

# aktiv.



Vollajordet 16, 1940 BJØRKELANGEN

**Luftig, spennende leilighet fra 2013 - romslig hems, 2 balkonger og garasjeplass - sentralt, barnevennlig og attraktivt.**



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 2 900 000,-  
**Omkostn.:** Kr 73 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 973 850,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 653,-  
**Selger:** Annalisa Danile

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2013  
**BRA-i/BRA Total** 66/85 kvm  
**Tomtstr.:** 267.9 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Gnr./bnr.** Gnr. 73, bnr. 433  
**Snr.** 4  
**Oppdragsnr.:** 1107250042

# Spennende leilighet

Velkommen til Vollajordet 16 – en luftig, lys og innbydende selveierleilighet fra 2013. Beliggenheten er landlig, men samtidig sentral og attraktiv med gangavstand til busstopp, kjøpesenter, spisesteder, treningssenter og idylliske turområder. Videre kan boligen skilte med en østvendt balkong på ca. 7 kvm, en vestvendt balkong på ca. 7 kvm og en egen plass i felles garasjerekke.

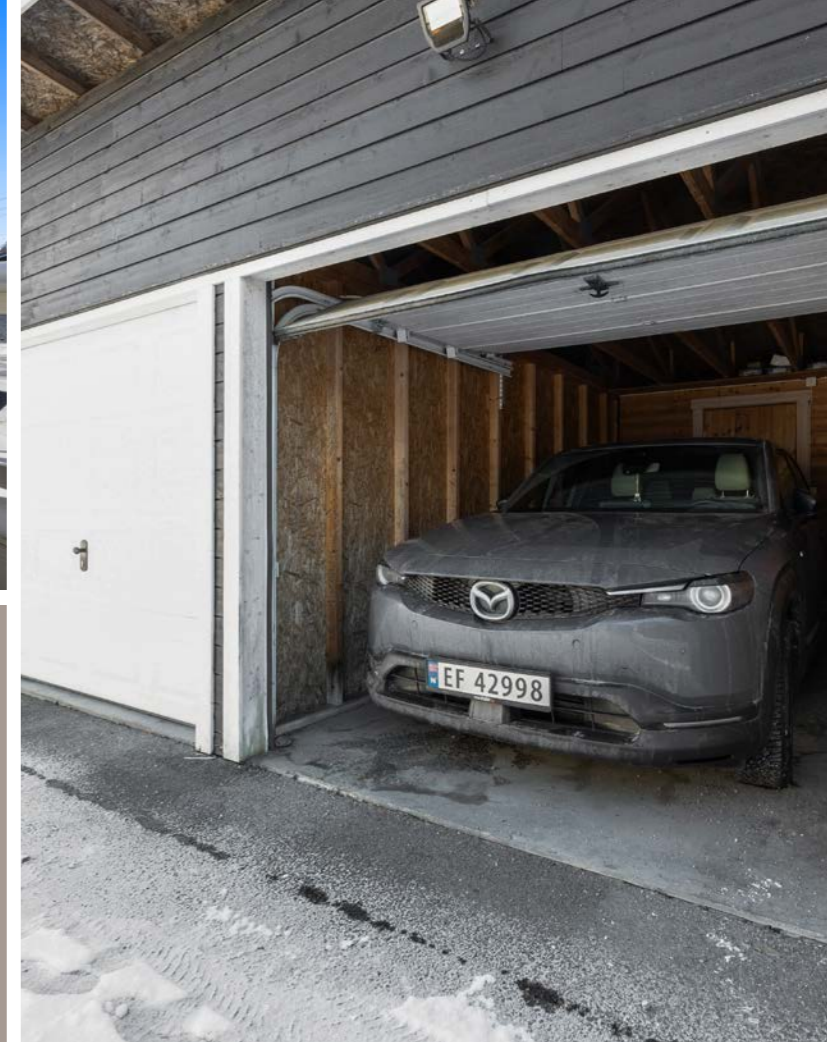
Inne fremstår leiligheten med stilrene farge- og materialvalg og spennende planløsning. Her er det et åpent og luftig allrom som utgjør stue og kjøkken, og på en romslig hems er det flere innredningsmuligheter. Videre har leiligheten et velholdt bad/wc/ vaskerom, en pen entré og et romslig soverom. Både entreen, hemsen og soverommet har garderobeløsninger, og lagringsplass finnes i en innebod og i en garasjebod.

Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. Vi gjør spesielt oppmerksom på evt. forutsetninger rundt rom og lovlig bruk av disse. 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
Om eiendommen .....	24
Tilstandsrapport .....	36
Egenerklæring .....	61
Vedtekter .....	66
Husordensregler .....	70
Situasjonskart .....	72
Nabolagsprofil .....	74
Våre samarbeidspartnere .....	78
Forbrukerinformasjon .....	84
Budskjema .....	85



Vollajordet 16 - en tiltalende 3-roms leilighet med fin hemsløsning og solrike uteområder.

## Kort fortalt

- Luftig og innbydende selveier
- Leilighet fra 2011 i 2. etasje
- Leiligheten har innredet hems
- Garasjeplass i rekke medfølger

- Kort gangavstand til busstopp
- Velstelte og solrike fellesarealer
- Vestvendt balkong på ca. 7 kvm
- Østvendt balkong på ca. 7 kvm
- Entré med skyvedørgarderobe

- Åpen, luftig stue-/kjøkkenløsning
- Velutstyrt og tidsmessig kjøkken
- Peisovn og nyere varmepumpe
- Fin hems med plassbygde skap

- Velholdt, pent bad/wc/vaskerom
- Pent soverom med garderobeskap
- Lagring i innebod og garasjebod
- Varmtvannsbereider på 200 liter
- Elskap med automatsikringer

# Velkommen inn!

Leiligheten ligger i andre etasje, og har adkomst via utvendig trapp og utvendig svalgang.

Entreen er romslig og har en skyvedørgarderobe for praktisk oppbevaring av ytterklær og sko.

Veggene er lysmalte og på gulvet er det laminat.





Kjøkken og stue ligger i en åpen og sosial løsning.



Det er god plass til sofagruppe og tilhørende møblement. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnfall.

Sentralt i rommet er en rentbrennende og moderne peisovn.





Kjøkkenet har et moderne og arealeffektivt design med god benkeflate og mye oppbevaringsplass.

Innredningen har lyse, glatte fronter og gyllen laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål.

Av hvitevarer er oppvaskmaskin (fra 2025), kjøl-/fryseskap, stekeovn og induksjonstopp integrerte.



Leiligheten har et romslig og pent bad med lun gulvvarme.

Videre har badet et toalett, opplegg for vaskemaskin og et dusjhjørne med regnfallsdusj og innfellbare glassdører.

Innredningen har hvite, profilerte fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon og et speil med belysning.







Soverommet i leiligheten er av god størrelse, og har plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.

Fra entreen går det trapp opp til en luftig hems med en gulvflate på ca. 16 kvm.

Rommet har utgang til en vestvendt balkong på ca. 7 kvm.

Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold grunnet lav takhøyde.





Leiligheten har to solrike uteplasser - en østvendt og en vestvendt.

Det medfølger bruksrett på garasje plass i felles rekke. Garasjen har manuell leddport og opplegg for elbillader.

Fellestomten er pent opparbeidet med gressplen, prydbusker og trær, samt asfalterte internveier.

På fellesområdet finnes også lekeplass til stor glede for våre minste.



# Plantegning

12 etasje

Vollajordet 16, Bjørkelangen

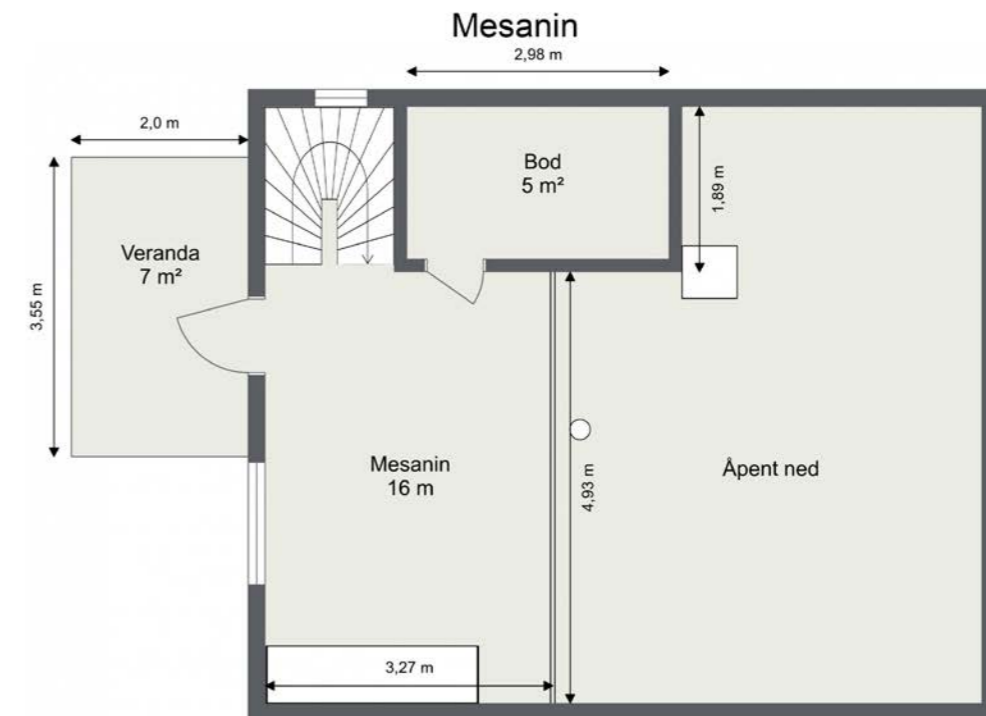


Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindene. Oppgitt areal er Nettoareal (rom for rom) gulvareal og vil avvike fra Bruksarealet (BRA).

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


Mesanin

Vollajordet 16, Bjørkelangen



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindene. Oppgitt areal er Nettoareal (rom for rom) gulvareal og vil avvike fra Bruksarealet (BRA).

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



# 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**

# Om eiendommen

## Areal

BRA - i: 66 m<sup>2</sup>  
BRA - e: 19 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 85 m<sup>2</sup>  
TBA: 14 m<sup>2</sup>

## Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje  
BRA-e: 19 m<sup>2</sup> Garasje, bod.  
2. etasje  
BRA-i: 55 m<sup>2</sup> Entré m/trapp, kjøkken/stue, bad/  
vaskerom, soverom  
Mesanin:  
BRA-i: 11 m<sup>2</sup> Innredet rom, bod.

## TBA fordelt på etasje

2. etasje og mesanin  
7 m<sup>2</sup> Terrasse/balkongareal.  
7 m<sup>2</sup> Terrasse/balkongareal.

## Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 99 m<sup>2</sup>.  
Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

## Takstmannens kommentar til arealoppmåling

På mesanin er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA. Boenheten har tilgang til en garasje og bod i felles garasjebygg, inkludert i arealberegningen, som Felles bygg og BRA-e. Veranda er definert som Åpent areal (TBA).

Areal som innbefatter garderobeskap, sjakter o.l. er inkludert i arealberegningen.

Målt takhøyder hovedetasje varierende fra ca. 2,17

m på bad, ca. 2,37 m på soverom og ca. 2,35 m til ca. 3,88 m i stue/kjøkken (høy himling). Målt takhøyder mesanin med skråtak varierende fra ca. 1,24 m til ca. 2,27 m.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

## Tomtetype

Eiet, felles

## Tomtestørrelse

267.9 m<sup>2</sup>

## Tomtebeskrivelse

Leiligheten har to solrike uteplasser – én balkong ved stuen og én balkong ved hemsens. Sistnevnte balkong vender mot vest, og måler ca. 7 kvm. Her skinner solen gjennom nesten hele dagen, og det er fint utsyn over nærområdet. Fra stuen er det utgang til en østvendt balkong på ca. 7 kvm – den perfekte plassen for dagens første kaffekopp i morgensolen. Begge balkongene har tredekke og beiset rekkverk.

Fellestomten er pent opparbeidet med gressplen, prydbusker og trær, samt asfalterte internveier, asfalterte parkeringsplasser og stemningsfull utebelysning. Eiendommen ligger landlig, rolig og attraktivt til, med umiddelbar nærhet til busstopp, idrettsanlegg og turområder, samt gangavstand til kjøpesenter, matbutikker, treningssenter og helsetilbud.

## Beliggenhet

Leiligheten ligger i et populært og sentralt boligområde på Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune. Bjørkelangen er en koselig landsby under stadig utvikling.

Bjørkelangen har en aktiv sportsforening som tilbyr svømming, fotball, håndball, innebandy, allidrett, ski og sykkel. Ved den videregående skolen er det idrettshall og friidrettsanlegg, samt kunstgress-, sandvolleyball- og tennisbane. I 2018 ble det bygd skatepark ved skolen, og en ny svømmehall med svømme- og terapibasseng.

Kommunen har også en levende kulturskole med en rekke tilbud innen dans, drama, forming og musikk, og det er egen øvingsboks for band og musikere. Ved den gamle herregården Eidsverket er det bygget et større hestesenter - en naturlig møteplass for hestefolk for både trening og konkurranser.

Kommunen har også et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland, som holder til på Eksismoa motorpark, ca. 2 km utenfor sentrum. Det er også skytebaner i nærheten og en aktiv jakt- og fiskeforening. Alpinbakken er åpen når det er snørike vintre på Bjørkelangen.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000, Extra og Kiwi. I tillegg har tettstedet kjøpesentre med et godt utvalg av butikker. I ytterkant av sentrum ligger Bliksrud Næringsområde med kjeder som Power, Mekonomen, Maxbo og Europris. Det er også kort vei til Lillestrøm og Strømmen, eller til hyggelig grensehandel både i Töcksfors og Charlottenberg.

Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Trandumsvingen som ligger drøye 300 meter fra boligen. Med bil tar det ca. 30 min til Fetsund, 35 min til Lillestrøm, 55 min til Oslo S, 60 min til Oslo lufthavn og 60 min til Charlottenberg i Sverige.

## Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

## Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av leiligheter, villaer og småhusbebyggelse.

## Barnehage/Skole/Fritid

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

## Offentlig kommunikasjon

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

## Bygningssakkyndig

Henning Fagersand

## Type takst

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Leilighetsbygg over 2- og 3 plan, oppført i trekonstruksjoner. Fasade med liggende trekledning. Delt pulttak konstruksjon teknet med metallplater. Inngang via felles svalgang.

Felles garasjeanlegg i rekke der leiligheten disponerer en garasje med manuell leddport og opplegg for el-billader, samt en bod i bakkant.

#### Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Beskrivelse:

Demontering av eksisterende utstyr og montering av nytt utstyr på bad. Arbeid utført av Bademiljø Aarstad & Sønner.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Nei.

2.2. Er arbeidet byggemeldt? Nei.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Beskrivelse:

Fuktskader i veranda i hele sameiet.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Usikker på verandaen.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Beskrivelse: Elbil lader i egen garasje koblet opp mot sameiets lastbalanserte system. Laddelapp for betaling.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld? Ja. Beskrivelse: Kommende malejobb og evt. utbedring verandaer.

#### Innhold

Kort fortalt

- Luftig og innbydende selveier
- Leilighet fra 2011 i 2. etasje
- Leiligheten har innredet hems
- Garasjeplass i rekke medfølger
- Kort gangavstand til busstopp
- Velstelte og solrike fellesarealer
- Vestvendt balkong på ca. 7 kvm

- Østvendt balkong på ca. 7 kvm
- Entré med skyvedørgarderobe
- Åpen, luftig stue-/kjøkkenløsning
- Velutstyrt og tidsmessig kjøkken
- Peisovn og nyere varmepumpe
- Fin hems med plassbygde skap
- Velholdt, pent bad/wc/vaskerom
- Pent soverom med garderobeskap
- Lagring i innebod og garasjebod
- Varmtvannsbereder på 200 liter
- Elskap med automatsikringer

#### Planløsning

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

Hems: Innredet rom og bod.

Annet: Utebod i garasjen.

#### Entré

Leiligheten ligger i andre etasje, og har adkomst via utvendig trapp og utvendig svalgang. Selve inngangspartiet er overbygd, og det er montert utebelysning ved inngangsdøren. Vel inne er det en pen entré med lysmalte vegger og tidsmessig laminatgulv. I entreen er det fin plass til knaggrekke og skohylle, og ytterligere oppbevaringsplass finnes i en plassbygd, romslig skyvedørgarderobe.

#### Kjøkken

Kjøkkenet har et moderne og arealeffektivt design med god benkeflate og mye oppbevaringsplass. Innredningen har lyse, glatte fronter og gyllen laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin fra 2025, kjøl-/fryseskap, stekeovn og induksjonstopp, samt komfyrvakt, ventilator og god arbeidsbelysning.

#### Stue

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et fint allrom med luftig takhøyde. Dagslyset strømmer inn via store, østvendte vinduer og rommet har utgang til en balkong på ca. 7 kvm med fint utsyn. Veggene er malt opp i en tidsmessig grøntone som står godt til laminatgulvet, og det er montert en rentbrennende peisovn ved stuesonen. Det er god plass til sofagruppe, lenestol og tv-møblement, og i overgangen til kjøkkenet er det rom for å samle venner til hyggelige måltider ved et spisebord.

#### Bad/wc/vaskerom

Leiligheten har et romslig og pent bad med hvite fliser på veggene og mønstret vinylbelegg på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite, profilerte fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon og et speil med belysning. Videre har badet et toalett, opplegg for vaskemaskin og et dusjhjørne med regnfallsdusj og innfellbare glassdører.

#### Hems, soverom og garderobe

Soverommet i leiligheten er av god størrelse, og byr på utmerket plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet får rikelig med naturlig lysinnslipp fra et stort, vestvendt vindu, og rommet er holdt i en stilren kombinasjon med hvitmalte vegger mot gyllent laminatgulv.

Fra entreen går det trapp opp til en luftig hems med en gulvflate på ca. 16 kvm. Hemsene har lysmalte vegger mot gyllent parkettgulv, og rommet har utgang til en vestvendt balkong på ca. 7 kvm. Soverommet har garderobeskap, og leiligheten har for øvrig oppbevaring- og lagringsplass i en

skyvedørgarderobe i entreen, i skap og bod på hemsene og i en sportsbod i garasjen.

#### Standard

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport på eiendommen utført av en sertifisert takstingeniør. Rapporten følger vedlagt salgsoppgaven.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige tiltak: Ingen anmerkninger.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak: Innvendig > Overflater - gulv: Laminatgulv i entre og stue/kjøkken.

Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Laminatgulv har svellet i skjøter og enkelte steder avslitt overflate, fortrinnsvis i entre, men også enkelte steder i kjøkken/stue.

Innvendig > Pipe og ildsted: Vedovn med toppmontert stålrørpipe. Det er ikke opplyst om siste feiing eller tilsyn. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Vurdering av avvik: Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelerskap med stoppekran og drenering er plassert på bad.

Vurdering av avvik: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Det mangler tettemuffer på varerør til vannrør i kjøkkenbenk, som benyttes for at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til fordelerskapet og ikke ut i rom som ikke er fuktbeskyttet.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert på bad.

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav. Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereder større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Fliser på gulv med pålimt vinylfliser på deler av badet. Det er målt ca. 1:50 fall i dusjsone, ca. 1:100 på øvrig gulv. Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist. Gulvfliser er ikke inspisert grunnet vinylfliser.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Limte vinylflis er ikke lagt på hele gulvet, skjøter er delvis løse.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speil, frittstående toalett, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr, veggskap og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Toalettsisterne henger seg opp ved skylking. Folie på skapfront er delvis løs.

Punkter i tilstandsrapporten merket med

tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Verandaer i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk i tre med tilgang fra hovedplan og fra mesanin. Veranda på hovedplanet har plastfliser på gulv.

Vurdering av avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Verandaer har manglende vedlikehold og har slitasje.

Utvendig > Andre utvendige forhold: Leilighetsbygg over 2- og 3 plan, oppført i trekonstruksjoner. Fasade med liggende trekledning. Delt pulttak konstruksjon tekket med metallplater. Inngang via felles svalgang. Felles garasjeanlegg i rekke der leiligheten disponerer en garasje med manuell leddport og opplegg for el-billader, samt en bod i bakkant. Utvendige felles forhold er ikke vurdert utover det som er beskrevet i rapporten. Vurdering av avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innvendig > Innvendige dører: Innvendige malte trefyllingsdører. Vurdering av avvik: Det er avvik: Dørhåndtak på baderomsdør er delvis defekt.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt: Ingen anmerkninger.

Lovlighet: Iht. tilstandsrapporten foreligger det ikke tegninger. Kommentar: Det er ikke innhentet tegninger hos kommunen. Det foreligger ferdigattest datert 27.02.2014.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja.

Kommentar: Det er plassbygget garderobeskap og montert ny oppvaskmaskin. Det er forevist fakturakopier av fiirmaer.

Mesanin er ikke registrert med avvik da den ikke er godkjent for "Rom for varig opphold", som stue og soverom, grunnet lavere takhøyde enn 2,40 m.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befæringsdato 11.03.25 av Henning Fagersand. 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:

Iht. opplysninger mottatt fra el-verket er det ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget foreløpig, følgelig foreligger ingen 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**

Det er balansert ventilasjon, samt mekanisk avtrekk fra kokesonen på kjøkkenet. Sikringsskapet har automatsikringer, og skapet er montert i garderoben i entreen. Boligens varmtvannsbereder rommer ca. 200 liter og står på badet.

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør. 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 medfølger bruksrett på garasjeplass i felles rekke. Garasjen har manuell leddport og opplegg for elbillader. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

#### **Forsikringsselskap**

Bygget er forsikret via sameiet i Storebrand, politisenr 940012. 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 radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### Diverse

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

## Energi

### Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på badet og luft-til-luft varmepumpe på hemsén. Dette suppleres med vedfyring i peisovn i stue/kjøkken.

### Energikarakter og farge

Gul B

## Økonomi

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Eiendomsskatt for 2024

Kr 2 950

### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 2 950. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme

endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### Info formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:  
Formuesverdi primærbolig 2023: kr. 771 213.  
Formuesverdi sekundærbolig 2023: kr. 3 084 853.

### Andre utgifter

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

### 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.

## Boenheden

### Felleskostnader inkluderer

Komm.avgifter, drift/vedlikehold, fellesforsikring, fellesstrøm, mm.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 1653

## Sameiet

### Sameienavn

Sameiet Vollatunet 2

### Organisasjonsnummer

914078237

### Om sameiet

Sameiet består av 1 bygning med til sammen 6 leiligheter.

Eierseksjonen hører til Sameie Vollatunet 2. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

### Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

### Vedtekter/husordensregler

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

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler - men skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Må påberegnes.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

Sameiet Vollatunet 2

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 73, bruksnummer 433, seksjonsnummer 4 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:

20.01.2014 - Dokumentnr: 51156 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 66/474

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for leilighetsbygg H1 (6 boenheter), datert 27.02.2014.

### Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Iht. opplysninger mottatt fra kommunen ligger tomte innenfor hensynssone for flom og høyspenningsanlegg i kommuneplanen.

### Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter.

### 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.

## Kontraktgrunnlag

### 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 eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i

tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument 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.

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

### Prisantydning og omkostninger

2 900 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

72 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

-----  
73 850 (Omkostninger totalt)

84 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

87 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----  
2 973 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 984 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 987 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

-----  
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett

pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Betalingsbetingelser**

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 skjøtet 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 deknings salg 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglere 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/ overtakelse 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 43 500,-. 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 et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler**

Camilla Haugerudbråten  
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig  
[camilla@aktiv.no](mailto:camilla@aktiv.no)  
Tlf: 930 22 875

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

#### **Salgsoppgavedato**

24.03.2025

# Tilstandsrapport

Selveierleilighet  
Vollajordet 16, 1940 BJØRKELANGEN  
AURSKOG-HØLAND kommune  
# gnr. 73, bnr. 433, snr. 4



## Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m<sup>2</sup> BRA-i: 66 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.03.2025 Rapportdato: 20.03.2025 Oppdragsnr.: 13998-1410 Referansenummer: MW1326

Autorisert foretak: Fagersand AS Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

## Fagersand AS

Fagersand AS har tilhold på Setskog i Aurskog Høland kommune og utfører takstopdrag på indre deler av østlandet.

Takstingeniør Henning Fagersand har ca. 30 års erfaring fra bygningsbransjen, som tømrer og byggmester. Er utdannet bygningssakkyndig gjennom Norsk Takst og er sertifisert for Tilstandsrapport for bolig, verditakster, skade- og reklamasjonstakster og naturskade.



### Rapportansvarlig

Henning Fagersand  
Uavhengig Takstingeniør  
henning@fagersand.no  
920 57 576



### Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand
- Skade
- Skjønn
- Naturskade



## 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 byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

### LEILIGHET.

2-roms selveierleilighet i andre etasje med mesanin fra 2013.

### FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Leiligheten har enkelte oppgradering, som bl.a. varmepumpe, solskjerming, plassbygget skap og malte overflater.

Det er stedvis noe mer slitasje enn man kan forvente med slitasje på gulv i hovedplanet og på verandaer.

Enkelte avvik på tekniske installasjoner må utbedres.

For øvrig forholdsvis mindre avvik.

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet.

### Selveierleilighet - Byggeår: 2013

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighetsbygg over 2- og 3 plan, oppført i trekonstruksjoner.

Fasade med liggende trekledning.

Delt pulttak konstruksjon tekket med metallplater.

Inngang via felles svalgang.

Felles garasjeanlegg i rekke der leiligheten disponerer en garasje med manuell leddport og opplegg for el-billader, samt en bod i bakkant.

Vinduer i tre med utvendig PVC profil og 2-lags isolerglass. Solskjerming på flere vinduer.

Brannklassifisert ytterdør med kodelås.

Terrassedører i tre med utvendig PVC profil og 2-lags isolerglass.

Verandaer i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk i tre med tilgang fra hovedplan og fra mesanin.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er av laminat på hovedplan og parkett på mesanin.

Vegger er i hovedsak av malte plater.

Himlinger er i hovedsak av malte plater.

Mesanin (mellometasje) over halve leiligheten, består av et rom med tilgang til veranda og en bod.

Rekkverk av tre.

Vedovn med toppmontert stålrørpipe.

Smal tett tretrapp til mesanin.

Innvendige malte trefyllingsdører.

Skyvedørgarderobe i entre, garderobeskap på soverom og plassbygget skap på mesanin.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeår.

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Fliser på gulv med pålimt vinylfliser på deler av badet.

Plastsluk med synlig membranmansjett i dusjsone.

Membran/tettesjikt er underliggende banemembran på gulv og smøremembran på vegger.

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speil, frittstående toalett, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr, veggskap og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon anlegg.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, induksjonstopp med komfyrvakt, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøll/frys.

Lekkasjestopper i benkeskap.

Laminat på gulv og vannavstøtende belegg på deler av vegg over kjøkkenbenk.

Kjøkkenventilator med avtrekk via ventilasjonsanlegg.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelerskap med stoppekran og drenering er plassert på bad.

Synlige avløpsrør av plast og jern.

Boligen har balansert ventilasjon, der enhet er plassert i bod på mesanin.

Luft-til-luft varmepumpe, plassert på mesanin.

Øvrig oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler på bad og panelovner.

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter er plassert på bad.

El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett.

El-skap med automatsikringer er plassert i garderobeskap entre.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	85 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	85 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 900 000

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 450 000

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Selveierleilighet

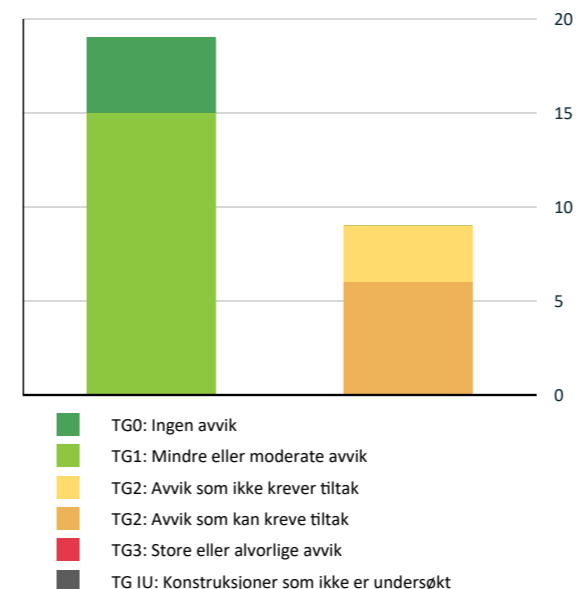
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke innhentet tegninger hos kommunen.

Det foreligger ferdigattest datert 27.2.2014.

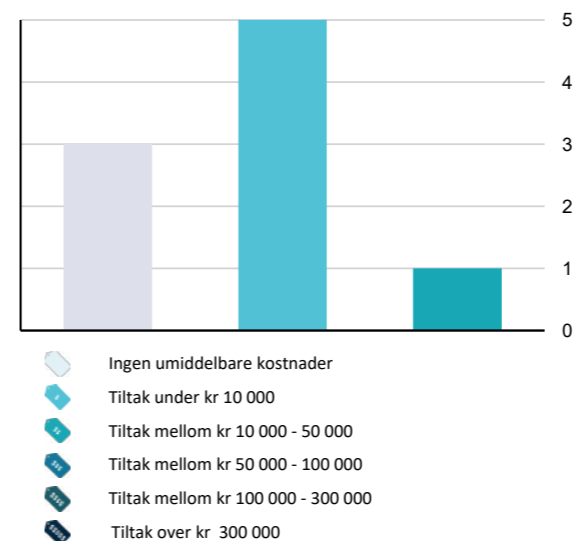
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) for leilighet med teknisk verdi og markedsverdi, i forbindelse med salg.

Referansenivå for vurderinger i rapporten er fra byggeår 2013 og det legges til grunn at bygget er prosjektert og søkt etter teknisk forskrift 2010.

Garasje og bod i felles areal er ikke teknisk vurdert, kun en forenklet beskrivelse.

Fellesareal/deler er kun vurdert hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen, iht. Forskrift til avhendingslova.

Kommunale opplysninger er ikke tilsendt, opplysninger er hentet fra kommunens kartportal og kan være mangelfull. Det er tilsendt boligopplysninger fra sameiet, øvrige opplysninger om sameiet er innhentet fra tidligere salgsoppgave.

Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

For beregning av teknisk verdi er det brukt programmet Byggekost.no.

På befaringsdagen var det oppholdsvær. Eier var tilstede på befaringen og ga opplysninger.

### Oppsummering av avvik

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

#### Selveierleilighet

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

**Innvendig > Innvendige dører**

[Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### SELVEIERLEILIGHET



**Byggeår**  
2013

**Kommentar**

Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt viser markert leilighetsbygg.

**Anvendelse**  
Bolig.

**Standard**

2-roms selveierleilighet i andre etasje med mesanin i leilighetsbygg over to og tre plan med inngang via felles svalgang. Planløsningen i hovedetasje består av entre, bad med opplegg for vaskemaskin, et soverom og åpen stue/kjøkken løsning med tilgang til veranda.

Mesanin (mellometasje) over halve leiligheten består av loftstue med tilgang til veranda og en bod.

Oppvarming skjer med luft-til-luft varmepumpe, vedfyring, varmekabler på bad, samt panelovner.

Balansert ventilasjonsanlegg.

Boenheten har tilgang til en garasje med bod i felles bygg.

Leiligheten har en normal standard tilpasset dagens krav.

**Vedlikehold**

Leiligheten har i hovedsak et normalt vedlikehold, med unntak av verandaer.

#### Tilbygg / modernisering

2014	Utført av utbygger	Rettet opp gulv og lagt nytt laminatgulv, iht. forrige salgsoppgave.
2021	Utført av firma	Solskjerming på vinduer, iht. fakturakopi. Luft-til-luft varmepumpe, iht. fakturakopi. Malt overflater, iht. fakturakopi.
2023	Utført av firma	Plassbygget innredning på mesanin, iht. fakturakopi.
2025	Utført av firma	Ny oppvaskmaskin, iht. fakturakopi.

### UTVENDIG

**TG 1 Vinduer**

Vinduer i tre med utvendig PVC profil og 2-lags isolerglass. Solskjerming på flere vinduer.

**TG 1 Dører**

Brannklassifisert ytterdør med kodelås. Terrassedører i tre med utvendig PVC profil og 2-lags isolerglass.

**TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Verandaer i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk i tre med tilgang fra hovedplan og fra mesanin.

Veranda på hovedplanet har plastfliser på gulv.

**Vurdering av avvik:**

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Verandaer har manglende vedlikehold og har slitasje.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Eier opplyser at sameiet skal utbedre alle verandaer i sameiet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Veranda fra hovedplan.



Gulv under plastfliser har manglende vedlikehold.

## Tilstandsrapport



Veranda fra mesanin plan har slitasje og manglende vedlikehold.

### TG 2 Andre utvendige forhold

Leilighetsbygg over 2- og 3 plan, oppført i trekonstruksjoner.  
Fasade med liggende trekledning.  
Delt pulttak konstruksjon teknet med metallplater.  
Inngang via felles svalgang.

Felles garasjeanlegg i rekke der leiligheten disponerer en garasje med manuell leddport og opplegg for el-billader, samt en bod i bakkant.  
Utvendige felles forhold er ikke vurdert utover det som er beskrevet i rapporten.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Leilighetsbygg.



Garasjeplass og bod i felles rekke.

### INNVEDIG

#### TG 1 Overflater

Gulvene er av laminat på hovedplan og parkett på mesanin.  
Vegger er i hovedsak av malte plater.  
Himlinger er i hovedsak av malte plater.

Det er i hovedsak normal bruksslitasje, med unntak av laminatgulv, som er vurdert under eget punkt.

Alle overflater kunne ikke inspiseres grunnet inventar og gulvtepper.  
Iht. forrige salgsoppgave er skjeve gulv utbedret og lagt nytt laminatgulv i 2014, det ble ikke lagt nytt gulv under kjøkkeninnredning.

#### TG 2 Overflater - gulv

Laminatgulv i entre og stue/kjøkken.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Laminatgulv har svellet i skjøter og enkelte steder avslitt overflate, fortrinnsvis i entre, men også enkelte steder i kjøkken/stue.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør tas en gjennomgang av laminatgulv når det er ryddet ut, om det er behov for utbedringer eller eventuelt skifte av laminatgulvet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Laminatgulv i entre har skader i overflate.

## Tilstandsrapport



Laminatgulv i stue/kjøkken har svellet i skjøter.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag.

Ved målinger ble det registrert enkelte mindre skjevheter på opptil ca. 10 mm i entre.

Mesanin er ikke målt grunnet inventar.  
Målinger av skjevheter på gulv er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt.

### TG 0 Radon

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

### TG 2 Pipe og ildsted

Vedovn med toppmontert stålrørspipe.

Det er ikke opplyst om siste feiing eller tilsyn.  
Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

#### Konsekvens/tiltak

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Vedovn.



Ildfast stein inne i ovn er sprekt.

### TG 1 Innvendige trapper

Smal tett tretrapp til mesanin.  
Trapper til etasje, som kun benyttes i forbindelse med drift av byggverket og ikke har "rom for varig opphold", har ikke spesifikke krav, men utformes slik at personsikkerheten ivaretas.



Smal trapp til mesanin.

### TG 2 Innvendige dører

Innvendige malte trefyllingsdører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Dørhåndtak på badersdør er delvis defekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## Tilstandsrapport

Dørhåndtak til bad bør skiftes eller utbedres, øvrige håndtak bør festes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



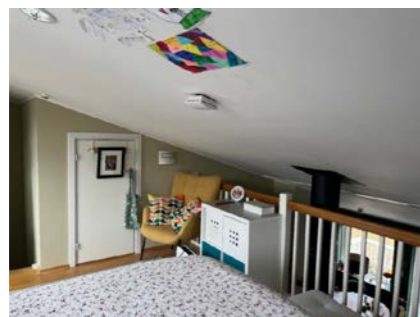
Dørhåndtak bør utbedres.

### Andre innvendige forhold - Mesanin

Mesanin (mellometasje) over halve leiligheten, består av et rom med tilgang til veranda og en bod.

Rekkverk av tre.

Mesanin er ikke godkjent for varig opphold, som soverom og stue grunnet lavere takhøyde enn 2,40 m.



Mesanin med bod.

### Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobe i entre, garderobeskap på soverom og plassbygget skap på mesanin.



Plassbygget skap på mesanin.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad/vaskerom fra byggeår.

Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter for byggetidspunktet (TEK-10) og også opp mot dagens krav.

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet, foruten bilder av lagt varmekabler.



Bad/vaskerom.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte plater i himling.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Overflater Gulv

Fliser på gulv med pålimt vinylfliser på deler av badet.

Det er målt ca. 1:50 fall i dusjsone, ca. 1:100 på øvrig gulv.

Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Gulvfliser er ikke inspisert grunnet vinylfliser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Limte vinylflis er ikke lagt på hele gulvet, skjøter er delvis løse.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinylfliser bør fjernes eller eventuelt legges over hele gulvet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Tilstandsrapport



Vinylfliser på deler av gulvet.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membranmansjett i dusjsone.

Membran/tettesjikt er underliggende banemembran på gulv og smøremembran på vegger.

Dokumentert med bilde av lagt varmekabel med synlig membran og synlig smøremembran i overgang til fordelerskap på vegg.



Sluk i dusjsone.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speil, frittstående toalett, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnitur, veggskap og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettsisterne henger seg opp ved skylling.

Folie på skapfront er delvis løs.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sisterne må utbedres.

Folie må festes til skapfront.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Folie har løsnet fra skapfront.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon anlegg.

Iht. forrige salgsoppgave

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i entre under trapp mot område med vaskemaskin/vannskap, våtsone til dusj kunne det ikke tas hull mot, grunnet kjøkkeninnredning.

Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.

Ved målinger under 7,8 % vil displayet ikke vise resultat.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning



## Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, induksjonstopp med komfyrvakt, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl/frys.

Lekkasjestopper i benkeskap.

Laminat på gulv og vannavstøtende belegg på deler av vegg over kjøkkenbenk.

Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

Ny oppvaskmaskin i 2025.

Dører trenger noe justering, belegg på vegg har løsnet enkelte steder og det er noen bruksmerker, vurdert til mindre avvik.



Kjøkkeninnredning.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk via ventilasjonsanlegg, ut fra det som kan observeres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelerskap med stoppekran og drenering er plassert på bad.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det mangler tettemuffer på varerør til vannrør i kjøkkenbenk, som benyttes for at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til fordelerskapet og ikke ut i rom som ikke er fuktbeskyttet.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Ved manglende tettemuffer i enden av varerør, kan lekkasjevann forårsake fuktskader.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Manglende tetting på varerør (svarte) i benkeskap.

### TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast og jern.

Stakeluke og avløpslufting er ikke observert, dette er normalt en del av fellesanlegget med denne type bolig.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon, der enhet er plassert i bod på mesanin.

Ingen opplysninger om eventuell service.

Iht. forrige salgsoppgave er det skiftet motor i ventilasjonsanlegget, ukjent årstall.

### TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe, plassert på mesanin. Datert 2021.

Øvrig oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler på bad og panelovner.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert på bad.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav.

Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereder større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Årsaken til direkte el-tilkobling er å unngå risiko for varmegang og brann.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder

### 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.*

El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett.

El-skap med automatsikringer er plassert i garderobeskap entre.

Det foreligger dokumentasjon fra byggeår med samsvarerklæring datert 27.11.2013 og dok. for bl.a. varmekabel. Komfyrvakt og løs kontakt er utbedret etter befaring med tilsendt billedokumentasjon.

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.  
**2013**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Så langt dagens eier kjenner til.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarerklæring?  
**Ja**  
**Samsvarerklæring fra byggeår**
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 varmtvannsbereder, 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**

**Generell kommentar**

På grunnlag av opplysninger fra eier, fremvist dokumentasjon, tilstand og alder er det ikke behov for utvidet el-kontroll. Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig, det kan derfor være feil med anlegget som ikke er oppdaget.



El-skap

### 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.*

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen. Brannslukningsapparat er datert 2012, eier skal skifte ut dette før salg.

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

85 m<sup>2</sup>/66 m<sup>2</sup>

*Selveierleilighet:* Entré, Bad/vaskerom, Soverom, Stue/kjøkken, Loftstue, 2 Bod, Garasje

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 2 900 000

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 3 450 000

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

2 900 000

### Konklusjon markedsverdi

2 900 000

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene, tilstanden på eiendommen og takstmannens skjønn.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vollakroken 15 ,1940 BJØRKELANGEN 47 m² 2017 1 sov	26-02-2025	2 400 000	<b>2 400 000</b>		2 400 000	<b>51 064</b>
2 Vollasvingen 9 ,1940 BJØRKELANGEN 67 m² 2017 2 sov	21-08-2024	2 850 000	<b>2 950 000</b>	11 257	2 961 257	<b>44 198</b>
3 Vollasvingen 7 ,1940 BJØRKELANGEN 68 m² 2017 2 sov	16-03-2025	2 950 000	<b>2 950 000</b>	8 479	2 958 479	<b>43 507</b>
4 Vollajordet 4 ,1940 BJØRKELANGEN 54 m² 2011 1 sov	26-05-2024	2 450 000	<b>2 300 000</b>	16 942	2 316 942	<b>42 906</b>
5 Vollasvingen 25 ,1940 BJØRKELANGEN 68 m² 2016 2 sov	23-01-2025	2 900 000	<b>2 830 000</b>		2 830 000	<b>41 618</b>
6 Vollasvingen 9 ,1940 BJØRKELANGEN 68 m² 2017 2 sov	22-04-2024	2 850 000	<b>2 790 000</b>	12 605	2 802 605	<b>41 215</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 skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Felleskostnader sameiet. Kr. 19 836  
Iht. forretningsfører.

**Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 20 000**

### Teknisk verdi bygninger

#### Selveierleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 3 450 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 300 000

**Sum teknisk verdi - Selveierleilighet Kr. 3 150 000**

**Sum teknisk verdi bygninger Kr. 3 150 000**

### 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 markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi Kr. 300 000

**Beregnet tomteverdi Kr. 300 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 3 450 000**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

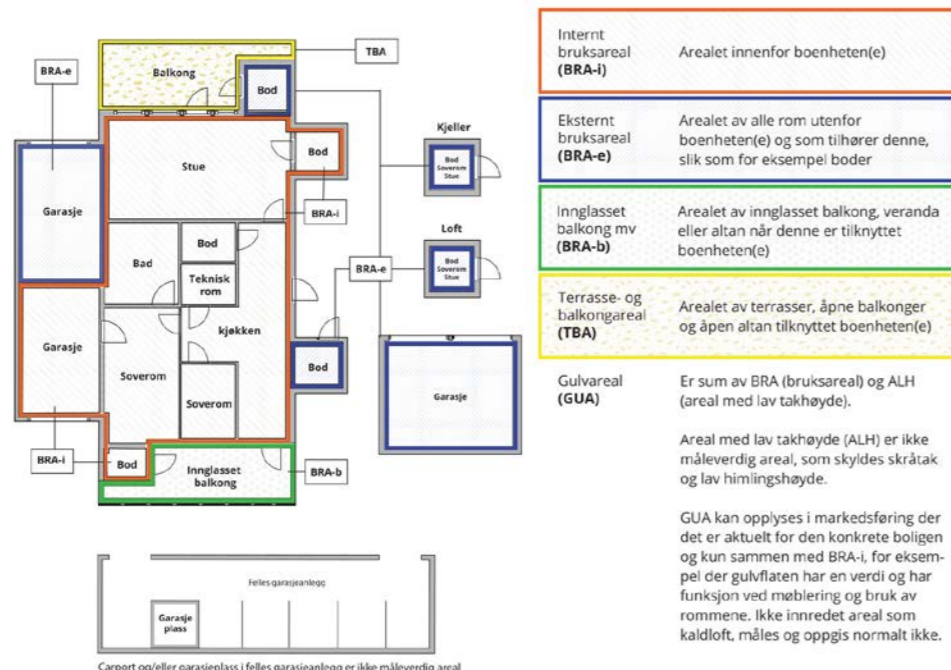
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

## Selveierleilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2.Etasje	55			55	7		55
Mesanin	11			11	7	14	25
Felles bygg		19		19			19
<b>SUM</b>	<b>66</b>	<b>19</b>			<b>14</b>	<b>14</b>	<b>99</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>85</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré m/trapp, Bad/vaskerom, Soverom, Stue/kjøkken		
Mesanin	Loftstue, Bod		
Felles bygg		Garasje, Bod	

## Kommentar

På mesanin er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA. Boenheten har tilgang til en garasje og bod i felles garasjebygg, inkludert i arealberegningen, som Felles bygg og BRA-e. Veranda er definert som Åpent areal (TBA).

Areal som innbefatter garderobeskap, sjakter o.l. er inkludert i arealberegningen.

Målt takhøyder hovedetasje varierende fra ca. 2,17 m på bad, ca. 2,37 m på soverom og ca. 2,35 m til ca. 3,88 m i stue/kjøkken (høy himling). Målt takhøyder mesanin med skråtak varierende fra ca. 1,24 m til ca. 2,27 m.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke innhentet tegninger hos kommunen. Det foreligger ferdigattest datert 27.2.2014.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er plassbygget garderober og montert ny oppvaskmaskin.  
Det er forevist fakturakopier av fiirmaer.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Mesanin er ikke registrert med avvik da den ikke er godkjent for "Rom for varig opphold", som stue og soverom, grunnet lavere takhøyde enn 2,40 m.

### 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)
Selveierleilighet	66	19

#### Kommentar

Selveierleilighet  
S-rom er garasje og bod i felles bygg.  
Fordeling mellom P-rom og S-rom er opplyst i en overgangsperiode iht. avhendingslova.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Annalisa Danile	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	73	433		4	268 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi	Eiet

**Adresse**  
Vollajordet 16, 1940 Bjørkelangen

**Hjemmelshaver**  
Danile, Annalisa

**Kommentar**  
Felleseie tomt, iht. Eiendomsverdi.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Vollatunet 2	66 / 474	Eirik Vestreng Solberg for Sameiet Vollatunet 2	914078237

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Vollajordet med gangavstand til Bjørkelangen sentrum i Aurskog - Høland kommune.

#### Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Felles eiet tomt på tilhørende sameiet, som er flat og opparbeidet med plen og beplantning. Asfalterte internveier og parkering.

#### Sameie

Sameie Vollatunet 2 består av en bygning med 6 seksjoner.

Kjøper og interessenter bør sette seg godt inn i sameiets vedtekter, regnskap, ordensregler og retningslinjer.

Det er pr dags dato ikke bestemt en justering i felleskostnader, men dette er meget sannsynlig grunnet økte kostnader og kommende vedlikehold.

Iht. forretningsfører.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
2 380 000	2018	Kilde: Eiendomsverdi.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.03.2025	Utfyllt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Oppdragsbekreftelse	04.03.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi	02.03.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	3	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	20.03.2025	Sit.kart, plan opplysninger.	Gjennomgått	1	Nei
Forretningsfører	20.03.2025	Boliginfo fra sameiet.	Gjennomgått	3	Nei
Tidligere salgsdokumenter	03.03.2025	Prospekt 2018.	Gjennomgått	13	Nei
Dokumentasjon Elektro	11.03.2025	Dokumentasjon fra byggeår.	Gjennomgått	8	Nei
Eier	11.03.2025	Ga opplysninger og fremviste dokumentasjon.	Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	20.03.2025	

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til 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 unnlatte, 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.

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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 slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningsfaglig skjønn. P-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, bygningsfaglig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsfaglig 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 boligomsetningen. 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/MW1326>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsfaglig arbeid eller oppførelse 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.	
1107250042	
Selger 1 navn	
Annalisa Danile	
Gateadresse	
Vollajordet 16	
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	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AD

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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  
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar

Document reference: 1107250042

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**
- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

#### Dokumenter

[fdv.pdf](#)

Document reference: 1107250042



## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i 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).

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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 forsikringspremie er 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
annalisa danile	c88d3c06aba8813dbcad0f3 9c00a242bf8063e91	05.03.2025 16:28:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107250042

Document reference: 1107250042

- 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>

# VEDTEKTER

## FOR

### SAMEIET VOLLATUNET 2

Fastsatt i sameiermøte den 27.08.2014, i samsvar med reglene i lov om eierseksjoner av 23.05.1997 nr. 31

#### 1. SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er Sameiet Vollatunet 2.

#### 2. EIENDOMMEN

Sameiets adresse er: Vollajordet 14, 16, 18, 20, 1940 Bjørkelangen

Bebyggelsen og tomten til gnr. 73, bnr 433 i Aurskog-Høland kommune ligger i sameie mellom eierne av de 6 seksjoner som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

#### 3. SEKSJONENE.

Til enhver ideell eiendomsandel hører eksklusiv bruksrett til en bolig med eventuelle tilleggsarealer.

Den ideelle eiendomsandelen sammen med den eksklusive bruksretten er benevnt seksjonen. Boligen, med eventuelle tilleggsarealer, er benevnt bruksenheten.

#### 4. RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN

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

#### 5. BRUKEN AV BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Den enkelte bruksenhet og fellesarealene må ikke benyttes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre sameiere, eller i strid med bruk som er avtalt eller forutsatt.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Sameiet 'Vollatunet 2  
Vedtekter

#### 6. VEDLIKEHOLD OG PÅKOSTNINGER

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, dører og vinduer, innvendige flater på balkong og terrasse, låser, nøkler, vannkraner, servanter, apparater m/tilbehør, klosetter m/skål og sisterner, samt istandsettelse og oppsteking av vann og avløpsrør til og fra vannlåser. Dette gjelder også ledninger og innretninger som vedkommende selv har satt opp. Sameierne har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og anlegg, og som faller utenfor den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt i hht. til det som ovenfor er nevnt, så som f.eks. maling og fornyelse av yttervegger, tak, fellesrom, ytre trappeoppgang m.v., påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

#### 7. FORDELING AV FELLESKOSTNADER

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

#### 8. ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER - PANTERETT

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameierforholdet etter eierseksjonslovens bestemmelser, samt for de krav som følger av medlemskapet i Vollatunet Vel — Fellesarealet.

#### 9. SAMEIERMØTER

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
3. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

4. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
5. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
6. samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12, 2. ledd 2. pkt. i eierseksjonsloven.
7. tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige felleskostnader.
8. 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 sameiere.

#### 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for at forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøter. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret består av 1 — 3 medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer til styret.

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder ved enestyre. Består styret av mer enn 1 medlem, tegnes sameiet ved styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører, fastsetter dennes lønn og instruks og fører tilsyn med at han utfører sine plikter. Det er dessuten styret som sier opp eller gir forretningsføreren avskjed.

Styret skal sørge for ordentlig regnskap og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet.

#### 11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

#### 12. FELLESEIENDOMMEN.

Sameierne er medlemmer av og ansvarlige for Vollatunet Vel - Felleseiendommen, som disponerer og drifter gnr. 73 bnr 290 og bnr 394 i Aurskog-Høland, i samsvar med velets egne vedtekter og tinglyste erklæringer 28.06.2011 og 04.01.2012

Sameierne er ansvarlige for samtlige Velets utgifter, som fordeles på medlemmene i forhold til sameierens størrelse, basert på de prinsipper som er lagt til grunn for salgsprospektet for Husnummer B2 og H1 (Vollatunet 1).

Eventuelle felles inntekter fordeles på samme måte som utgiftene, jf. over.

Velet fordeler utgiftene, evt. inntektene på de fradelte sameiene/borettslagene, som igjen fordeler utgiftene/inntektene i samsvar med disse vedtektenes § 7.

#### 13. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

I den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forhold knyttet til sameiet, kommer bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23.05.1997 nr. 31 til anvendelse så langt de passer.

000

# Husordensregler for Sameiet Vollatunet 2

## 1 FORMÅL

---

Formålet med husordensreglene er å fremme gode naboforhold ved å sikre beboerne orden, ro og trivsel i Sameiet Vollatunet 2.

Hensynsfullhet og omtanke for øvrige beboere på Vollatunet er den beste måten å skape et godt bomiljø på. Sameiets vedtekter setter rammen for hva som kan gjøres på fellesområder og på den enkelte leilighet.

## 2 HUSORDENSREGLENE

---

Hver enkelt sameier plikter å følge husordensreglene.

Sameier er ansvarlig for at medlemmene av hans/hennes husstand overholder husordensreglene. Det samme gjelder andre personer han/hun har gitt adgang til eiendommen, herunder framleietakere. Sameier skal sørge for at framleieren får et eksemplar av sameiets husordensregler.

## 3 RO

---

Alle beboere har rett på nattero. Derfor skal det være ro i boligene og på fellesarealer fra kl 23-00 til 07.00.

Ved selskapeligheter forventes det at berørte naboer varsles i god tid slik at de får anledning til å innrette seg deretter. På samme måte forventes det at naboer varsles om større oppussingsprosjekter i god tid før oppstart. I særdeleshet gjelder dette arbeider som medfører støy.

Støyende håndverksarbeid er ikke tillatt på søndager og helligdager.

## 4 FELLESOMRÅDER

---

Fellesområdene står til fri disposisjon for beboerne. Alle har et ansvar for å holde fellesområder i god stand og delta på dugnader.

Vis hensyn til andre beboere og beplantningen. Når en sameier forlater fellesområdene skal han sørge for at han rydder opp etter seg og forlater plassen slik han selv vil finne den.

Sameier plikter å påse at trær og annen beplantning på sin andel av tomten ikke er til unødvendig sjenanse for andre sameiere og at dette ikke utgjør noen risiko for andre eller for bygningsmassen.

## 5 HUSDYRHOLD

---

Beboer kan holde husdyr dersom dyreholdet ikke er til plage for sameiet og de øvrige beboerne. Eieren plikter å fjerne dyrets ekskrementer, og det forventes ellers et ansvarlig dyrehold fra dyreeierens side.

## 6 UTVENDIGE FASADER, FELLES ANLEGG – VARMEPUMPER OSV.

---

Utvendige endringer av fasader, så som montering av rekkverk, levegger, beising/maling i andre farger og skjerming av balkonger skal forsøkes holdt noenlunde ensartet og varsles styret.

Det er lagt opp til både kabel-tv og fiber i sameiet.

Ingen sameier kan sette opp privat radio og/eller TV antenner, herunder parabolantennener uten samtykke fra styret og berørte naboer.

Det er ikke tillatt å montere varmepumper eller lignende på hus-fasade.

## 7 BRUK AV MOTORKJØRETØY

---

Kjøring til og fra egen bolig skal begrenses til syke-, vare- og flyttetransport. Parkering mellom husene er ikke tillatt.

Kjøretøy parkeres i egen garasje eller på anviste parkeringsplasser. Parkering utenom oppmerkede plasser er ikke tillatt.

Parkering/lagring av campingvogner/campingbiler, tilhengere og lastebiler er ikke tillatt.

## 8 GARASJER

---

Hver husstand har en garasjeplass som skal benyttes til motorkjøretøy. Utvendig belysning og vedlikehold av garasjer utføres og bekostes i fellesskap av sameiene.

## 9 STYRET

---

Søknader som montering av antenner – herunder parabol, samt andre henvendelser som styret i sameiet skal fatte vedtak om eller på annen måte behandle, skal skje skriftlig til styrets formann.

Skader som oppstår på sameiets eiendom skal meldes styret snarest mulig

## 10 BRANNVERN

---

Grilling med kull eller bruk av åpen flamme er ikke tillatt på verandaer. Fyrverkeri skal kun brukes i samsvar med gjeldende politivedtekter.

Alle hus skal ha røykvarsler i hver etasje samt brannslukningsapparat.

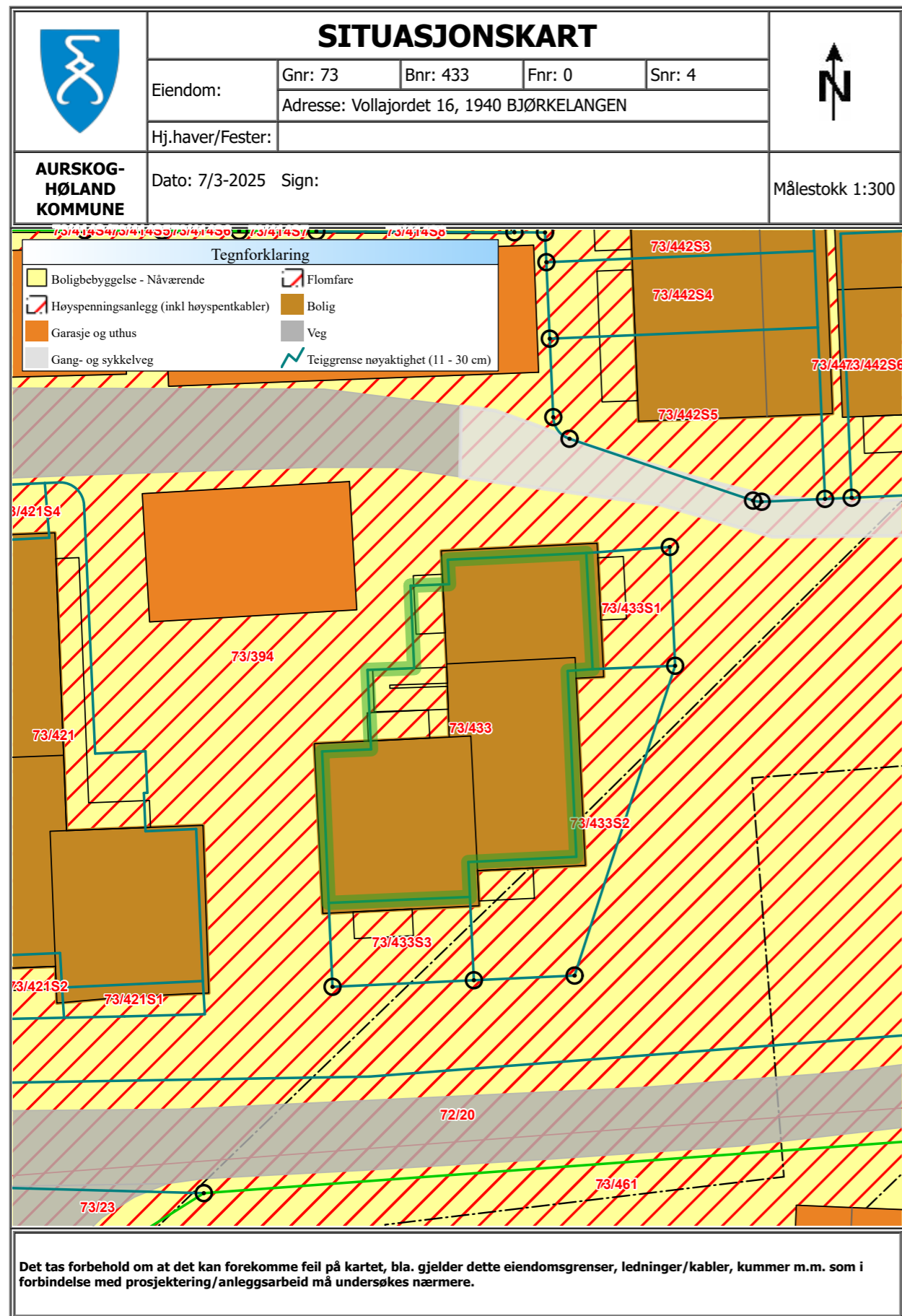
## 11 KLAGE VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

---

Klager ved brudd på husordensreglene rettes til styret. Hvis årsaken til klagen ikke krever øyeblikkelig inngripen sendes klagen skriftlig.

Ved gjentatte grove overtredelser av husordensreglene vises det til § 11 i sameiets vedtekter, hvor det fremgår at en sameier som misligholder sine forpliktelser ovenfor de øvrige sameiere kan pålegges å selge sin seksjon og flytte.

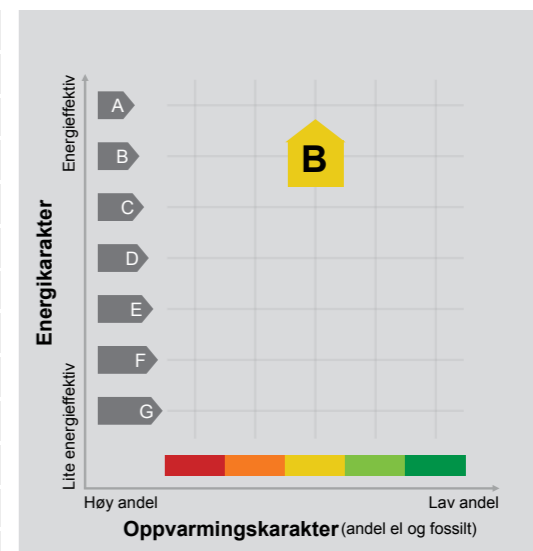
Vollajordet, revidert 27/4-16



# ENERGIATTEST



Adresse	Vollajordet 16
Postnummer	1940
Sted	BJØRKELANGEN
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	73
Bruksnummer	433
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300369348
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-86943
Dato	03.03.2025



**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.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

#### Målt energibruk 8 702 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

4 250 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	3 360 liter ved

# Nabolagsprofil

Vollajordet 16 - Nabolaget Bjørkelangen vest - vurdert av 27 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Trandumsvingen Linje 480	5 min	0.3 km
Blaker stasjon Linje R14	23 min	23.3 km
Oslo Gardermoen	56 min	

## Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 650 elever, 40 klasser	9 min	0.7 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	11 min	0.8 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	5 min	2.7 km

## Ladepunkt for el-bil

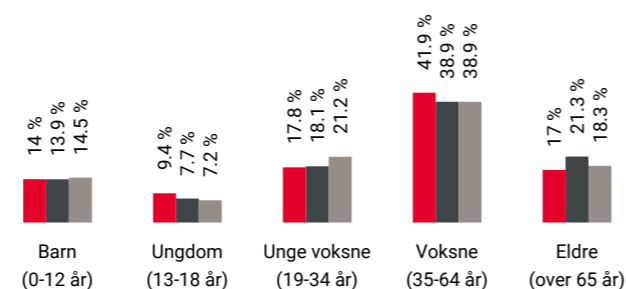
Bjørkelangen VGS - Akershus fylkesk... Bjørkelangen Skole	11 min	11 min
--	--------	--------

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 92/100

Naboskapet  
Godt vennskap 73/100

Kvalitet på skolene  
Bra 66/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Burholttoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	13 min	1 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	25 min	1.8 km
Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	5 min	3.2 km

## Dagligvare

Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	13 min	1 km
Coop Extra Bjørkelangen	15 min	

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Støynivået  
Lite støynivå 97/100

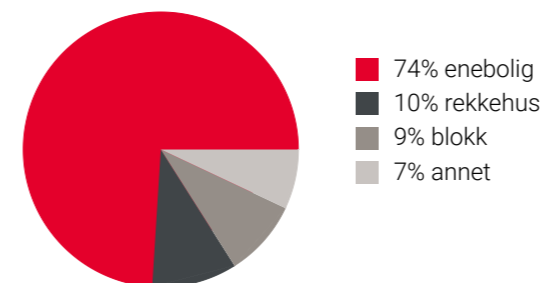
Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 95/100

Trafikk  
Lite trafikk 91/100

## Sport

Bjørkelangen barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	9 min	0.6 km
Bjørkelangen sportssenter Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	11 min	0.8 km
MOVA Bjørkelangen Serviceveien	20 min	
MOVA Bjørkelangen	26 min	

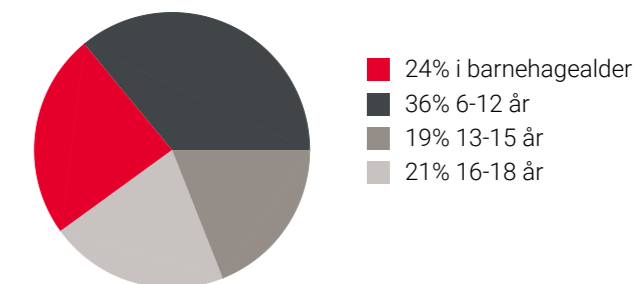
## Boligmasse



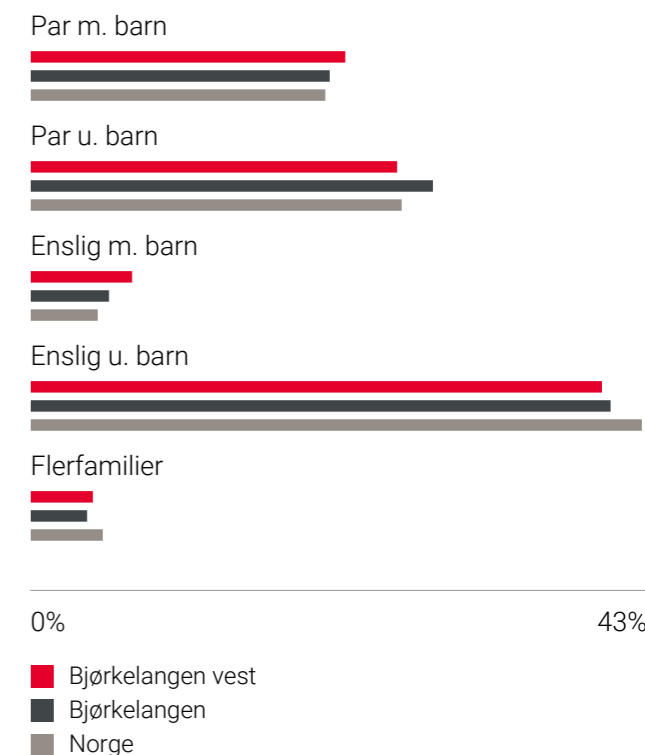
## Varer/Tjenester

Bjørkelangen Senter	13 min
Boots apotek Bjørkelangen	13 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

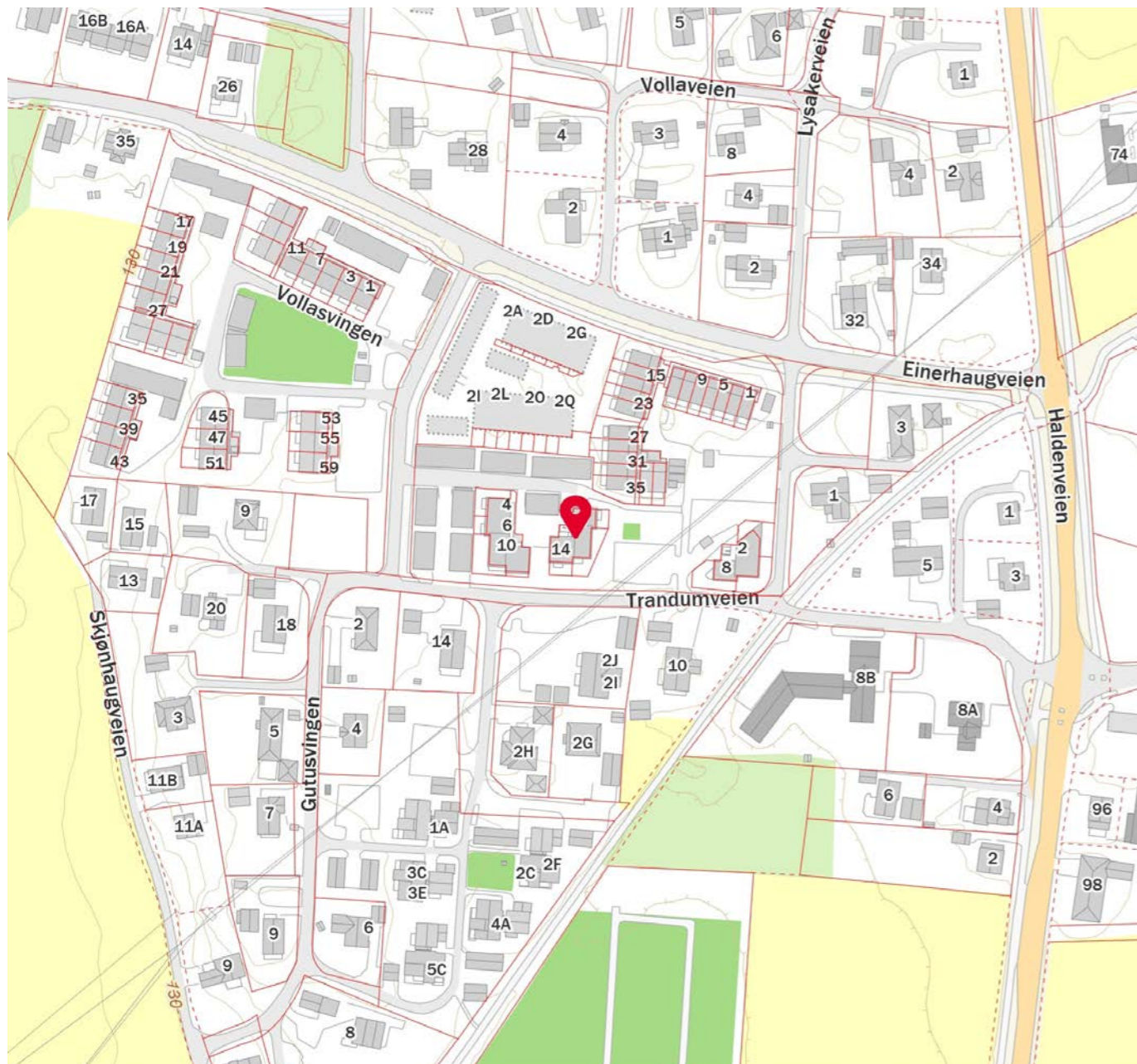
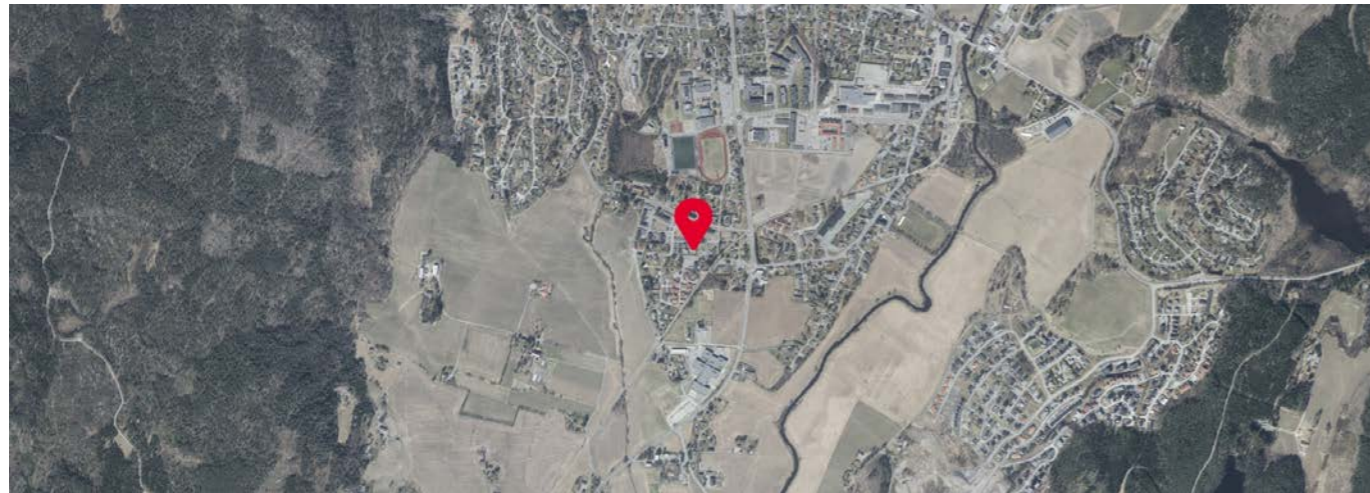


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



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](mailto:camilla@aktiv.no)



# 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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



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](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.



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



## 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:** Vollajordet 16  
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