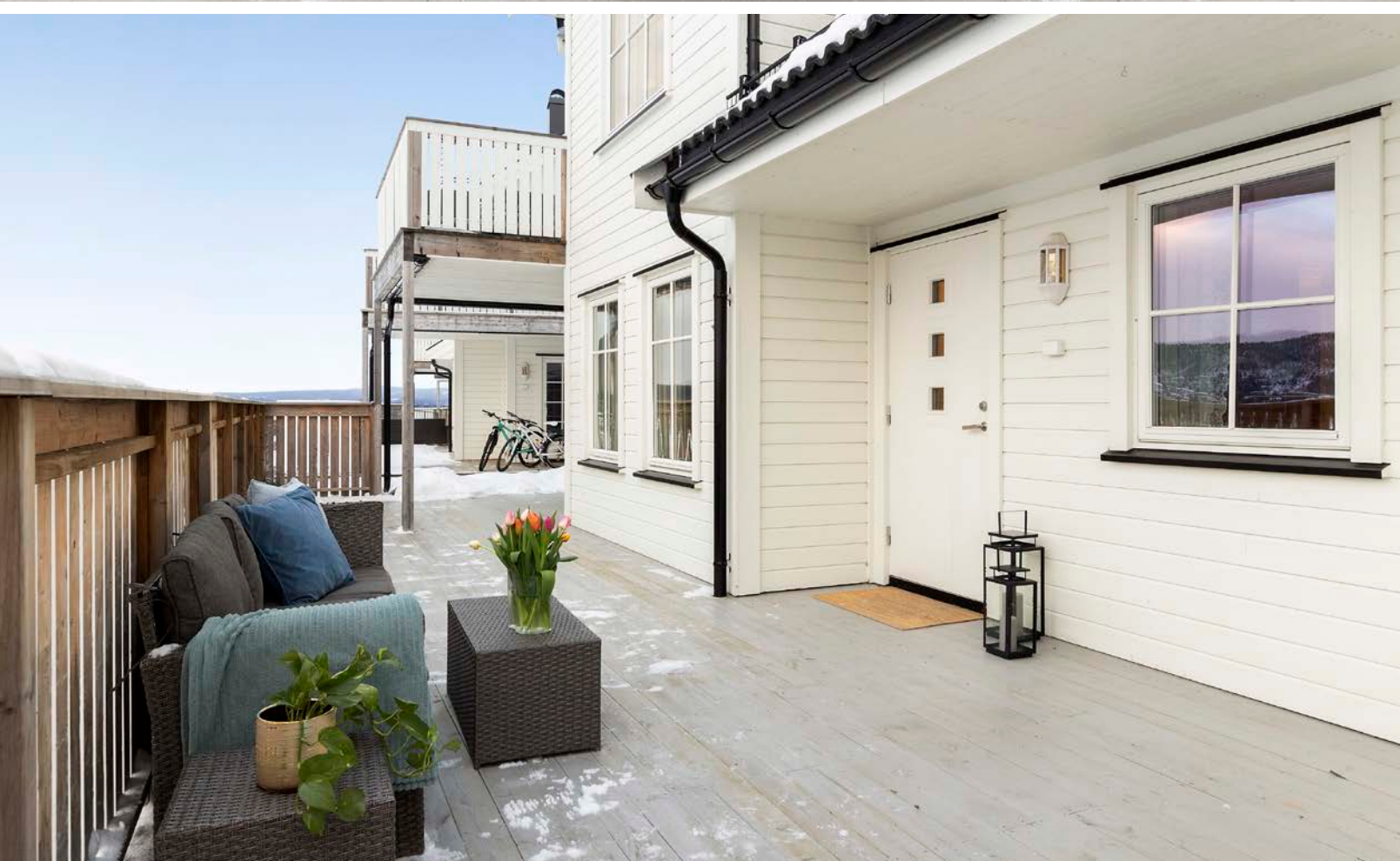




Lys og pen leilighet med god
planløsning.



Flislagt entré med varme i gulv.
Ytterdør med glassfelt slipper inn
dagslys. Oppbevaringsplass for



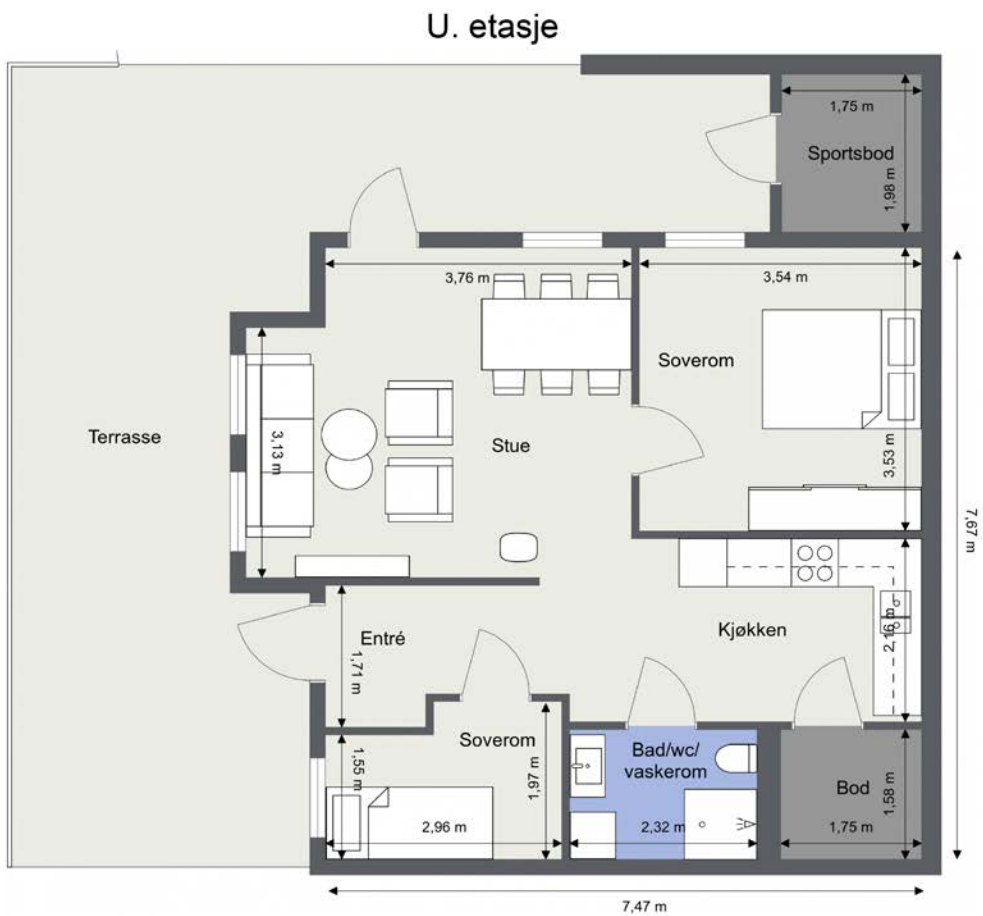
Uteområder





Plantegning

Bringebærveien 45



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

takstpartner.no
AK av taksting i Oslo og Akershus

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

Nærområde





Bjørkelangen er et hyggelig tettsted med et godt og variert servicetilbud. Her finner du kjøpesenter, dagligvarebutikker, nisjeforretninger, apotek, vinmonopol og serveringssteder.

Stedet har gode bussforbindelser mot blant annet Lillestrøm og Oslo. Det er flere barnehager, barne og ungdomsskole samt videregående skole i området.

Bjørkelangen har også et aktivt idretts- og fritidsmiljø med gode treningsfasiliteter, samt flotte tur og friluftsområder i umiddelbar nærhet.



Tilstandsrapport

Leilighet
Bringebærveien 45, 1940 BJØRKELANGEN
AURSKOG-HØLAND kommune
gnr. 2, bnr. 410, snr. 13

Markedsverdi

2 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 13.02.2026 Rapportdato: 16.02.2026 Oppdragsnr.: 10816-26024 Referansenummer: CQ8706

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



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Larsen Havnen AS
Takstingeniør



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Sameiet består av 16 boligseksjoner fordelt på 4 bygninger.

Leiligheten (bygningen) ble oppført i 2022.
Leiligheten ligger i U. etasje og har adkomst via utvendig trapp og via terrasse.

Leiligheten har standard fra byggeåret.
Leilighetens standard er beskrevet i rapporten.

Leilighet - Byggeår: 2022

UTVENDIG
Bygningen er fundamentert med ringmur og betongdekke.
Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn.
Etasjeskiller er konstruert med trebjelkelag.
Vegger er oppført med isolert trebindingsverk og deler med isolerte elementer støpt med betong.
Vegger er utvendig kledd med liggende trebordkledning.

Saltakskonstruksjoner av tre. 2 arkutbygg.
Yttertaket er med betongtakstein.
Takrenner, nedløp, beslag og snøfangere av metall.

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.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Fra byggeåret.

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt.
Entredør til sportsbod i hvit slett utførelse.
Terrassedør i trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass.
Dørene er fra byggeåret.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

INNVENDIG
Gulv: Fliser og parkett.
Vegger: Panelplater og fliser.
Himling: Malte slette flater/plater.
Gulv og overflater er fra byggeåret og har normalt god standard.

Gulv er av betongdekke mot grunn.

Boligen har isolert stålpipe. Tilkoblet peisovn i stue.

Innerdører: 1-speils hvite dører.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn.
Luft til luft varmepumpe.
Elektrisk gulvvarme i entre og på badrom.

VÅTROM
Bad/wc/vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ferdigattest.
Badet rommet har standard fra byggeåret.
Bad/wc/vaskerom består av: Veggmont. wc. Dusjnise med

dusjvegger. Baderomsinnredning med servantskap og speil med lys.
Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils grå fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale.
Ventilator med avtrekk.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.
Lekkasjevarsler tilkoblet automatisk vannstoppesystem.
Komfyrvakt.

Innredningen er fra byggeåret og har normalt god standard.

Benkehøyden er ca. 86,5cm. (normal benkehøyde er 90cm.).

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

Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert luft til luft varmepumpe i stue - varmepumpen har produksjonsår 2022.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, er fra byggeåret og er plassert i kjøkkenbenken som har lekkasjevarsler tilkoblet automatisk vannstoppesystem.

Elektrisk anlegg fra byggeåret.
Det foreligger samsvarserklæring på nyinnstallasjonen (ligger i sikringsskapet).

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	65 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	65 m²
Totalpris	2 950 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 150 000
---------------------------------------	-----------

Forutsetninger og vedlegg

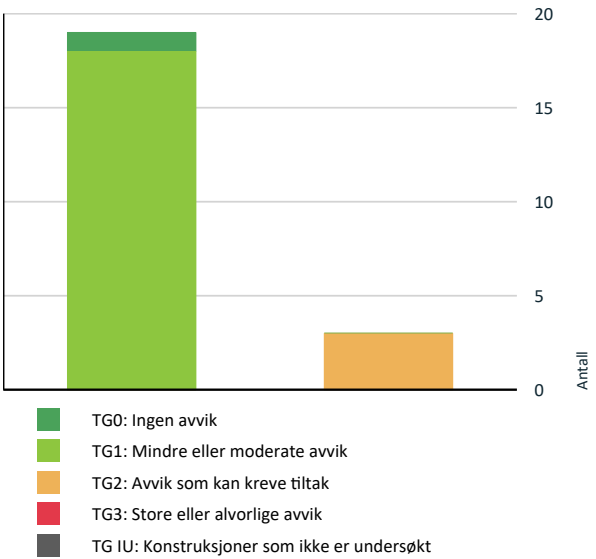
Lovlighet

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2	AVVIK SOM KREVE TILTAK
!	Utvendig > Utvendige bygningsdeler - fellesdeler
!	Innvendig > Overflater
!	Våtrom > U. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater
!	Gulv

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår

2022

Kommentar

Byggeår iht. matrikelinformasjon.

Anvendelse

Boligen er bebodd.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Fra byggeåret.

TG 1 Dører

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt.
Entredør til sportsbod i hvit slett utførelse.
Terrassedør i trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass.
Dørene er fra byggeåret.

TG 1 Terrasse

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

TG 2 Utvendige bygningsdeler - fellesdeler

Bygningen er fundamentert med ringmur og betongdekke.
Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn.
Etasjeskiller er konstruert med trebjelkelag.
Vegger er oppført med isolert trebindingsverk og deler med isolerte elementer støpt med betong.
Vegger er utvendig kledd med liggende trebordkledning.

Saltakskonstruksjoner av tre. 2 arkutbygg.
Yttertaket er med betongtakstein.
Takrenner, nedløp, beslag og snøfangere av metall.

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.

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Manglende planlegging og dokumentasjon kan føre til uforutsette vedlikeholdsbehov og økte felleskostnader, samt redusert oversikt over byggets tilstand og nødvendige tiltak.

INNVEDIG

TG 2 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved maling av veggplatene er det sølt maling på listverk stedvis i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å fjerne malingssøl fra listverket eller male over etter behov.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er kun kosmetisk, og påvirker ikke konstruksjonens funksjon.

TG 1 Gulv mot grunn/gulv i U. etasje

Gulv er av betongdekke mot grunn.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i entre, stue og kjøkken.
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5mm. på 2 meters lengde.
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes. 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.

Tilstandsrapport



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av soverom, kjøkken og bod har vegg under terrenget.

Gulvet har parkett.
Veggene har plater montert direkte på grunnmurselementen (ikke hulrom bak).

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det ble gjort fuktsøk/stikkprøvesøk med overflateinstrument fuktindikator Protimeter MMS på tilgjengelige overflater og det ble ikke påvist unormale fuktverdier.

TG 1 Innvendige dører

1-speils hvite dører.

VÅTROM

U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ferdigattest.
Baderommet har standard fra byggeåret.



U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

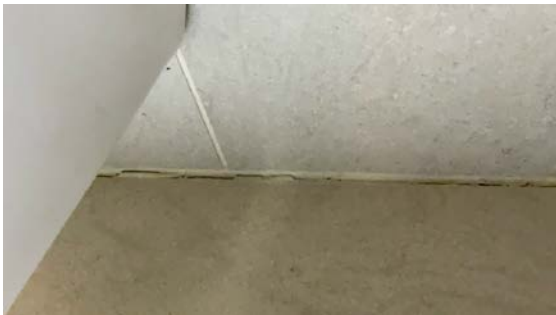
- Det er avvik:

Det er riss/sprekk i silikofuge mellom gulvet og veggen under toalettet. Årsak er ukjent, men kan skyldes materialkryp etter ferdigstillelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres lokal utbedring av silikonfugen og dette vurderes til å kun være av kosmetisk betydning.



Riss i silikofuge under toalettet.

U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran fra byggeåret. Dokumentert med ferdigattest.

Tilstandsrapport



U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på sisterneløsningen.

Veggmontert toalett vurderes til å være innbygningssisterne med Sealingbag.

Toalettssisternen ivaretar dagens krav til lekkasjesikring hvis den er montert iht. monteringsveiledning.

Sealingbag er en plastkappe som opplyses å være dokumentert vanntett med tilfredsstillende dreneringskapasitet. Kappens funksjon er å lede eventuelt lekkasjevann fra sisterna, ut mellom vegg og skål, gjennom drensåpningen i støydempingsplaten til sluk i våtrom eller til lekkasjeføler i tørre rom.

U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra bod mot baderommet.

Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.

Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



KJØKKEN

U. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils grå fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale.

Ventilator med avtrekk.

Integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.

Lekkasjevarsler tilkoblet automatisk vannstoppesystem.

Komfyrvakt.

Innredningen er fra byggeåret og har normalt god standard.

Benkehøyden er ca. 86,5cm. (normal benkehøyde er 90cm.).



U. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue. Varmepumpen har produksjonsår 2022.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, er fra byggeåret og er plassert i kjøkkenbenken som har lekkasjevarsler tilkoblet automatisk vannstoppesystem.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Det foreligger samsvarserklæring på nyinstallasjonen (ligger i sikringsskapet).

- 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.
2022
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
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

Tilstandsrapport

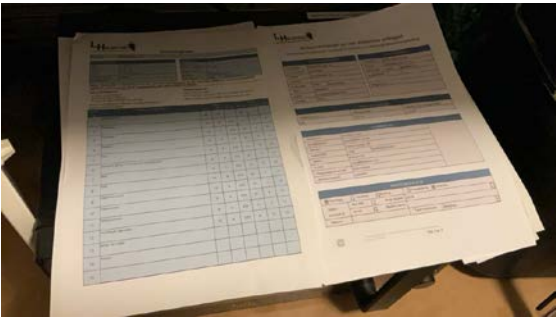
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 65 m²/61 m² Leilighet: Entré, 2 Soverom, 2 Bod, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	Markedsverdi Kr 2 950 000 Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.						
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 3 150 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	<table><tr><td>Markedsverdi</td><td>2 950 000</td></tr><tr><td>Tillegg for andel fellesformue</td><td>+ 4 954</td></tr><tr><td>Konklusjon markedsverdi</td><td>2 950 000</td></tr></table>	Markedsverdi	2 950 000	Tillegg for andel fellesformue	+ 4 954	Konklusjon markedsverdi	2 950 000
Markedsverdi	2 950 000						
Tillegg for andel fellesformue	+ 4 954						
Konklusjon markedsverdi	2 950 000						

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg								
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS		
1 Bringebærveien 39 ,1940 BJØRKELANGEN 58 m² 2022 2 sov	12-05-2025	2 990 000	3 060 000	154	3 060 154	50 166		
2 Bringebærveien 29 ,1940 BJØRKELANGEN 58 m² 2020 2 sov	28-01-2025	2 850 000	2 950 000	136	2 950 136	48 363		
3 Bringebærveien 33 ,1940 BJØRKELANGEN 59 m² 2020 2 sov		2 950 000		154	154	47 583		
4 Festningslia 3B ,1940 BJØRKELANGEN 59 m² 2016 2 sov	15-09-2025	2 990 000	2 950 000		2 950 000	47 581		
5 Festningslia 3A ,1940 BJØRKELANGEN 59 m² 2016 1 sov	20-10-2024	2 950 000	2 960 000		2 960 000	46 984		
6 Festningslia 5D ,1940 BJØRKELANGEN 59 m² 2018 2 sov	12-05-2025	2 990 000	2 950 000		2 950 000	46 825		
7 Bringebærveien 43 ,1940 BJØRKELANGEN 58 m² 2022 2 sov	30-01-2025	2 950 000	2 800 000	136	2 800 136	45 904		
8 Tyttebærveien 2B ,1940 BJØRKELANGEN 63 m² 2017 2 sov	31-03-2025	2 900 000	2 850 000	19 404	2 869 404	45 546		

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.	7 200
Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	15 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	2 500
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	30 500

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	2 650 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 650 000
-----------------------------	-----	-----------

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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 150 000
---	-----	-----------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

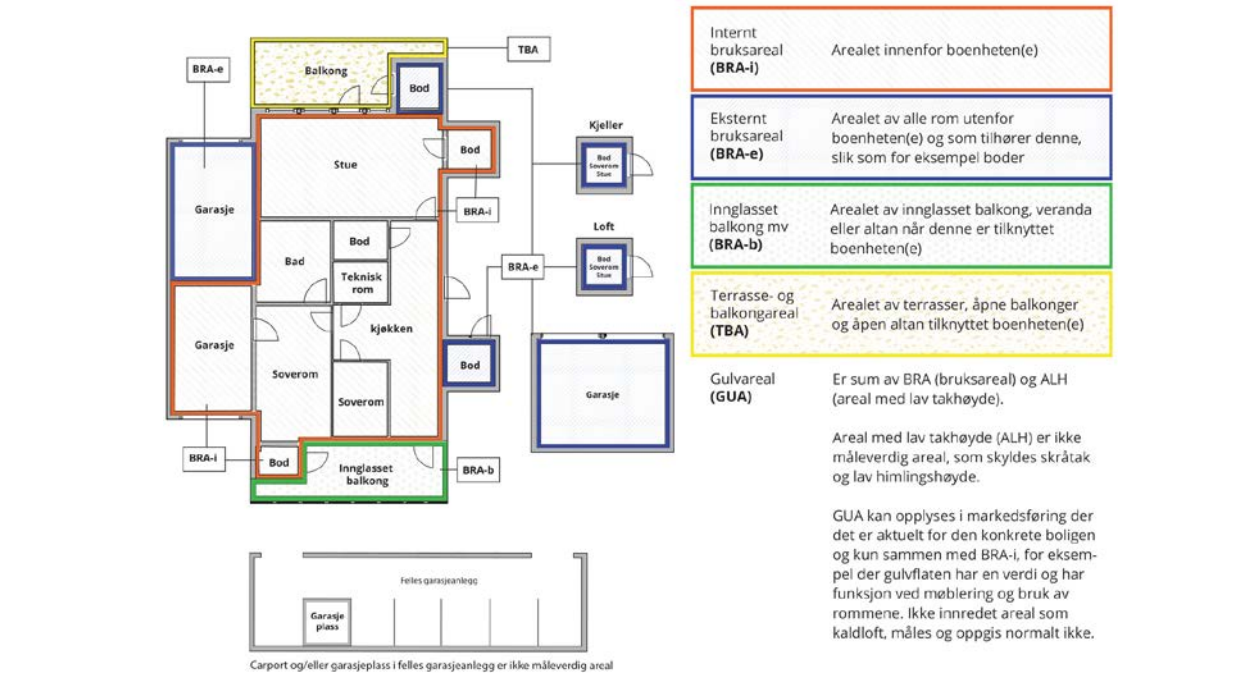
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U. etasje	61	4		65	48
SUM	61	4			48
SUM BRA	65				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U. etasje	Entré/gang, soverom 1, soverom 2, bod, bad/wc/vaskerom, kjøkken, stue	Sportsbod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oppført i sin helhet i 2022.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Jenny Marie Hagen	410 09 899
	Patrik Hagen	928 42 963

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	2	410		13	3201.7 m²	Matrikkelinformasjon/si tuasjonskart.	Eiet
Adresse	Bringebærveien 45						
Hjemmelshaver	Jenny Marie Hagen og Patrik Hagen.						
Kommentar	Oppgitt tomteareal er felles eiet tomt for hele sameiet med totalt 16 seksjoner.						

Seksjonseier betaler månedlige fellesutgifter med kr. 600,- som inkluderer bygningsforsikring, regnskap, filter til ventilasjon mm.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Bringebærveien	1 / 16	B-S Regnskap AS	926903179
Felles formue			
Kr. 4 954 31.12.2025			

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i boligområde i Festningsåsen, Bjørkelangen.

Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig.

Det er gode turmuligheter i nærliggende skog og mark.

Det er offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

Eiendommen ligger ca. 2,5 km. utenfor handelssentrum i Bjørkelangen.

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.

Adkomstvei
Offentlig tilknytning.
Tilknytning vann
Offentlig tilknytning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp
Offentlig tilknytning via private stikkledninger.
Om tomten
Sameiet har felles eiet tomt.

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring	6704780			
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	12.02.2026		Gjennomgått	5	Nei
Eier	12.02.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	02.02.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart	12.02.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	05.02.2026		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	16.01.2019		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Jenny Marie Hagen
	Patrik Hagen

Boligen	• Boligen ble kjøpt 2022 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
---------	---

Bringebærveien 45
1940 Bjørkelangen

3226-2/410/0/13

Fremtind



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Bringebærveien 45 - Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Søndre Eidsvei Linje 470, 470E	13 min 1.1 km
Blaker stasjon Linje R14	28 min 25.1 km
Oslo Gardermoen	59 min

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 650 elever, 40 klasser	9 min 4.2 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	5 min 2.7 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	6 min 3.4 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Bjørkelangen Senter	21 min
------------------------------	--------

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

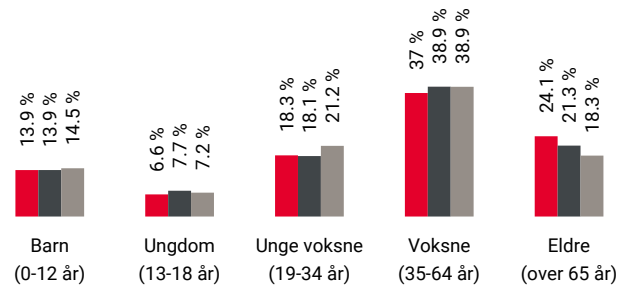


Naboskapet
Godt vennskap 75/100



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 (1-6 år) 111 barn	13 min 1.1 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 18 barn	20 min 1.8 km
Setskog oppvekstsenter (0-5 år) 20 barn	22 min 1.9 km

Dagligvare

Kiwi Bjørkelangen PostNord	17 min 1.6 km
Coop Extra Bjørkelangen	18 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 93/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

- 

Bjørkelunden

Fotball

11 min

1 km
- 

Eidslia balløkke

Ballspill

18 min

1.5 km
- 

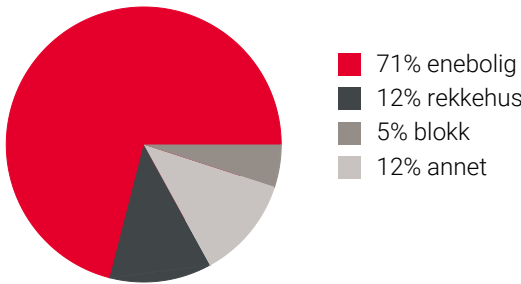
MOVA Bjørkelangen Serviceveien

6 min
- 

MOVA Bjørkelangen

6 min

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

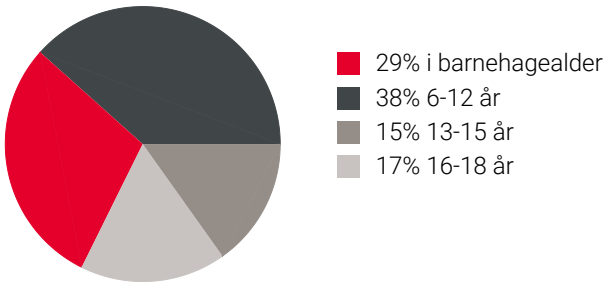
AMFI Bjørkelangen Torg

18 min
- 

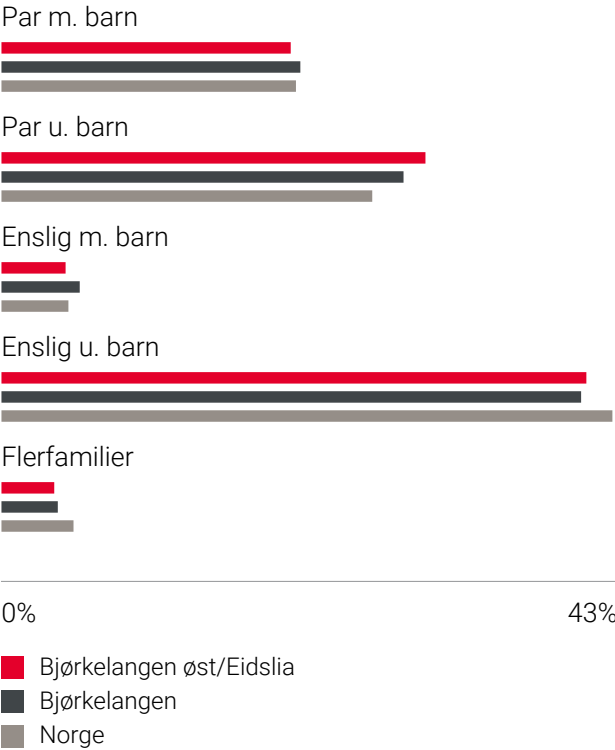
Apotek 1 Bjørkelangen

18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

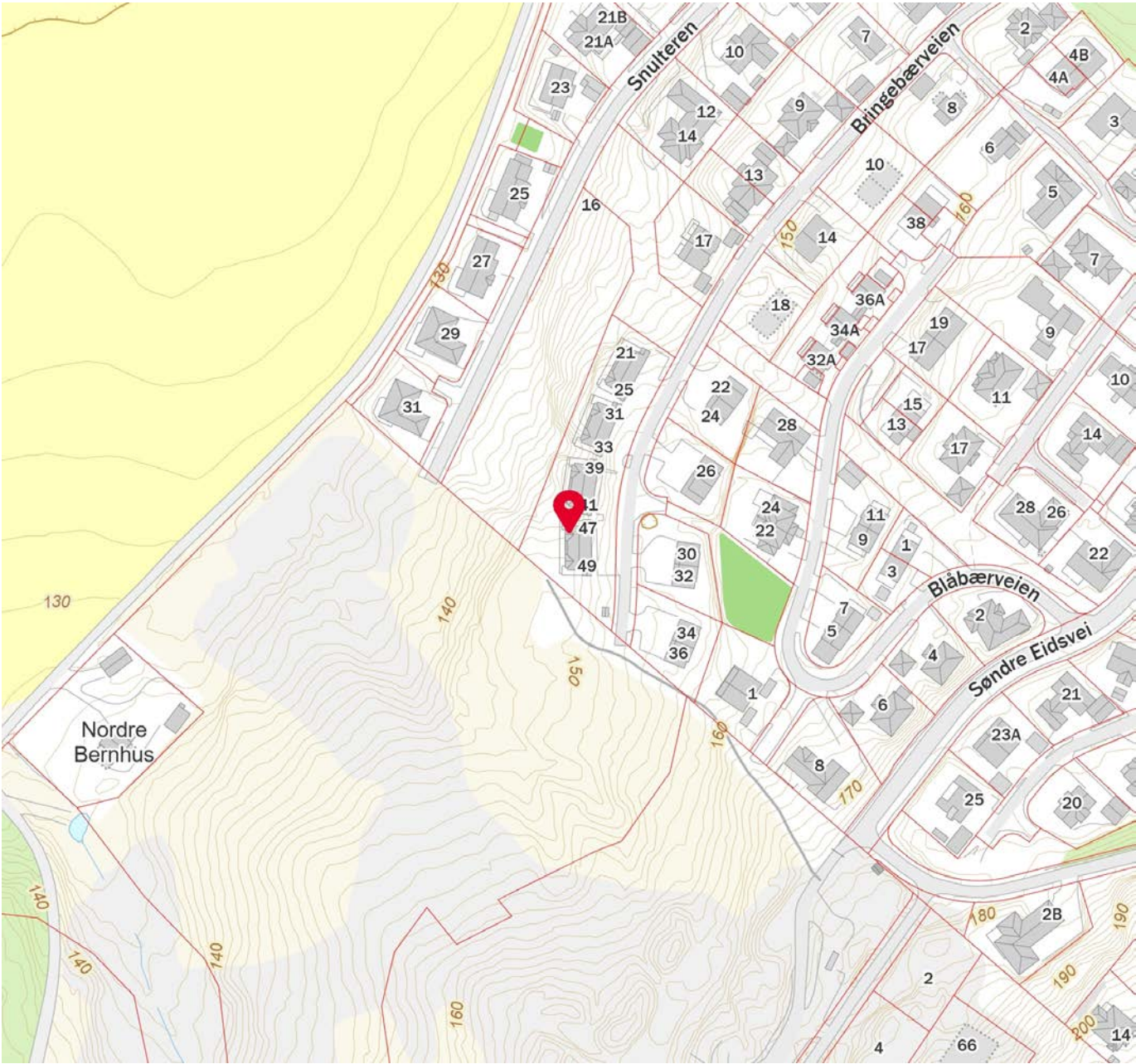


Familiesammensetning



Sivilstand

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



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**

aktiv.

Telefon: 466 56 728
E-post: niklas.antonson@aktiv.no

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre