

# aktiv.



Tyttebærveien 6B, 1940 BJØRKELANGEN

**Lettstelt og praktisk 3-roms selveier fra 2017. Terrasse ved inngang og utenfor stue. Egen p-plass. Peisovn i stue.**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

## Camilla Haugerudbråten

**Mobil** 930 22 875  
**E-post** camilla@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 800 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 19 994,-  
**Omkostn.:** Kr 71 710,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 891 704,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 227,-  
**Selger:** Kirsti Synnøve Henriksen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2017  
**BRA-i/BRA Total** 63/68 kvm  
**Tomtstr.:** 4681.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 2, bnr. 320  
**Snr.** 10  
**Oppdragsnr.:** 1107240197

# Din nye bolig!

Velkommen til Tyttebærveien 6 B, en lettstelt og praktisk 3-roms selveierleilighet fra 2017. Leiligheten ligger fint plassert i underetasjen og har et eget inngangsparti med tilknyttet terrasse, en solrik, delvis overbygd terrasse utenfor stuen, samt ekstra lagringsplass i både innvendig bod og smart sportsbod ved stueterrassen. Med leiligheten følger også egen biloppstillingsplass.

Leiligheten fremstår tiltalende med parkett på gulv, malt veggpanel, balansert ventilasjon og god planløsning. Den koselige stuen har moderne peisovn og plass til spisebord. Kjøkkenet ligger i egen sone med god skapplass og flere integrerte hvitevarer. Videre har leiligheten en entré med gulvvarme og åpen garderobeløsning, delikat bad med regnfallsdusj og to gode soverom, hvorav ett har skyvedørgarderobe.

Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. For å få et helhetlig bilde av eiendommen anbefales det derfor at hele salgsoppgaven, tilstandsrapporten og selgers egenerklæring leses, samt at boligen besiktiges før et eventuelt bud inngis.



# Innhold

Velkommen .....	2
Bilder .....	4
Plantegning .....	20
Situasjonskart .....	21
Om eiendommen .....	22
Tilstandsrapport .....	34
Egenerklæring .....	54
Vedtakter .....	59
Husordensregler .....	66
Våre samarbeidspartnere .....	68
Nabolagsprofil .....	70
Forbrukerinformasjon .....	78
Budskjema .....	79



Tyttebærveien 6 B - en tiltalende og praktisk 3-roms selveier - med terrasse både på stuesiden og ved inngangspartiet.

## Kort fortalt

- 3-roms selveier fra 2017
- Både lettstelt og praktisk
- Egen biloppstillingsplass
- Inngangsparti har terrasse

- Ligger i byggets underetasje
- Fin terrasse utenfor stuen
- Åpen garderobe i entré
- Kjøkkenet er i egen sone

- Flere integrerte hvitevarer
- Tilkoblet peisovn i stuen
- Stue har plass til spisebord
- Delikat bad har regnfallsdusj

- Opplegg for vaskemaskin
- Leiligheten har to soverom
- Skyvedørgarderobe på ett
- Lagring i bod og sportsbod
- Balansert ventilasjonsanlegg

# Velkommen inn!

Leiligheten ligger i underetasjen og har trappefri adkomst via det overbygde inngangspartiet. Her er det plass til enkelt utemøblement.

Entréen er holdt i lyse fargetoner og har lun gulvvarme.

Langs den ene vegg er det god plass til garderobeløsning.





Kjøkkenet ligger i egen sone, men åpent inn til stuen. Innredningen har glatte fronter med mørke overskap og lyse underskap - samt en laminatbenkeplate med nedfelt oppvaskkum.

Av hvitevarer er platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin integrerte - i tillegg er det avsatt plass til kombiskap.



Sentralt i rommet er moderne peisovn, som bidrar til ekstra hygge og varme.

Fra stuen er det utgang til den ene overbygde terrassen.



Både kjøkken og stue har parkett på gulvet. Stueveggene har veggpanel i en behagelig fargenyans, med en mørkebrun vegg som en fin kontrast.

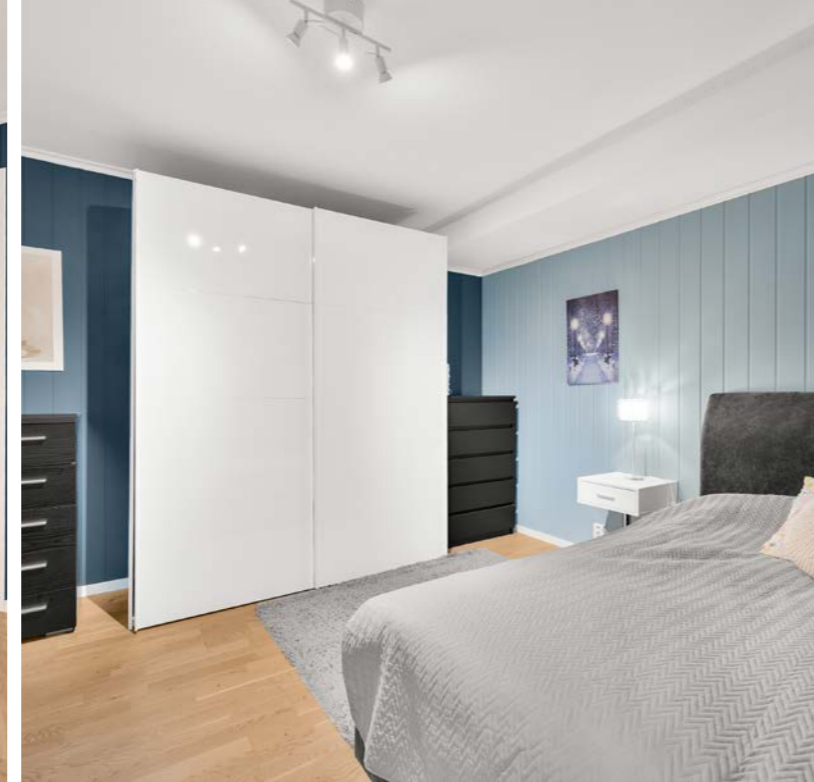
Det er plass til flere sittegrupper i stuesonen. Rommet har godt naturlig lysinnfall fra vindusflater i flere himmelretninger.



Det helflisede og delikate badet har lun gulvvarme og balansert ventilasjonsanlegg.

Innredningen har heldekkende servant over skuffeseksjon - over er det speilskap med belysning. Videre er det vegghengt toalett, dusjhjørne med regnfallsdusj og opplegg for vaskemaskin.





Leiligheten har to gode soverom - begge med laminatgulv og malt veggpanel.  
Hovedsoverommet er utstyrt med en hvit skyvedørgarderobe.

For ytterligere oppbevaring har leiligheten en praktisk innebod og en sportsbod i enden  
av terrassen utenfor stuen.





Fra leiligheten er det gangavstand til alle sentrumsfasiliteter.

Det er parkering på egen biloppstillingsplass.





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

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

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

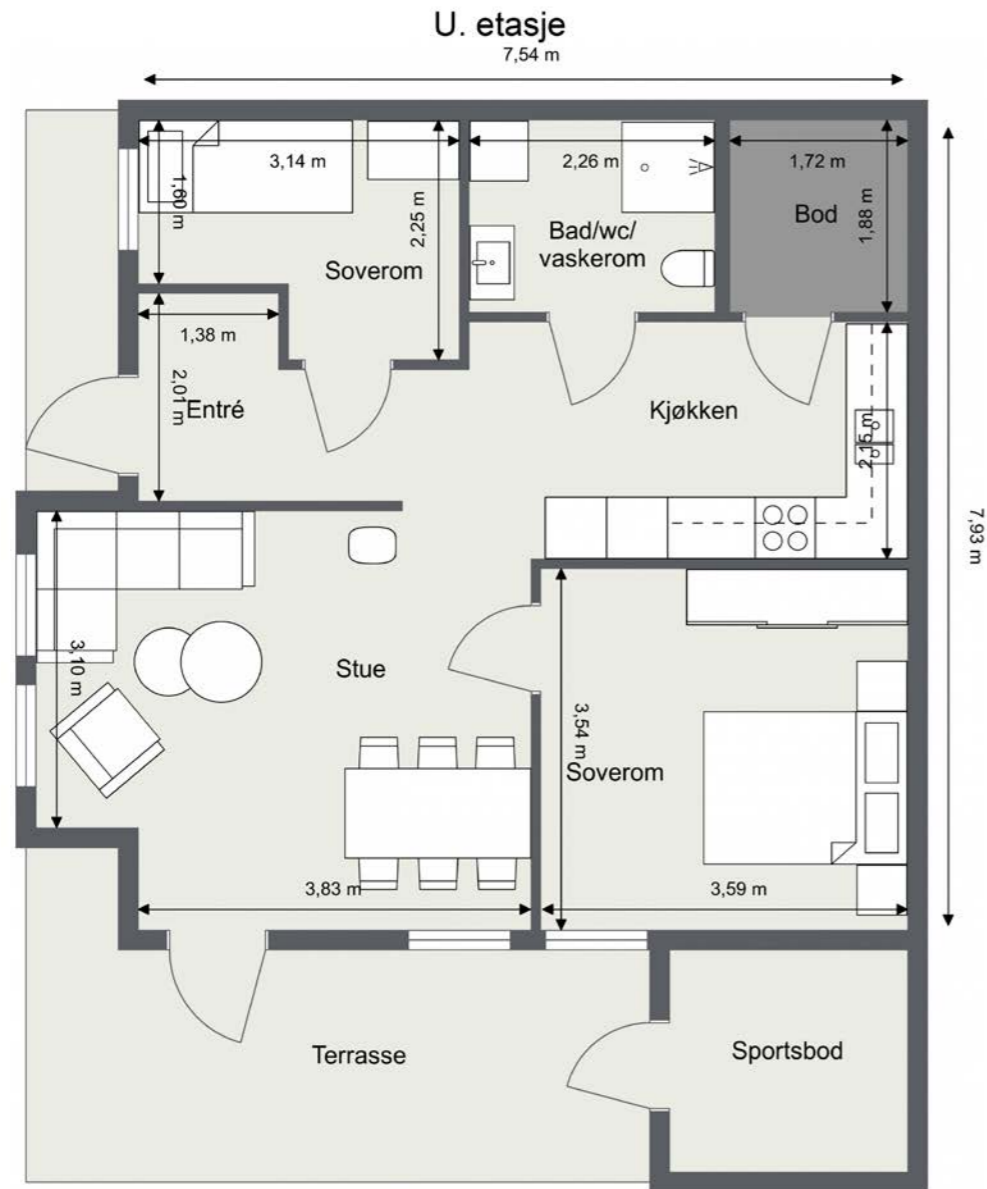
For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til  
SOS-barnebyers arbeid.

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

# Plantegning

U.etasje.

Tyttebærveien 6 B



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

**takstpartner.no**  
All av taksting i Oslo og Akershus

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

## SITUASJONSKART



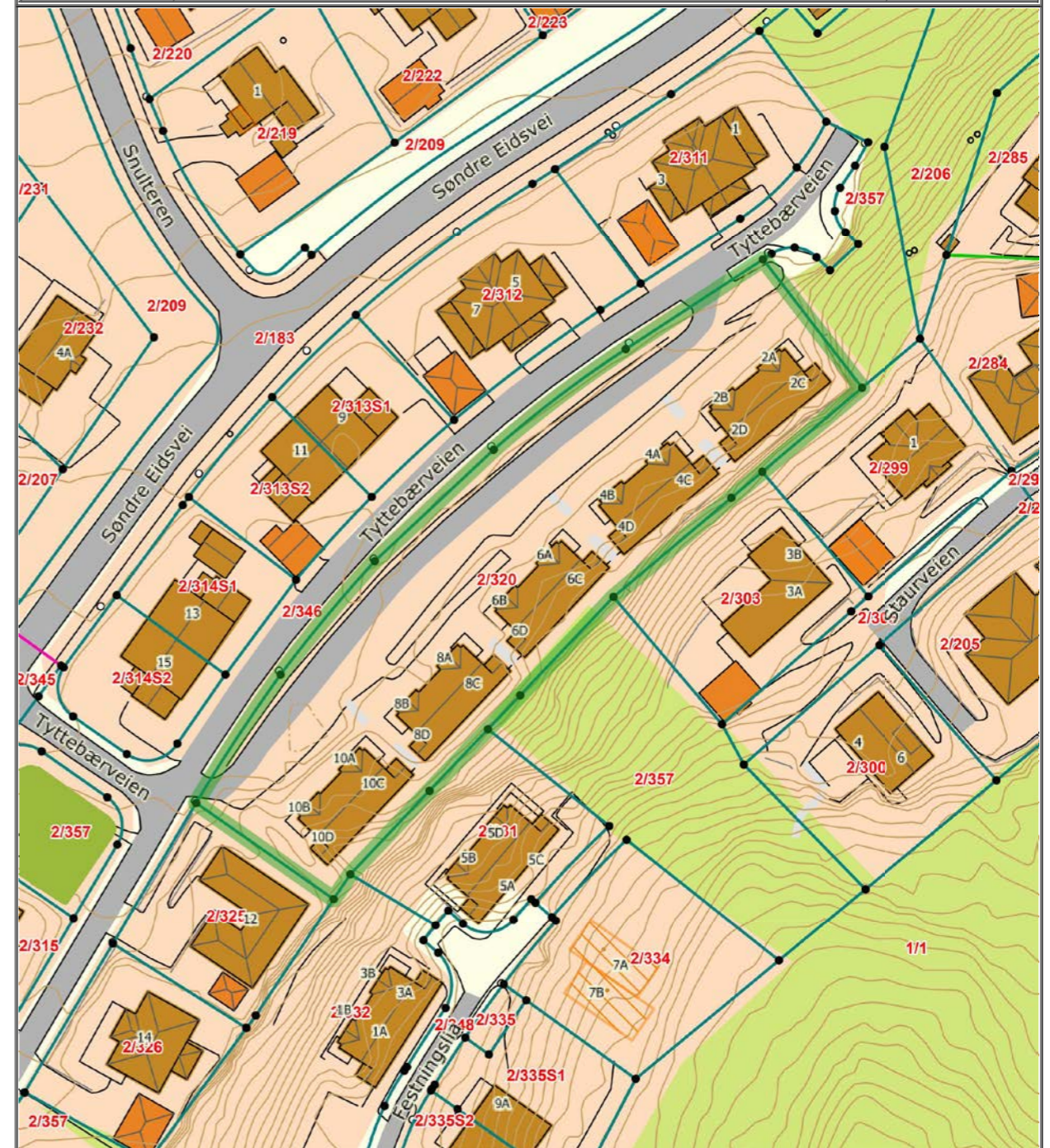
Eiendom: Gnr: 2 Bnr: 320 Fnr: 0 Snr: 0  
Adresse: Tyttebærveien 6B, 1940 BJØRKELANGEN  
Hj.haver/Fester: SAMEIET TYTTEBÆRTUNET, Tyttebærveien 6C, 1940 BJØRKELANGEN, med flere



AURSKOG-  
HØLAND  
KOMMUNE

Dato: 16/9-2024 Sign:

Målestokk  
1:1000



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

# Om eiendommen

## Areal

BRA - i: 63 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 68 m<sup>2</sup>

TBA: 18 m<sup>2</sup>

## Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 m<sup>2</sup> Entré/gang, kjøkken, stue, bad/wc/  
vaskerom, 2 soverom, bod.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Sportsbod.

## TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 m<sup>2</sup> Terrasse.

## Tomtetype

Eiet, fellestomt

## Tomtestørrelse

4681.1 m<sup>2</sup>

## Tomtebeskrivelse

Leiligheten har to fine markterrasser, den ene tilknyttet inngangspartiet og den andre utenfor stuen. Terrassen ved inngangspartiet er overbygd, utebelysning er montert på vegg og det er plass til et cafesett. Utenfor stuen ligger en terrasse som er delvis overbygd av balkongen i etasjen over og har adkomst til sportsbod i ene enden. Begge terrassene har spaltegulv av tre.

## Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget populært og nyere etablert boligområde i Festningsåsen på Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune. Bjørkelangen har skoler i alle trinn, flere barnehager, godt kollektivtilbud og kort vei til sentrum med det

meste du trenger i hverdagen. En tur til sentrum tar få minutter til fots, og enda kortere på sykkel, på fine asfalterte gang- og sykkelstier.

Festningsåsen ligger rett ved marka og er et fantastisk utgangspunkt for fine turer. Enten du liker å ta deg frem til fots, på sykkel eller ski, så byr nærområdet på 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 under stadig utvikling. I tillegg til ny barne- og ungdomsskole, er det bygget nytt helsehus, samt ny svømmehall som åpnet høsten 2018. Bjørkelangen har en aktiv sportsforening som tilbyr både svømming, fotball, håndball, innebandy, allidrett, ski og sykkel.

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 (holder til på Eksismoa motorpark ca. 2 km utenfor sentrum. Det er også skytterbaner i nærheten, samt jakt- og fiskeforeninger. Alpinbakken er åpen når det er snørike vintre på Bjørkelangen.

## Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Rema 1000, Kiwi og Extra. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Amfi Bjørkelangen Torg et fint og variert utvalg. I ytterkant av sentrum ligger Blikrud Næringsområde med kjeder som Skeidar, Plantasjen, Mekonomen, Maxbo og Europris. Bjørkelangen er et satsningsområde og tiltrekker seg stadig nyetableringer av både store og små

bedrifter.

Området har et godt kollektivtilbud via buss, hvor nærmeste bussholdeplass er Søndre Eidsvei som ligger ca. 500 meter fra boligen. Det er togstasjon i Fetsund og på Blaker. Med bil fra området 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

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

## Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av leiligheter, villaer og småhusbebyggelse.

## Barnehage/Skole/Fritid

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

## Offentlig kommunikasjon

Området har et godt kollektivtilbud via buss, hvor nærmeste bussholdeplass er Søndre Eidsvei som ligger ca. 500 meter fra boligen. Det er togstasjon i Fetsund og på Blaker.

## Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen AS

## Type takst

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Grunn og fundamenter: Bygningen er fundamentert med grunnmurselementer støpt med betong til antatt fast grunn.

Takkonstruksjon/taktekking: Saltakskonstruksjoner av tre med arkutbygg. Kaldloft/kryploft. Yttertak er tekktet med betongtakstein.

Veggkonstruksjon: Vegger utover grunnmur er oppført med trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med trekledning.

Etasjeskiller: Gulv er av betongdekke mot grunn.

## Sammendrag selgers egenerklæring

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja.

Beskrivelse: Det er nylig lagt opp ladeboks til alle biler her.

## Innhold

Velkommen til Tyttebærveien 6 B, en lettstelt og praktisk 3-roms selveierleilighet fra 2017. Leiligheten ligger fint plassert i underetasjen og har et eget inngangsparti med tilknyttet terrasse, en solrik, delvis overbygd terrasse utenfor stuen, samt ekstra lagringsplass i både innvendig bod og smart sportsbod ved stueterrassen. Med leiligheten følger også egen biloppstillingsplass.

Leiligheten fremstår tilatlede med parkett på gulv, malt veggpanel, balansert ventilasjon og god planløsning. Den koselige stuen har moderne peisovn og plass til spisebord. Kjøkkenet ligger i egen sone med god skapplass og flere integrerte hvitevarer. Videre har leiligheten en entré med gulvvarme og åpen garderobeløsning, delikat bad med regnfallsdusj og to gode soverom, hvorav ett har skyvedørsgarderobe.

#### Kort fortalt

- 3-roms selveier fra 2017
- Både lettstelt og praktisk
- Egen biloppstillingsplass
- Inngangsparti har terrasse
- Ligger i byggets underetasje
- Fin terrasse utenfor stuen
- Åpen garderobe i entré
- Kjøkkenet er i egen sone
- Flere integrerte hvitevarer
- Tilkoblet peisovn i stuen
- Stue har plass til spisebord
- Delikat bad har regnfallsdusj
- Opplegg for vaskemaskin
- Leiligheten har to soverom
- Skyvedørgarderobe på ett
- Lagring i bod og sportsbod
- Balansert ventilasjonsanlegg

#### Planløsning

Underetasje: Entré/gang, 2 soverom, bad/wc/vaskerom, kjøkken, stue og bod.

Annet: Sportsbod.

#### Entré

Leiligheten ligger i byggets underetasje og har et eget inngangsparti med overbygd terrasse, utebelysning, og hvitmalt inngangsdør med glassfelt. Entreen er et lyst og praktisk rom med flislagt gulv, hvitmalt veggpanel, gulvvarme og hvite spotter i himlingen. Langs den ene veggen er det etablert en åpen garderobeløsning med knaggrekke og plass til skooppbevaring.

#### Kjøkken

Kjøkkenet ligger i egen sone med parkett, downlights og åpent inn til stue. Innredningen har glatte fronter med mørke overskap og lyse

underskap, benkeplate i laminat og nedfelt oppvaskkum av metall. Integrert innredningen er det platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. I tillegg har rommet avsatt plass til kombiskap. Ventilatoren over kokesonen har avtrekk ut.

#### Stue

Stuen er et tiltalende rom med parkett, hvite spotter i himlingen, veggpanel malt i en dus, behagelig fargetone og mørkebrun kontrastvegg som gir rommet en fin dybde. Gode vindusflater på to sider gir naturlig lys til rommet og det er også utgang til en fin terrasse. For øvrig har stuen peisovn, samt plass til både sofagruppe, tv-møblement og spisebord.

#### Bad/wc/vaskerom

Badet er delikat med flislagte overflater, gulvvarme, downlights og avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Videre er det både et veggmontert toalett, et dusjhjørne med regnfallsdusj og opplegg for vaskemaskin. Innredningen har to gode skuffer med glatte fronter, heldekkende servant og speilskap med fin belysning i overkant.

#### Soverom og garderobe

Leiligheten har to tiltalende soverom av god størrelse, begge med laminatgulv, hvite spotter i himlingene og malt veggpanel. Hovedsoverommet er utstyrt med en hvit skyvedørgarderobe i moderne design. Fra kjøkkenet er det adkomst til en romslig bod og det er også en praktisk sportsbod på 5,5 kvm i enden av terrassen utenfor stuen.

#### Standard

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik: Ingen anmerkninger.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak: Utvendig > Dører: Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt. Entredør til sportsbod i slett hvitmalt utførelse. Terrassedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass. Dørene er fra byggeåret. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det mangler terskelbeslag på terrassedør.

Kjøkken > U. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog. Dels med slette hvite fronter og dels med laminerte slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og frysenskap. Komfyrvakt. Lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem i kjøkkenbenk. Innredningen er fra byggeåret og har normal bruksslitasje. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Benkeplaten har skader rundt platetoppen. Benkeplaten har stedvis slitasjemerker.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak: Utvendig > Utvendige bygningsdeler - fellesdeler: Bygningen er fundamentert med grunnmurelementer støpt med betong til antatt fast grunn. Vegger utover grunnmur er oppført med trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med trekledning. Saltakskonstruksjoner av tre med arkutbygg. Kaldloft/kryploft. Yttertak er teknet med betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag i metall

utførelse. 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.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt: Ingen anmerkninger.

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

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, datert 19.09.24 av Petter Larsen. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

#### Diverse:

Vi har rekvirert, men ikke mottatt svar fra el-verket vedr. det elektriske anlegget, følgelig er ukjent om det foreligger pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

### Innbo og løsøre

Ventilasjon er via balansert ventilasjonsanlegg. Sikringsskap er utstyrt med automatsikringer. Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert i kjøkkenbenk. Komfyrvakt, lekkasjevarsler og automatisk vannstoppsystem er montert på kjøkkenet.

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

### Hvitevarer

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

### Parkering

Det er parkering på egen biloppstillingsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

### Forsikringsselskap

Bygget er forsikret via sameiet i EIKA, polisenummer 5771049. Den enkelte sameier må selv tegne innboforsikring.

### Radonmåling

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

overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. 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.

## Energi

### Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med gulvvarme i entré og badrom. Det er isolert stålpipeline med tilkoblet peisovn i stuen.

### Energikarakter og farge

Rød B

## Økonomi

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i de månedlige felleskostnadene. Eiendomsskatten betales av den

enkelte seksjonseier og er pålydende kr. 2 866 inneværende år.

### Info formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:  
Formuesverdi primærbolig 2023: kr. 762 899.  
Formuesverdi sekundærbolig 2023: kr. 3 051 595.

### Andre utgifter

Felleskostnader, strøm, forsikring, tv/internett, mm.

### Tilbud lånefinansiering

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

## Boenheten

### Felleskostnader inkluderer

Drift/vedlikehold, kommunale avgifter, fellesforsikring, fellesstrøm, regnskapshonorar, mm.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 2227

### Andel Fellesgjeld pr 31.12.2023

Kr 19 994

### Rentekost. fellesgjeld

Kr 1 594

### Andel fellesformue pr 31.12.2023

Kr 14 380

## Sameiet

### Sameienavn

Sameiet Tyttebærtunet;

### Organisasjonsnummer

919732385

### Om sameiet

Eierseksjonen hører til Sameiet Tyttebærtunet - som består av 20 eierseksjoner. Tomten med alle tilhørende utearealer er sameiets fellesarealer.

### Lånebetingelser fellesgjeld

Långiver: Aurskog Sparebank  
Lånets totale saldo: 402 286 pr. 12.09.24  
Lånetype: Annuitetslån  
Ant. terminer årlig: 12  
Rentesats: 9,29%  
Dato siste termin: 01.09.2032

### Regnskap/budsjett

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

### Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

### Vedtekter/husordensregler

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

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiets vedtekter og husordensregler. Det er tillatt med to - 2 - kjæledyr pr eierseksjon. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

Sigma Regnskap AS;

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 320, seksjonsnummer 10 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:

3226/2/320/10:

10.04.2014 - Dokumentnr: 294933 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Aurskog-Høland Kommune  
Org.nr: 948 164 256

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om beplantning

Gjelder også senere fradelte parseller

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3226 Gnr:2 Bnr:320

Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.2017 - Dokumentnr: 564393 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 10

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/20

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for oppføring av fem firemannsboliger, datert 26.06.2018.

### Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Offentlig tilknytning via private stikkveier/sameiets tomt.

Tilknytning vann: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

### Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtektene.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### 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.

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

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30

minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 800 000 Prisantydning

19 994 Andel av fellesgjeld

2 819 994 Pris inkl. fellesgjeld

Omkostninger

10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

70 470 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

71 710 Omkostninger totalt

82 110 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

84 910 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 891 704 Totalpris. inkl. omkostninger

2 902 104 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

2 904 904 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

### Betalingsbetingelser

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

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

### Hvitvaskingsreglene

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 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.

### Meglers 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 oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 41 600,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

### Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler

Camilla Haugerudbråten

Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig



camilla@aktiv.no  
Tlf: 930 22 875

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

**Salgsoppgavedato**  
25.09.2024

**aktiv.**



## Drømmer om fremtiden?

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

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

Camilla Haugerudbråten, 930 22 875, camilla@aktiv.no

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

# Tilstandsrapport

Leilighet  
Tyttebærveien 6 B, 1940 BJØRKELANGEN  
AURSKOG-HØLAND kommune  
# gnr. 2, bnr. 320, snr. 10



## Markedsverdi

2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m<sup>2</sup> BRA-i: 63 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.09.2024 Rapportdato: 19.09.2024 Oppdragsnr.: 10816-24123 Referansenummer: WQ4274

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



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 10816-24123

Befaringsdato: 17.09.2024

Side: 2 av 20

## 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk 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

Eierseksjonsleilighet i sameie som består av 20 leiligheter/seksjoner fordelt på 5 bygninger.

Bygningen og leiligheten ble oppført i 2017. Seksjonseier disponerer biloppstillingsplass på sameiets tomt.

Bygningen består av U. etasje og 1. etasje. Leiligheten ligger i u. etasje. Fra stue er det utgang til terrasse med gode lys- og solforhold. Utenfor leiligheten er det sportsbod ca. 5,5m<sup>2</sup>.

Leilighetens standard er beskrevet i rapporten.

### Leilighet - Byggeår: 2017

#### UTVENDIG

Bygningen er fundamentert med grunnmurselementer støpt med betong til antatt fast grunn. Vegger utover grunnmur er oppført med trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med trekledning. Saltakskonstruksjoner av tre med arkutbygg. Kaldloft/kryploft. Yttertak er tekktet med betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt. Entredør til sportsbod i slett hvitmalt utførelse. Terrassedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass.

Terrasse i trekonstruksjon på mark. Spaltegulv av tre. Del av terrasse er takoverbygd (balkong over).

#### INNENDIG

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

Gulv er av betongdekket mot grunn.

Innerdører: 1-speils hvite dører.

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 speilskap. Opplegg for vaskemaskin.

#### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog. Dels med slette hvite fronter og dels med laminerte slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og frysenskap. Komfyrvakt. Lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem i kjøkkenbenk.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Innvendige avløpsrør antas av plast. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenbenk som har lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem.

Boligen har balansert ventilasjon.

Røykvarsler og slukkeapparat.

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	68 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	68 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 800 000

#### Arealer

#### Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 800 000

#### Forutsetninger og vedlegg

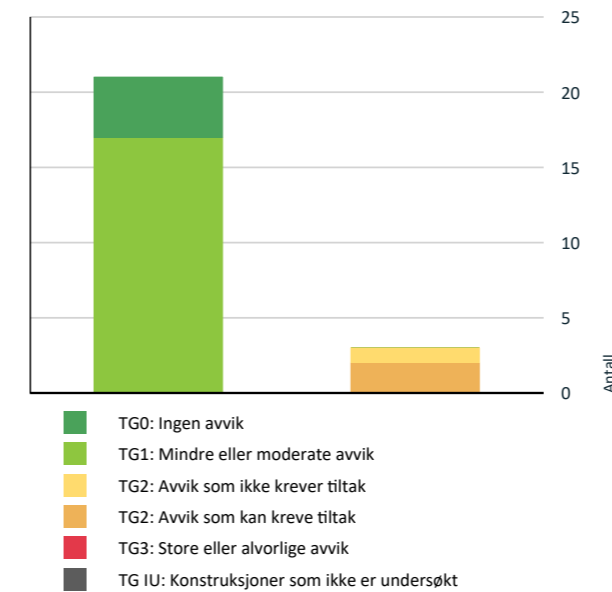
#### Lovlighet

#### Leilighet

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

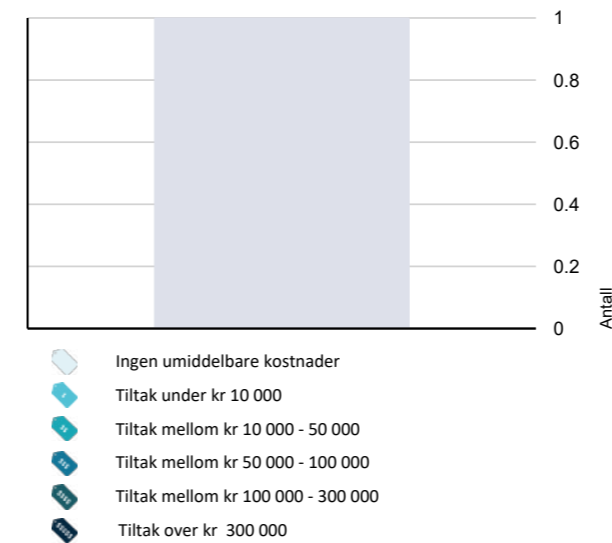
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### 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

Kjøkken > U. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

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

Utvendig > Utvendige bygningsdeler - fellesdeler

## Tilstandsrapport

### LEILIGHET



**Byggeår**  
2017

**Kommentar**  
Byggeår iht. matrikelinformasjon.

**Anvendelse**

Boligen er bebodd.

### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Fra byggeåret.

#### TG 2 Dører

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det mangler terskelbeslag på terrassedør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Terskelbeslag bør monteres.

#### TG 1 Terrasse

Terrasse i trekonstruksjon på mark.  
Spaltegulv av tre.  
Del av terrasse er takoverbygd (balkong over).

#### TG 2 Utevendige bygningsdeler - fellesdeler

Bygningen er fundamentert med grunnmurselementer støpt med betong til antatt fast grunn.  
Vegger utover grunnmur er oppført med trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med trekledning.  
Saltakskonstruksjoner av tre med arkutbygg. Kaldloft/kryploft.  
Yttertak er tekkt med betongtakstein.  
Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.

Utevendige 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

### INNENDIG

#### TG 1 Overflater

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

Gulv og overflater er fra byggeåret og har normal bruksslitasje.

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

Gulv er av betongdekke mot grunn.  
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen og det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

#### TG 0 Radon

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 ståpipe.  
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 kjøkken, bod og soverom er under terrenget.  
Rommene har parkettgulv og panelplater på vegg.  
Panelplatene er montert direkte på thermomuren (uten hulrom).  
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.  
Det ble ved visuell inspeksjon av veggplatene/overflatene ikke påvist tegn på fuktskader.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

#### TG 1 Innvendige dører

1-speils hvite dører.  
Dørene er fra byggeåret og har normal slitasje.

### VÅTROM

#### U. 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.



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

##### TG 1 Overflater vegger og himling

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

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

##### TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.  
Oppvarming med elektriske varmekabler.  
Gulvet har fall til sluk. Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 25mm. (inkludert nedsenket gulv i dusjnisse).

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

##### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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



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

##### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc/vaskerom består av: Veggmont. wc. Dusjnisse med dusjdører.  
Baderomsinnredning med servantskap og speilskap. Opplegg for vaskemaskin.  
Utstyr og innredninger er fra byggeåret og har normal bruksslitasje.

Veggmontert toalett antas å være innbygningssystemet 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 oppløses å være dokumentert vannrett med tilfredsstillende dreneringskapasitet. Kappens funksjon er å lede eventuelt lekkasjevann fra sisterna, ut mellom vegg og skål, gjennom drensåpningen i støydemplingsplaten til sluk i våtrom eller til lekkasjeføler i tørre rom.

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

##### TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

## Tilstandsrapport

### 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 dusjnisje bad. 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

#### U. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog. Dels med slette hvite fronter og dels med laminerte slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Integriert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og fryseskap. Komfyrvakt. Lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem i kjøkkenbenk.

Innredningen er fra byggeåret og har normal bruksslitasje.

#### Vurdering av avvik:

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

Benkeplaten har skader rundt platetoppen. Benkeplaten har stedvis slitasjemerker.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



### U. 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.

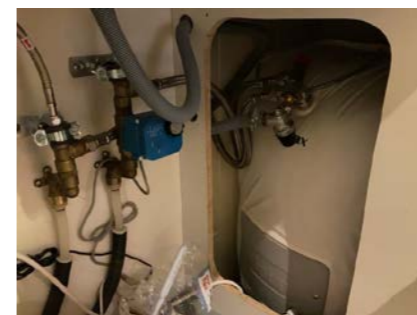
#### TG 1 Ventilasjon

## Tilstandsrapport

Boligen har balansert ventilasjon.

#### TG 1 Varmtvannstank

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



#### TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeåret. Samsvarserklæring datert 08.11.2017. på nyinstallasjonen er fremvist.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2017**
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**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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

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

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

#### Generelt om anlegget

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

#### Inntak og sikringskap

10. 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**
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**



#### 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**

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

68 m<sup>2</sup>/63 m<sup>2</sup>

Leilighet: Entré, 2 Soverom, Bad/vaskerom, 2 Bod, Kjøkken, Stue

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

Markedsverdi

Kr 2 800 000

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.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 800 000

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.*

Markedsverdi		2 800 000
Tillegg for andel fellesformue	+	14 380
Fradrag for andel felles gjeld	-	19 994
<b>Konklusjon markedsverdi</b>		<b>2 800 000</b>

### Markedsvurdering

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Festningslia 5B ,1940 BJØRKELANGEN 58 m² 2018 2 sov	26-02-2023	2 950 000	<b>2 900 000</b>	0	2 900 000	<b>50 000</b>
2 Tyttebærveien 2B ,1940 BJØRKELANGEN 59 m² 2017 2 sov	14-02-2023	2 800 000	<b>2 900 000</b>	1 922	2 901 922	<b>49 185</b>
3 Staurhuslia 13B ,1940 BJØRKELANGEN 59 m² 2013 2 sov	23-01-2024	2 900 000	<b>2 900 000</b>	0	2 900 000	<b>49 153</b>
4 Festningslia 3B ,1940 BJØRKELANGEN 59 m² 2016 2 sov	09-03-2023	2 950 000	<b>2 900 000</b>	0	2 900 000	<b>49 153</b>
5 Festningslia 5D ,1940 BJØRKELANGEN 59 m² 2018 2 sov	06-03-2023	2 900 000	<b>2 900 000</b>	0	2 900 000	<b>49 153</b>
6 Tyttebærveien 8D ,1940 BJØRKELANGEN 59 m² 2018 2 sov	29-06-2023	2 850 000	<b>2 750 000</b>	25 513	2 775 513	<b>47 043</b>
7 Staurhuslia 13B ,1940 BJØRKELANGEN 59 m² 2013 2 sov	01-03-2022	2 750 000	<b>2 750 000</b>	0	2 750 000	<b>46 610</b>
8 Tyttebærveien 8C ,1940 BJØRKELANGEN 60 m² 2018 2 sov	05-06-2023	2 850 000	<b>2 750 000</b>	25 513	2 775 513	<b>46 259</b>

#### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	26 724
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	2 500
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	6 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>35 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 160 000
<b>Sum teknisk verdi - Leilighet</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 290 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 290 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. 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 markestilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
-------------------	-----	---------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>500 000</b>
----------------------------	------------	----------------

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 800 000</b>
--	------------	------------------



# 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

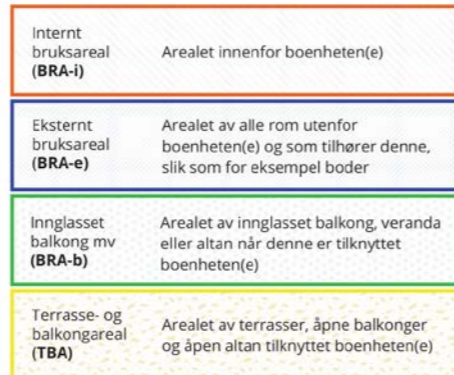
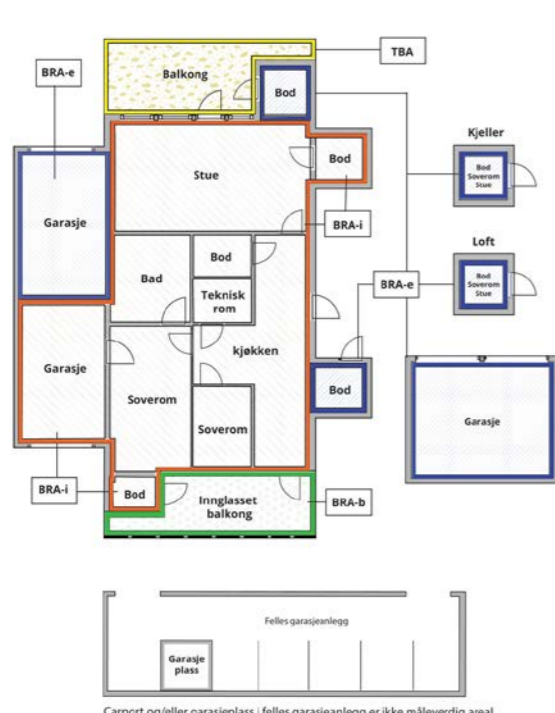
## Hva er måleverdig areal?

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.



**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.

Carpport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg 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 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtknisk 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U. etasje	63	5		68	18
<b>SUM</b>	<b>63</b>	<b>5</b>			<b>18</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>68</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

### Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk 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:*

## 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	59	9

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2024	Petter Larsen	Takstingenør
	Kirsti Synnøve Henriksen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	2	320		10	4681.1 m <sup>2</sup>	Matrikkelinformasjon/situasjonskart.	Eiet

### Adresse

Tyttebærveien 6 B

### Hjemmelshaver

Kirsti Synnøve Henriksen

### Kommentar

Oppgitt tomteareal er felles eiet tomt for hele sameiet med totalt 20 seksjoner.

Seksjonseier betaler månedlige fellesutgifter med kr. 2.227,- som inkluderer bygningsforsikring, kommunale avgifter, utvendig vedlikehold mm.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Tyttebærtunet	1 / 20	Sigma Regnskap AS	919732385
<b>Felles formue</b> Kr. 14 380 31.12.2023		<b>Felles gjeld:</b> Kr. 19 994	

## 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 private stikkveier/sameiets tomt.

### Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

### Om tomten

Sameiet har felles eiet tomt til felles benyttelse for seksjonseierne. Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst og biloppstillingsplasser. Utvendige trapper og singlede gangarealer. Gode lys- og solforhold.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 525 000	2019

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Eika forsikring	5771049			
<b>Kommentar</b> 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	11.09.2024		Gjennomgått	5	Nei
Eier	17.09.2024	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	11.09.2024	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	17.09.2024	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	12.09.2024	Boligopplysninger.	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	15.01.2017		Gjennomgått	7	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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 bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag 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 brukeren 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# 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 hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Areal 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WQ4274>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107240197	
Selger 1 navn	
Kirsti Synnøve Henriksen	
Gateadresse	
Tyttebærveien 6B	
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	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	

## 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

- 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, fuktinnsig, 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  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid 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

Document reference: 1107240197

Document reference: 1107240197

- 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

**Tilleggs kommentar**

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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 nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes 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).

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

Dersom forsikringssselskapet 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 nedstigende 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
Kirsti Synnøve Henriksen	32d0a97c07fcab814240a66 217796bb7d5fa487d	11.09.2024 20:10:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107240197

## VEDTEKTER

## FOR

## SAMEIET TYTTEBÆRTUNET

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet samt med endringer vedtatt senere, sist den 10.05.2022

**1. Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Sameiet Tyttebærtunet. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 30.05.2017.

**2. Eiendommen**

- 2.1 Bebyggelsen og tomten gnr. 2, bnr. 320 i Aurskog Høland ligger i sameie mellom de tjue - 20 - eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.
- 2.2 Tomten med alle tilhørende utearealer er sameiets fellesarealer.

**3. Rettslig rådighet over seksjonen**

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

**4. Bruken av bruksenheter**

- 4.1 Den enkelte seksjonseier har enerett til bruksenhet og rett til å benytte bruksenheten til det den er beregnet til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.
- 4.2 Bruksenheten må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
- 4.3 Det tillates ikke montert parabol utvendig på byggets fasade.
- 4.4 Det er tillatt med to - 2 - kjæledyr pr eierseksjon.
- 4.5 Evt. markiser og persiener skal ha et helhetlig utseende, og skal ikke ha farger som bryter med byggets farger og skal være i tråd med tiden/moten.

- 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>

~ 1 ~

Vedtekter sameiet Tyttebærtunet

## 5. Parkeringsplasser og elbilladere

- 5.1 Sameiet disponerer 30 parkeringsplasser. Fordeling av parkeringsplassene gjøres av styret etter skjønn. Har en seksjonseier spesielle behov for endret parkering, vil dette bli hensyntatt dersom innbyrdes ombytting ikke er oppnådd. Det er disposisjonsrett til en parkeringsplass for hver seksjon (leilighet). Det blir opparbeidet gjesteparkeringsplasser i.h.t. krav.
- 5.2 Ladepunkt for elbil og ladbare hybrider
- (1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte dersom det foreligger en saklig grunn.
  - (2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm til lading av elbil og ladbare hybrider skal knyttes opp til den enkeltes bruksenhet.
  - (3) Elbiler og ladbare hybrider skal kun lades på godkjente tilkoblingsløsninger, og montering skal gjøres av kvalifiserte montører.

## 6. Vedlikehold, påkostninger og forsikring

- 6.1 Seksjonseierne har felles utvendig vedlikeholdsansvar for bygninger, samt utvendige fellesarealer. Vedlikeholdsform vedtas av årsmøtet, og kostnader samt avsetning til slike fastsettes iht. kap. 6 i disse vedtekter. Seksjonseierne har også felles vedlikeholdsansvar for vann- og avløpsledninger fra kommunal ledning frem til kummer med stoppekran inne på sameiets tomt. Seksjonseierne har felles vedlikeholdsansvar for alle utearealer/felles grøntarealer, parkeringsplasser med tilhørende tekniske anlegg, samt utvendig vedlikehold av sameiets evt. øvrige bygninger.
- 6.2 Sameiet forsikrer eiendommene med tilhørende bygninger i felles forsikring. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.
- 6.3 Den enkelte seksjonseier sin vedlikeholdsplikt for bruksenheten fremgår av esl. § 32. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. fremgår av esl. § 33. Begge parterers erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold fremgår av esl. henholdsvis §§ 34 og 35.

## 7. Fordeling av felleskostnader - ansvaret utad

- 7.1 Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet og som ikke faktureres den enkelte seksjonseier direkte.
- 7.2 Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene, justert etter seksjonens størrelse iht. fordeling fastsatt av årsmøtet. Som hovedprinsipp fordeles felleskostnader iht. størrelse (BRA), justert for de kostnader som faller likt for hver seksjon. Frem til alle seksjoner er oppført og tatt i bruk, fordeles felleskostnadene til de til enhver tid oppførte seksjoner som er tatt i bruk av seksjonseier.
- 7.3 For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

~ 2 ~

Vedtekter sameiet Tyttebærtunet

## 8. Fellesområder

Alt utomhus/fellessarealer, herunder bl.a biloppstillingsplasser, plen og lignende, blir sameiets fellesareal som vedlikeholdes og driftes av sameiet. Hver seksjon har tinglyst bruksrett av fellesareal.

Det blir tinglyst plikt til drift/vedlikehold av fellesarealer. Kostnadene fordeles i henhold til fordelingsnøkler. Selv om fellesarealene skal eies i fellesskap av alle innen seksjonssameiet i tråd med ovenstående, er det kun eiere av eiendommer som er bebygget og fått brukstillatelse som plikter å bidra til drift og vedlikehold.

## 9. Årsmøter

- 9.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.
- 9.2 Berammelse og innkalling  
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager.

Innkallingen skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes den postadresse som seksjonseieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen. Skal et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

- 9.3 Deltakere  
Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Det samme har styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leietaker av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte med fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall

- 9.4 Ledelse og protokoll  
Styreleder leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst ål seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses opp ved møtets avslutning og hver seksjonseier skal ha tilsendt kopi av protokollen.

~ 3 ~

Vedtekter sameiet Tyttebærtunet

#### 9.5 Stemmeberegning og flertallskrav

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

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

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

- a) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- b) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum

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

#### 9.6 Inhabilitet i årsmøter

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

#### 9.7 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

- 1) behandle styrets forslag til årsberetning,
- 2) behandle og eventuelt godkjenne regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- 3) velge styremedlemmer,
- 4) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

### 10. Styret

#### 10.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre bestående av tre seksjonseiere. I tillegg velges et varamedlem. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder velges særskilt.

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

Styret har myndighet til å inngå avtale om forretningsførsel eller kjøp av andre tjenester som følge av eierseksjonsloven.

#### 10.2 Styremøter

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

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

~ 4 ~

Vedtekter sameiet Tyttebærtunet

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

#### 10.3 Inhabilitet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

#### 10.4 Representasjon

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

### 11. Mindretallsvern

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

### 12. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, jfr esl. § 64. Regnskap for det foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet. Sameiet skal ha revisor, jfr esl. § 65. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

### 13. Mislighold

#### 13.1 Pålegg om salg

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

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

#### 13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

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

~ 5 ~

Vedtekter sameiet Tyttebærtunet



#### 14. Forhold til eierseksjonsloven

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

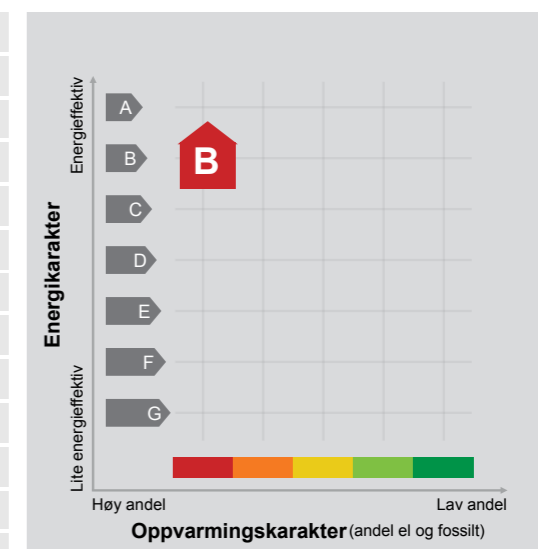
--oo0oo--

~ 6 ~

Vedtekter sameiet Tyttebærtunet



Adresse	Tyttebærveien 6B
Postnummer	1940
Sted	BJØRRELANGEN
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	320
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300614403
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2024-30629
Dato	26.09.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard.

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

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

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

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

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

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Husordensregler – Sameiet Tyttebærtunet

Vedtatt på styremøte 09.05.18

### FORMÅL

Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av leilighetene i sameiet trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge. De har også til hensikt å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt bevare et enhetlig preg i eiendommen.

### GENERELT

Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for beboerne, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

### HUSDYR

Det er eiers ansvar at husdyr ikke er til sjenanse for andre. Ekskrementer skal umiddelbart fjernes.

### RO

Enhver beboer plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Fra kl. 23:00-07:00 må alle former for sjenerende støy unngås. Dette gjelder både innendørs og utendørs.

Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, snus, tomgods, emballasje m.m.) i fellesareal plukkes opp senest dagen etter.

### AVFALLSHÅNDTERING

Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppelcontainerne. Matavfall legges i de grønne avfallspose og kastes i likhet med husholdningsavfall i søppelcontainerne. Papiravfall plasseres i papircontainerne, og glass/metall kastes i søppelholderne som er tilegnet dette. Hvis det ikke er plass til avfallet i søppelcontainerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt.

### VENTILASJON

Skifte av filter skal foretas minimum en gang i året, samt rengjøring av ventilasjonsanlegget. Se minnebrikke med informasjon om forvaltning, vedlikehold og drift (FVD) som ble mottatt ved overtakelse av leiligheten, for instruksjoner på hvordan dette skal gjøres.

### FELLESAREALER

Ved benyttelse av fellesarealer skal alle ta hensyn til de andre beboerne. Dvs. at alle må ha et moderat støynivå å huske og rydde etter seg.

### MERKING AV POSTKASSER

For å skape et helhetlig inntrykk skal alle benytte seg av postkasseskilt på postkassene. Det skal ikke brukes papirlapper som teipes fast på postkassene.

Styret



# Aurskog SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

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

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

# Skal du kjøpe bolig?

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

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

Kontakt oss i dag!



63 85 70 70 • [post@hsbank.no](mailto:post@hsbank.no) • [hsbank.no](http://hsbank.no)

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG  
SPAREBANK

# Nabolagsprofil

Tyttebærveien 6B - 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.»



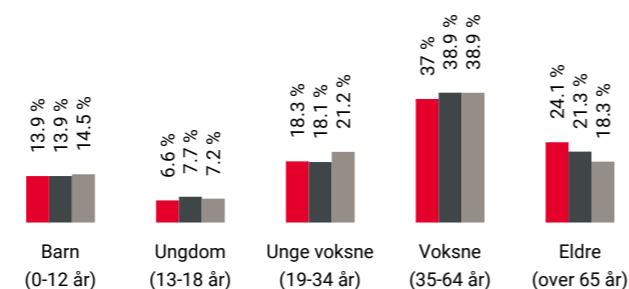
Sitat fra en lokalkjent

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	2.5 km

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 97/100

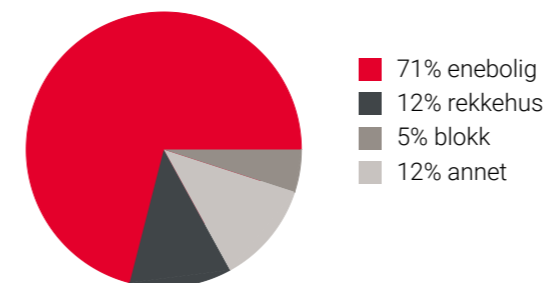
Gateparkering  
Lett 93/100

Støynivået  
Lite støynivå 90/100

## Sport

Eidslia balløkke Ballspill	16 min	1.2 km
Kjelle vg. skole Fotball	25 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.»

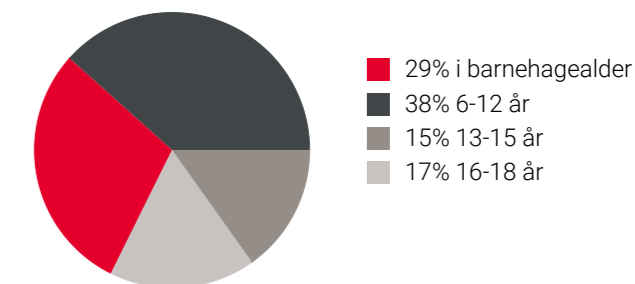


Sitat fra en lokalkjent

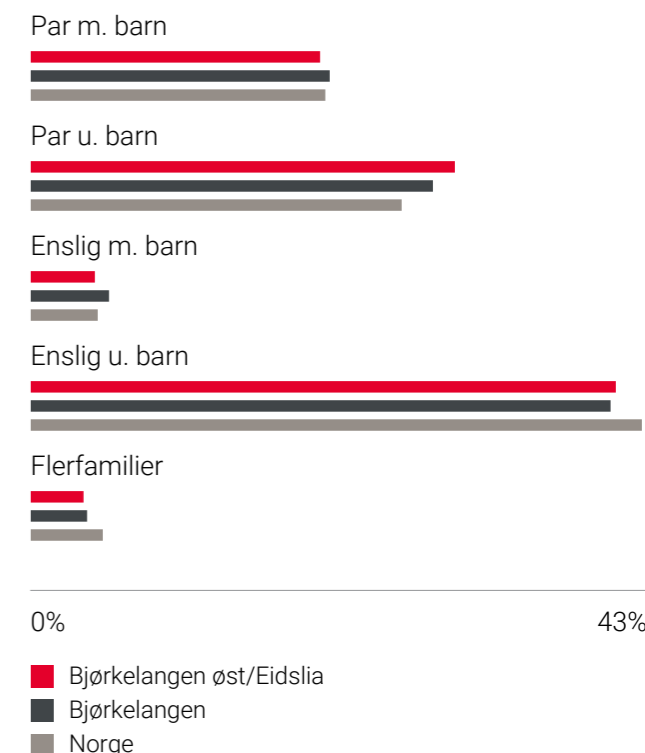
## Varer/Tjenester

AMFI Bjørkelangen Torg	5 min
Apotek 1 Bjørkelangen	5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

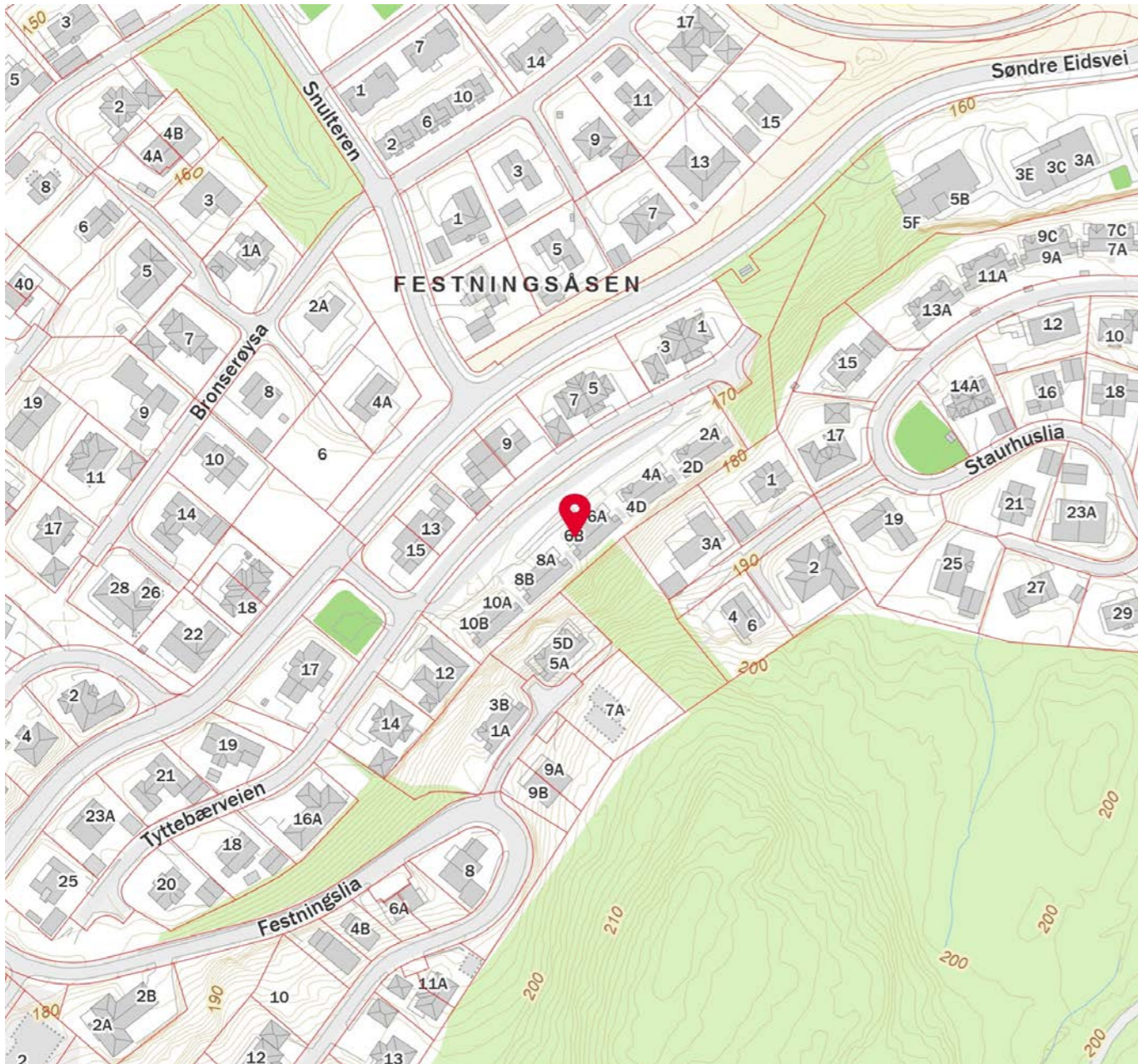
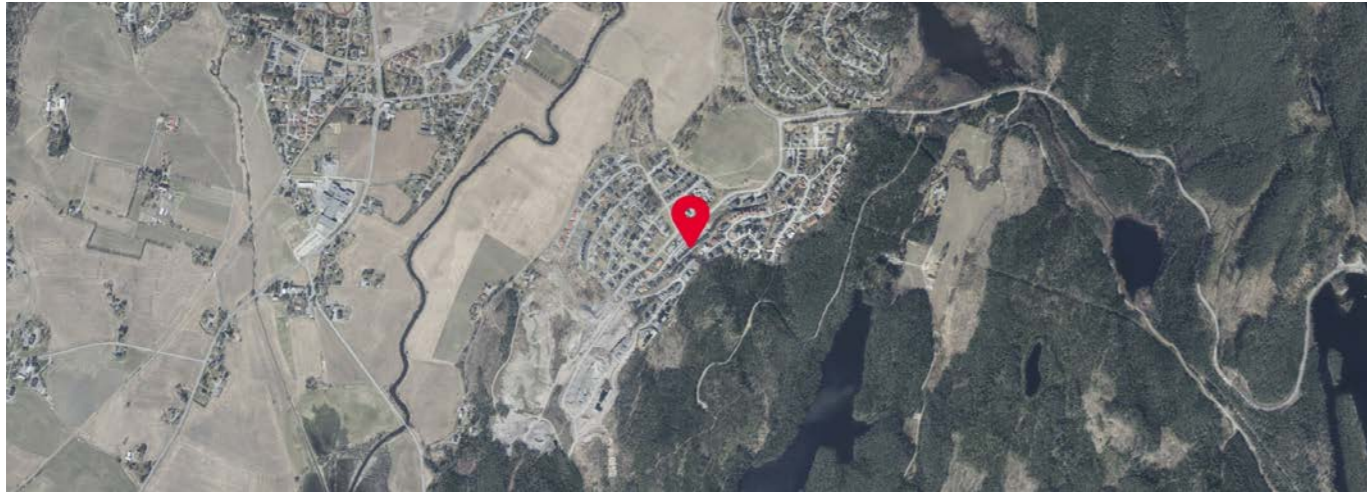


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		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.

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, prismetlamper 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](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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 eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

- 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.

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

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

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Tyttebærveien 6B  
1940 BJØRKELANGEN

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

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre