

aktiv.



Tyttebærveien 2A, 1940 BJØRKELANGEN

**Lys og pent vedlikeholdt
endeleilighet i 1.etg. Stor
overbygget terrasse . P-plass med
lader. Naturnært og sentralt.**



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,-
Fellesgjeld: Kr 17 685,-
Omkostn.: Kr 74 310,-
Total ink omk.: Kr 2 991 995,-
Felleskostn.: Kr 2 364,-
Selger: Lene Kristin Pedersen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total 63/69 kvm
Tomtstr.: 4681.1 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 320
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1107250205

Flytt rett inn!

Velkommen til Tyttbærveien 2 A – en velholdt, luftig og pen 3-roms endeleilighet i u.etg fra 2017 med adkomst fra bakkeplan.

Beliggenheten er barnevennlig og sentralt, med nærhet til fine turområder, samt kort vei til busstopp, skoler, barnehager og forretninger og servicetilbud. Videre kan eiendommen skilte med egen p-plass med nyere elbillader og en delvis overbygget terrasse på ca. 19 kvm med en tilliggende utebod på ca. 6 kvm.

Leiligheten fremstår med stilrene farge- og materialvalg, balansert ventilasjon og praktisk planløsning. Her er det en lys og pen stue med peisovn, og på kjøkkenet er det integrerte hvitevarer. Videre har leiligheten et helfliset bad/wc/vaskerom, en pen entré og to gode soverom. Det er plass til garderobe i flere rom, og ekstra oppbevaringsplass finnes i en innebod på ca. 3 kvm.

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

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	56
Vedtekter	61
Husordensregler	67
Kart fra kommunen	71
Nabolagsprofil	72
Budskjema	82

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 63 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 69 m²

TBA: 19 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje:

BRA-i: 63 m² Entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom, bod og 2 soverom

BRA-e: 6 m² Bod

TBA fordelt på etasje

Underetasje:

19 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Selveierleilighet

Seksjonert tilliggende bod er oppgitt som eksternt bruksareal (BRA-e).

Boenheten har tilgang til parkeringsplass for en bil, dette er ikke inkludert i arealet.

Det bemerkes at vegg mellom tilliggende rom er inkludert i arealet.

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

Målt takhøyder varierende fra ca. 2,40x m til ca. 2,20 m.

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

Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten registrerte avvik.

Tomtetype og tomtestørrelse

Eiet, felles - 4681.1 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger barnevennlig og naturnært til, og det er umiddelbar nærhet til idylliske turområder i omkringliggende skogsområder. Leiligheten har utgang fra stuen til en dels overbygd terrasse på ca. 19 kvm. Her er det god plass til grill og utemøblement, og overbygget sørger for brukstid selv i litt ruskevær. Terrassen har dekke i tre, og det er montert både utestikk og utebelysning på husveggen. Oppgitt areal er fellestomt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært og etablert boligområde i Festningsåsen på Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune. Bjørkelangen har skoler i alle trinn, flere barnehager, godt kollektivtilbud og kort vei til sentrum med det meste du trenger i hverdagen. En tur til sentrum tar få minutter til fots, og enda kortere på sykkel, på fine asfalterte gang- og sykkelstier.

Festningsåsen ligger rett ved marka og er et fantastisk utgangspunkt for fine turer. Enten du liker å ta deg frem til fots, på sykkel eller ski, så byr nærområdet på natur med kilometer lange stier og mange idylliske vann. Ved den videregående skolen er det idrettshall, friidrettsanlegg og kunstgressbane. Her finner du også både sandvolleyball- og tennisbane. Bjørkelangen har en aktiv sportsforening som tilbyr både svømming, fotball, håndball, innebandy, allidrett, ski og sykkel. Kulturskolen har en rekke tilbud innen dans, drama, forming og musikk, samt egen «øvingsboks» for band og musikere. Bjørkelangen har også et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland (holder til på Eksismoa motorpark ca. 2 km utenfor sentrum). Det er også skytterbaner i nærheten, samt jakt- og fiskeforeninger. Alpinbakken er åpen når det er snørike vintre på Bjørkelangen. Ved Eidsverket er det bygget et større ridesenter – en naturlig møteplass for hestefolk for både trening og konkurranser.

Bjørkelangen er en koselig landsby under stadig utvikling. I tillegg til barne- og ungdomsskole, ble det også bygget nytt helsehus, samt ny svømmehall i 2018.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi, Coop Extra og Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud, har kjøpesenteret Alti Bjørkelangen et fint og variert utvalg. I ytterkant av sentrum ligger Bjørkelangen Næringspark med kjeder som Power, Rusta, Maxbo og Europris. Bjørkelangen er et satsningsområde og tiltrekker seg stadig nyetableringer av både store og små bedrifter.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen ca. 2 km til Bjørkelangen barne- og ungdomsskole som stod ferdig i 2018. Festningsåsen Barnehage ligger på boligfeltet. Kommunen har et godt utvalg barnehager og god barnehagedekning. På Bjørkelangen finnes det også to videregående skoler.

Offentlig kommunikasjon

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

Bygningssakkyndig

Henning Fagersand

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er en 4-mannsbolig over to plan med sokkelløsning, oppført i 2017. Bygningen er oppført med støpt plate på mark.

Grunnmuren består av utforede murvegger mot terreng. Den bakre delen av leiligheten har vegger mot terreng, og i henhold til tegninger er det benyttet EPS-isolert betongvegg, påforet innvendig med isolert bindingsverk.

Det ble ikke funnet relevant informasjon om drenering i dokumentene.

Ytterveggene er utført i tre- og murkonstruksjon med liggende trekledning. Takkonstruksjonen er et saltak med arker, tekket med betongtakstein. Det ble ikke funnet relevant informasjon om renner, nedløp og beslag i dokumentene.

Etasjeskillet mot grunn består av et støpt dekke på grunn.

Vinduer er trevinduer med 3-lags isolerglass. Ytterdøren til entréen har 3-lags isolerglass. Terrassedøren er av tre med 3-lags isolerglass. I tillegg finnes en boddør til utvendig bod.

Eiendommen har en delvis overbygget terrasseplattning i trekonstruksjoner, samt trapper i stål og tre. Tresøyler for den overliggende verandaen har fukt og avflasset maling.

Det er en tilliggende, isolert utvendig bod med flislagt gulv, MDF-plater på vegger og malte plater i himling.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Parkett stue og kjøkken

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Parkettgulv i stue og kjøkken har slitasje og merker.

Lovlighet: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Kommentar: Det foreligger tegninger datert 15.1.2017. Det foreligger ferdigattest datert 26.6.2018, der hus 1 har fått midlertidig brukstillatelse 26.10.2017.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2017.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Ja.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? Ja.

Beskrivelse: En del ble byttet på ventilasjonsanlegget i fjor da det ble gjort service.

Kostet ca 7000 kr.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: Aarstrand boligventilasjon. Beskrivelse av arbeidet: Byttet viftemotor.

Innhold

Kort fortalt

- Lys, luftig og innbydende 3-roms
- Leilighet i u. etasje i bygg fra 2017
- Populært, nyere boligområde
- Kort vei til Bjørkelangen sentrum
- Biloppstillingsplass med elbillader
- Dels overbygd terrasse på 19 kvm
- Duse, stilrene fargevalg innvendig
- Et moderne kjøkken med hvitevarer
- Lun og romslig stue med peisovn
- Helfliset, velholdt bad/wc/vaskerom
- 2 fine soverom med garderobeplass
- Bra lagringsplass i inne- og utebod
- Sikringsskapet har automatsikringer
- Boligen har balansert ventilasjon

Planløsning

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

Annet: Disponibel utebod på ca. 6 kvm.

Entré

Leiligheten har en romslig og pen entré som gir et godt førsteinntrykk. Entreen har lysmalt panel på veggene, og det er grå fliser på gulv med gulvvarme. Ved inngangsdøren er det en nisje for garderobe, og entreen har for øvrig fin plass til knaggrekke og skohyller. Ytterligere lagringsplass finnes i en innebod litt lenger inn i leiligheten.

Kjøkken

Kjøkkenet har et tidsmessig og arealeffektivt design med gode benkeflater og mye oppbevaringsplass. Innredningen har hvite, profilerte fronter, takhøye skap og mørk laminatbenkeplate med oppvaskkum i stål. Veggene over benken er kledd med mørke fliser i 2025, og under overskapene er det montert god arbeidsbelysning. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp, samt ventilator, komfyrvakt og flere benkestikk.

Stue

Stuen oppleves som luftig og innbydende, med en rentbrennende peisovn, store sprossevinduer, lysmalt panel på veggene og gyllen parkett på gulvet. Her er det plass til sofagruppe og tv-/mediastasjon, og kort avstand fra kjøkkenet er det rom for å samle familie og venner til hyggelige måltider rundt et spisebord. Fra stuen er det utgang til en dels overbygd terrasse på ca. 19 kvm med en tilliggende utebod.

Bad/wc/vaskerom

Leiligheten har et romslig, pent og praktisk bad med hvite fliser på veggene og grå fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite høyglansfronter og består av en heldekkende servant på en skuffeseksjon og et dobbelt speilskap fra 2025 med integrert belysning. Videre har badet et vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og et dusjhjørne med innfellbare glassdører.

Soverom og garderobe

Det er to gode soverom i leiligheten, og begge er holdt i en stilren kombinasjon med lysmalte panelvegger mot gyllent parkettgulv. Store sprossevinduer sørger for for godt, naturlig lysinnslipp, og rommene har fin plass til seng, tilhørende møblement og oppbevaringsløsning. Leiligheten har for øvrig oppbevaring- og lagringsplass i en innebod på ca. 3 kvm og i en utebod på ca. 5 kvm.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og flis. Parkettgulvet i stue og kjøkken har slitasje og merker. Det er en skade på parketten i stuen.

Vegger: MDF plater.

Himling: Malte plater.

Overflatene har bruksslitasje.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system. Fordelerskap med stoppekran og drenering til bad er plassert i innvendig bod.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør av plast. Stakeluke og avløpslufting er ikke observert.
- Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg, der enheten er plassert i utvendig bod. Viftemotor ble skiftet til en rehabilitert viftemotor med nytt kulelager, overhelt og funksjonstestet, og service ble utført i 2024.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert i benkeskap på kjøkken, med lekkasjestopper.
- Elektrisk anlegg: EI-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i innvendig bod. Det foreligger samsvarserklæring fra byggeår 2017 og for montering av el-bil lader i 2022.
- Branntekniske forhold: Det er brannslukningsapparat og røykvarslere.

Innbo og løsøre

Det er balansert ventilasjon, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Sikringsskapet har automatsikringer, og leilighetens varmtvannsbereder rommer ca. 120 liter. Sistnevnte er plassert i kjøkkenbenken.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Fliser på vegg over benkeplate.
- Speilskap et montert.

Arbeid utført i regi av sameie:

2024:

- Skiftet viftemotor i ventilasjonsanlegget.

2022:

- Installasjon av el-bil lader.

Parkering

Det medfølger én biloppstillingsplass med elbillader fra 2022. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap, Polisenummer

Bygget er forsikret via sameiet i Fremtind Forsikring - 5771049. Den enkelte sameier må selv tegne innboforsikring.

Radonmåling

På bakgrunn av ferdigattest for boligen foreligger, har utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Diverse

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner og med gulvvarme på badet og i entreen. Dette suppleres med vedfyring i peisovn i stuen.

Info strømforbruk

Fra 1. oktober 2025 trådte Norgespris i kraft. Norgespris er en frivillig avtale om fastpris per kWh for strøm. Evt. inngått avtale følger eiendommen - gjelder til om med 31.12.2026 og overtas automatisk av ny eier ved eierskifte. Selger har ikke gitt megler beskjed om at slik avtale vil inngås/er inngått. Ta kontakt med megler ved eventuelle spørsmål.

Energikarakter og farge

C - Grønn

Info energiklasse

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

fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkl. i de månedlige fellesutgiftene.

Eiendomsskatt for 2025

Kr 2 500 - estimert ut i fra erfaringstall. Kommunen har vedtatt at eiendomsskatten skal økes med 1 promille i 2026, men det er ikke oppgitt hvor mye detet utgjør for Tyttebærveien 2a. Estimatet er basert på 2 promille slik det har vræt tidligere.

Info eiendomsskatt

Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Info formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2024: kr. 819 352.

Formuesverdi sekundærbolig 2024: kr. 3 277 409.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felles bygningsforsikring, fellesstrøm, kommunale avgifter, noe utvendig vedlikehold, regnskapshonorar mm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 364

Andel Fellesgjeld pr 31.12.2024

Kr 17 685

Andel fellesformue pr 31.12.2024

Kr 11 813

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Tyttbærtunet

Organisasjonsnummer

919732385

Om sameiet

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Långiver: Aurskog Sparebank

Lånets totale saldo: 355 842 pr. 11.12.25

Ant. terminer årlig: 12

Rentesats: 8,82%

Dato siste termin: 01.09.2032

Regnskap/budsjett

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold (inntil 2 kjæledyr) er tillatt iht. sameiets vedtekter og husordensregler. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sigma Regnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 320, seksjonsnummer 1 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3226/2/320/1:

10.04.2014 - Dokumentnr: 294933 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Aurskog-Høland Kommune

Org.nr: 948 164 256

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

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

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om beplantning

Gjelder også senere fradelte parseller

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3226 Gnr:2 Bnr:320

Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2025 - Dokumentnr: 1474483 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Bankenes Boligmegler AS

Org.nr: 981 129 792

Elektronisk innsendt

30.05.2017 - Dokumentnr: 564393 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/20

01.01.2020 - Dokumentnr: 33102 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:2 Bnr:320 Snr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 86113 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:320 Snr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "oppføring av fem firemannsboliger" i Tyttebærveien 2, 4, 6, 8 og 10, datert 26.06.2018.

Vei, vann og avløp

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

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

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 900 000 (Prisantydning)

17 685 (Andel av fellesgjeld)

2 917 685 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

72 920 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

74 310 (Omkostninger totalt)

86 210 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 010 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 991 995 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 003 895 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 006 695 (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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 27 900,- 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 43 300,-. 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 oppad begrenset til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

19.01.2026



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



Aktiv Eiendom v/C. Haugerudbråten har gleden av å presentere Tyttebærveien 2 A.

Foto: Image Day v/Espen Edin.



En velholdt og pen 3-roms med barnevennlig og naturnær beliggenhet, samt kort vei til busstopp, skoler, barnehager og butikker.



Leiligheten ligger i byggets underetasje og har gode terrassearealer på ca. 19 kvm.



Inngangspartiet er trappefritt og delvis overbygd.



Entréen er lys og romslig - på veggene er det lysmalt panel, mens gulvet har fliser med lun varme under.



Det er god plass til garderobeløsning i entréen.



Ytterligere lagringsplass finnes i en innebod lenger inn i leiligheten.



Stuen oppleves som luftig og innbydende og har store sprossevinduer som bidrar til et godt naturlig lysinnfall.



Illustrasjonsbilde - som viser mulighetene.



Fra stuen er det utgang til den store terrassen.



Illustrasjonsbilde - som viser mulighetene.



En moderne og rentbrennende peisovn bidrar til ekstra hygge og varme.



Illustrasjonsbilde - som viser mulighetene.



Kjøkkenet har et tidløst og klassisk design.



Den vinkelformede og takhøye innredningen har hvite, profilerte fronter og mørk laminatbenkeplate med oppvaskkum i stål.



Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin.



Kjøkken.



Ved siden av innredningen er det naturlig plass til kjøøl/frys.



Leiligheten har et romslig, pent og praktisk bad med hvite fliser på veggene og grå fliser på gulv med gulvvarme.



Innredningen har heldekkende servant over skuffeseksjon og et dobbelt speilskap med integrert belysning.



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



Illustrasjonsbilde - som viser mulighetene.



Det er to gode soverom i leiligheten.



Soverom 2.



Illustrasjonsbilde - som viser mulighetene.

Tyttebærveien 2 A, Bjørkelangen

U. Etasje



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Innvendig bod.



Tilliggende bod utvendig ved terrassen.



Eiendommen ligger i et populært og nyere etablert boligområde i Festningsåsen på Bjørkelangen.



Det er god plass til flere utegrupper og grill på terrassen.



I bakkant av terrassen er det praktisk adkomst til en tilliggende bod.



Festningsåsen ligger rett ved marka og har et flott utgangspunkt for fine turer - enten det er til fots, på sykkel eller ski.



Til leiligheten medfølger en biloppstillingsplass med elbil-lader.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Selveierleilighet



Tyttebærveien 2A, 1940 BJØRKELANGEN



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 2, bnr. 320, snr. 1

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 07.01.2026

Rapportdato: 12.01.2026

Oppdragsnr.: 13998-1475

Referansenummer: QP3426

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand



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

Fagersand AS

Fagersand AS har tilhold på Setskog i Aurskog Høland kommune og utfører takstopppdrag 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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms selveierleilighet fra byggeår 2017.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Leiligheten har noe bruksslitasje på overflater, der parkett i stue bør utbedres eller skiftes.

For øvrig er det kun 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: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

4-mannsbolig over to plan med sokkelløsning, oppført med støpt plate på mark, utforet murvegg mot terreng, vegger i trekonstruksjoner med liggende kledning, saltak konstruksjon med arker teknet med betong takstein.
Trapper i stål og tre, parkeringsplasser til seksjonene.

Trevinduer med 3-lags isolerglass.

Ytterdør med 3-lags isolerglass til entré.

Terrassedør av tre med 3-lags isolerglass fra stue til platting.

Boddør til utvendig bod.

Delvis overbygget terrasseplating i trekonstruksjoner.

Tilliggende isolert utvendig bod med flislagt gulv, MDF plater på vegger og malte plater i himling.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er av parkett og flis.

Vegger er av MDF plater.

Himlinger er av malte plater.

Vedovn med toppmontert stålrørspise.

Et-speils formpressede innerdører med dempelist.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeår, speilskap et montert senere. iht. eier.

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Fliser på gulv med nedsenket dusjsone og gulvvarme.

Plastsluk med synlig membranmansjett i dusjsone.

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, speilskap, vegghengt toalett med innebygget susterne, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr, samt opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon anlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med takhøye overskap og et-speils fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaskesum og platetopp, integrert oppvaskmaskin og stekeovn.

Lekkasjestopper i benkeskap og komfyrvakt.

Parkett på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Synlige avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjonsanlegg, der enheten er plassert i utvendig bod.

Varmtvannsbereider på ca. 120 liter er plassert i benkeskap på kjøkken, med lekkasjestopper.

El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i innvendig bod.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	69 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	69 m ²
Totalpris	2 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveierleilighet

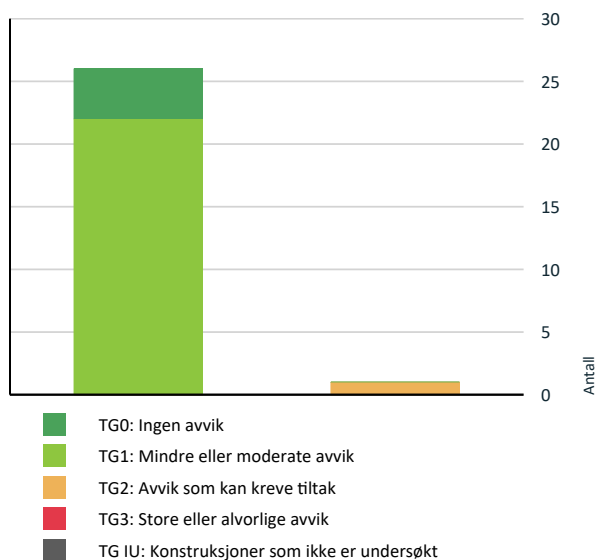
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger tegninger datert 15.1.2017.

Det foreligger ferdigattest datert 26.6.2018, der hus 1 har fått midlertidig brukstillatelse 26.10.2017.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Selveierleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Parkett stue og kjøkken

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport for leilighet med teknisk verdi og markedsverdi.

Byggeår er 2017, det er vurdert at boligen er prosjektert og søkt etter TEK-10 og vurdering er på grunnlag av dette.

På befaringsdagen var det snødekke og utvendige overflater kan derfor være begrenset inspisert.

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.

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.

Det er innhentet FDV dokumentasjon fra tilsvarende naboileilighet, som er lagt til grunn for enkelte vurderinger. Eier var tilstede på befaringen og ga opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2017

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt
viser sameiets tomt med markert
seksjon.

Anvendelse
Ubebodd leilighet.

Standard
3-roms selveierleilighet i underetasje med sokkelløsning av
firemannsbolig over to plan.
Planløsningen består av entre, kjøkken og stue i åpne løsninger, to
soverom, bad med opplegg for vaskemaskin, en innvendig og en
utvendig tilliggende bod.
Terrasseplattning mot nord.
Oppvarming med varmekabler på bad og entre, vedovn og
panelovner.
Seksjonen har en parkeringsplass for en bil med el-bil lader.
Leiligheten har en normal standard tilpasset dagens krav.

Vedlikehold
Leiligheten har i hovedsak et normalt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2022	Oppgradering	Installasjon av el-bil lader.
2024	Reparasjon	Skiftet viftemotor i ventilasjonsanlegget.
2025	Oppgradering	Fliser på vegg over benkeplate.
Iht. dokumentasjon og eier.		

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i tre- og mur-konstruksjon med liggende trekledning.
Kun seksjonens vegger er inspisert.

TG 1 Vinduer

Trevinduer med 3-lags isolerglass.
Enkelte merker på vinduskarmer og utforing.



Enkelte merker på vinduer.

TG 1 Dører

Ytterdør med 3-lags isolerglass til entré.
Terrassedør av tre med 3-lags isolerglass fra stue til plattform.
Boddør til utvendig bod.
Det er enkelte merker på terrassedør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygget terrasseplattning i trekonstruksjoner.
Deler av plattform er snødekt og begrenset inspisert.

Tresøyler for overliggende veranda har fukt og avflasset maling, liten
avstand til terrassebord.
Dette bør utbedres, ukjent hvem som har ansvaret for dette, det bør
undersøkes med sameie, derfor er dette kun opplyst om.



Tresøyler bør utbedres.

TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

4-mannsbolig over to plan med sokkelløsning, oppført med støpt plate på mark, utforet murvegger mot terreng, vegger i trekonstruksjoner med liggende kledning, saltak konstruksjon med arker tekket med betong takstein.

Trapper i stål og tre, parkeringsplasser til seksjonene.

Utvendige felles forhold er ikke vurdert utover det som er beskrevet i rapporten

Iht. årsmøte 20.5.2025, er redegjort for vedlikehold som er utført og videre planer for vedlikehold, på grunnlag av dette er det vurdert at sameiet har vedlikeholdsplan som er tilpasset sin størrelse.

TG 1 Utvendig bod

Tilliggende isolert utvendig bod med flislagt gulv, MDF plater på vegger og malte plater i himling.



Tilliggende utvendig bod.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene er av parkett og flis.

Vegger er av MDF plater.

Himlinger er av malte plater.

Overflater har bruksslitasje, vurdert til normalt i forhold til alder.

Parkett i stue og kjøkken er vurdert under eget punkt.

TG 2 Parkett stue og kjøkken

Parkett i stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Parkettgulv i stue og kjøkken har slitasje og merker.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør vurderes utbedring eller eventuelt skifte av parkettgulv, avhengig av den standarden kjøper vil ha.



Skade på parkett i stue.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke på grunn, iht. tegning.

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

Ved målinger ble det registrert kun mindre skjevheter på gulv.

Det ble målt opp til ca. 5 mm skjevheter i stue og soverom.

TG 0 Radon

På bakgrunn av ferdigattest for boligen foreligger, har utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn med toppmontert stålørspipe.

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.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bakre del av leiligheten har vegger mot terreng.

Iht. tegninger er det benyttet EPS isolert betongvegg, påført innvendig med 98 mm isolert bindingsverk.

Det er utført fuktsøk på utsatte steder og foretatt hulltaking i utforet yttervegg i innvendig bod mot terreng, fuktmåling i trevirke viste ca. 9,7 %, som er normalt.

Det presiseres at dette ikke betyr fravær av fuktskade i andre rom og at rom under terreng har en risiko for fukt fra terreng og at bygningsdelen bør holdes under oppsikt, eventuelt med flere hulltakinger/fuktmålinger.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i vegg mot terreng viste normale verdier.

TG 1 Innvendige dører

Et-speils formpressede innerdører med dempelist.
Enkelte bruksmerker.

VÅTROM

U.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår, speilskap et montert 2025. iht. eier.
Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter for byggetidspunktet (TEK-10) og også opp mot dagens krav.
Det er ikke forevist dokumentasjon utover ferdigattest på våtrommet.



Dusjsone og vegghengt toalett.



Servant og plass til vaskemaskin.

U.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte plater i himling.

U.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv med nedsenket dusjsone og gulvvarme.
Det er målt ca. 1:100 fall i dusjsone og fall mot dusjsone på øvrig gulv.
Det er målt ca. 27 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

U.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membranmansjett i dusjsone.
Tettesjikt/membran bak og under fliser er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon.
Det foreligger ferdigattest og det er da vurdert at uavhengig kontroll er utført i tiltaket og våtrommet er bygget iht. gjeldene regelverk på byggetidspunktet.
Uavhengig kontroll for våtrom kom som et krav i 2013.



Sluk i dusjsone.

U.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, speilskap, vegghengt toalett med innebygget systerne, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr, samt opplegg for vaskemaskin.
Nederste skuff i servantskap har noen fuktmerker, vurdert til mindre avvik.
TECE innbyggingssysterne med "sealing-bag", som fuktsikring etter det som kan ses bak deksel. Det er da ikke behov for synlig drenering fra systerne.

U.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon anlegg.

Tilstandsrapport

U.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i bod mot dusjsone.
Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



Fuktmåling i vegg viste 7,8 %, som er normalt.

KJØKKEN

U.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med takhøye overskap og et-speils fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaskekum og platetopp, integrert oppvaskmaskin og stekeovn.
Lekkasjestopper i benkeskap og komfyrvakt.
Parkett på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk, som er montert i 2025.
Noe bruksslitasje på benkeplate.
Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.
Parkett er vurdert under eget punkt.

U.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk.
Ventilator er skiftet i senere tid, iht. eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



Fordelerskap for vann med stoppekran, funksjonstestet ok.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.
Stakeluke og avløpsluftung er ikke observert, dette er normalt en del av fellesanlegget med denne type bolig.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg, der enheten er plassert i utvendig bod.
Det ble skiftet viftemotor til rehabilitert viftemotor med nytt kulelager, overhaldt og funksjonstestet, samt utført service i 2024.
Iht. dokumentasjon fra Aarseth Boligventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert i benkeskap på kjøkken, med lekkasjestopper.

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 bygningssakkynndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett.
Sikringskap med automatsikringer er plassert i innvendig bod.

Det foreligger samsvarserklæring og dokumentasjon på Boligmappa.no fra byggeår 2017 og samsvarserklæring for montering av el-bil lader i 2022.

- 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)?

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

7. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Ny anlegg 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

På grunnlag av opplysninger fra eier/kunde, fremvist dokumentasjon, tilstand og alder er det ikke behov for utvidet el-kontroll. Det bemerkes at undertegnede taksmann 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.



Sikringsskap.

Utstyr for varsling og slukking av brann

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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

69 m²/63 m²

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

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, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 550 000

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

Tillegg for andel fellesformue	+	11 813
Fradrag for andel felles gjeld	-	17 685

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	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Staurhuslia 13B ,1940 BJØRKELANGEN 59 m ² 2013 2 sov	10-12-2025	2 990 000	2 950 000		2 950 000	47 581
2 Festningslia 3B ,1940 BJØRKELANGEN 59 m ² 2016 2 sov	15-09-2025	2 990 000	2 950 000		2 950 000	47 581
3 Festningslia 5D ,1940 BJØRKELANGEN 59 m ² 2018 2 sov	12-05-2025	2 990 000	2 950 000		2 950 000	46 825
4 Tyttebærveien 2B ,1940 BJØRKELANGEN 63 m ² 2017 2 sov	31-03-2025	2 900 000	2 850 000	19 404	2 869 404	45 546
5 Tyttebærveien 4A ,1940 BJØRKELANGEN 59 m ² 2017 2 sov	11-02-2025	2 790 000	2 750 000	19 404	2 769 404	43 959

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

Fellesutgifter inneholder husforsikring, kommunale avgifter og noe utvendig vedlikehold.
Iht. forretningsfører. Kr. 28 368
Utover dette påløper kostnader til bl.a. strøm og innboforsikring.

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	28 500
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Selveierleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 200 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
--	-----	-----------

Sum teknisk verdi - Selveierleilighet	Kr.	3 050 000
--	------------	------------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 050 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

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

Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 550 000
--	------------	------------------

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

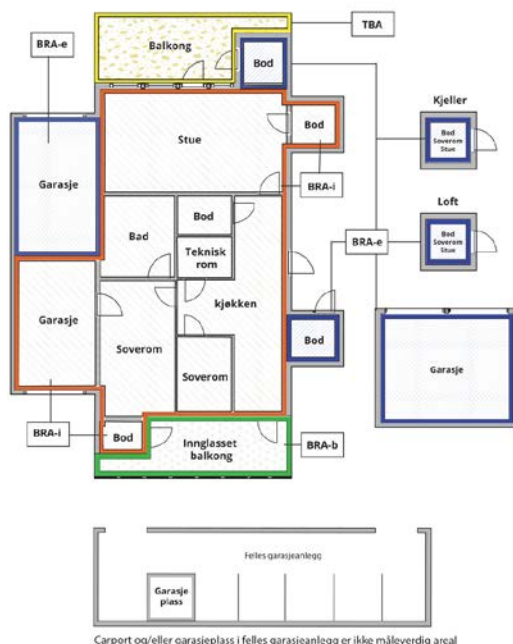
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
U.etasje	63	6		69	19
SUM	63	6			19
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
U.etasje	Entré, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, bod	Bod 2	

Kommentar

Seksjonert tilliggende bod er oppgitt som eksternt bruksareal (BRA-e).
Boenheten har tilgang til parkeringsplass for en bil , dette er ikke inkludert i arealet.
Det bemerkes at vegg mellom tilliggende rom er inkludert i arealet.
Areal som innbefatter garderobeskap, sjakter o.l. er inkludert i arealberegningen.
Målt takhøyder varierende fra ca. 2,40x m til ca. 2,20 m.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten registrerte avvik.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger datert 15.1.2017.

Det foreligger ferdigattest datert 26.6.2018, der hus 1 har fått midlertidig brukstillatelse 26.10.2017.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det foreligger dokumentasjon fra håndverker i 2022, 2024 og 2025.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2026	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Lene Kristin Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	2	320		1	4681 m²	Eiendomsverdi	Eiet
Adresse							
Tyttebærveien 2A, 1940 Bjørkelangen							
Hjemmelshaver							
Pedersen, Lene Kristin							
Kommentar							
Areal er felles eiet tomt.							
Seksjonsdata iht. forretningsfører.							
Boligselskap		Eierandel		Forretningsfører		Organisasjonsnr	
Sameiet Tyttebærtunet		1 / 20		Sigma Regnskap AS		919732385	
Felles formue		Felles gjeld:					
Kr. 11 813 11.12.2025		Kr. 17 685 11.12.2025					

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på et nyere boligfelt i Festningsåsen rett sør/øst for 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.
Iht. kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.
Iht. kommunen.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Iht. kommunen.

Om tomten

Felles eiet tomt, som er skrånet og planert til bl.a. parkering og tilkomst vei.

Sameie

Sameiets navn er Sameiet Tytebærtunet. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 30.05.2017. Bebyggelsen og tomten gnr. 2, bnr. 320 i Aurskog Høland ligger i sameie mellom de tjue - 20 - eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelen størrelse. Tomten med alle tilhørende utearealer er sameiets fellesarealer. Dette er kun et sammendrag og kjøper og interessenter bør sette seg godt inn i sameiets vedtekter, regnskap, ordensregler og retningslinjer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	03.01.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse.	02.12.2025		Gjennomgått		Nei
Sameie.	12.12.2025	Årsmøteprotokoll, seksjonsopplysninger, husordensregler, vedtekter.	Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger.	12.12.2025	Endringstillatelse med presisering VA, 2014. Reg.plan, kart, seksjonering 2017. Ferdigattest 2018.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.	06.01.2026	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tegninger.	15.01.2017	Tegningssett.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon elektro.	06.01.2026	Samsvarserklæring og dok. fra byggeår 2017. Samsvarserklæring el-bil lader, 2022.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon fra håndverkere.	06.01.2026	Utbedret ventilasjonsanlegg 2024. Montert fliser over kjøkkenbenk, 2025.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.01.2026	
2	16.01.2026	Endret TG for toalettsisterne på våtrom.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Lene Kristin Pedersen

Boligen

Tyttebærveien 2A
1940 Bjørkelangen

3226-2/320/0/1

- ◆ Boligen ble kjøpt 2017
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**



En del ble byttet på ventilasjonsanlegget i fjor da det ble gjort service. Kostet ca 7000kr.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Aarstrand boligventilasjon

Beskrivelse av arbeidet: Byttet viftemotor

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET TYTTEBÆRTUNET

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

1. Navn og opprettelse

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

2. Eiendommen

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

3. Rettslig rådighet over seksjonen

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

4. Bruken av bruksenheter

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

5. Parkeringsplasser og elbilladere

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

6. Vedlikehold, påkostninger og forsikring

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

7. Fordeling av felleskostnader - ansvaret utad

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

8. Fellesområder

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

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

9. Årsmøter

9.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9.2 Berømmelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

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

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

9.3 Deltakere

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett.

Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det samme har styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leietaker av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte med fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall

9.4 Ledelse og protokoll

Styreleder leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.

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

9.5 Stemmeberegning og flertallskrav

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

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

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

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

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

9.6 Inhabilitet i årsmøter

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

9.7 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

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

10. Styret

10.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre bestående av tre seksjonseiere. I tillegg velges et varamedlem.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder velges særskilt.

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

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

10.2 Styremøter

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

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

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

10.3 Inhabilitet ved vedtak i styret

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

10.4 Representasjon

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

11. Mindretallsvern

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

12. Regnskap og revisjon

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

13. Mislighold

13.1 Pålegg om salg

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

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

13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

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

14. Forhold til eierseksjonsloven

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

---oo0oo--

Husordensregler – Sameiet Tyttebærtunet

Vedtatt på styremøte 09.05.18

FORMÅL

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

GENERELT

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

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

HUSDYR

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

RO

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

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

AVFALLSHÅNDTERING

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

VENTILASJON

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

FELLESAREALER

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

MERKING AV POSTKASSER

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

Styret

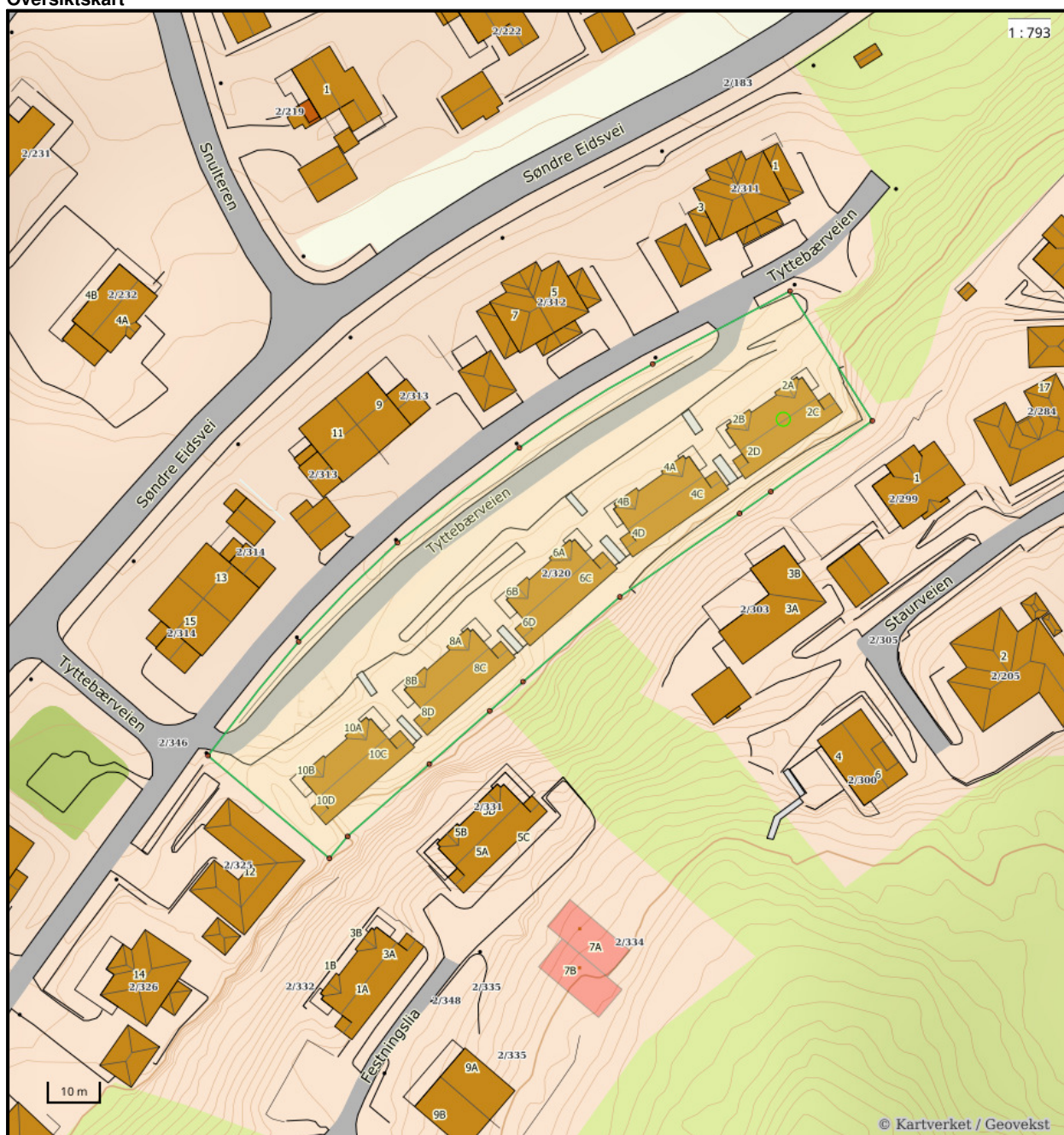




Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Aurskog-Høland KNR 3226 GNR 2 / BNR 320 / FNR 0 / SNR 1



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdelers
- Punktbeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Nabolagsprofil

Tyttebærveien 2A - Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Søndre Eidsvei Linje 470, 470E	10 min 0.9 km
Blaker stasjon Linje R14	25 min 24.8 km
Oslo Gardermoen	57 min

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 650 elever, 40 klasser	7 min 3.5 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	4 min 2.1 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	5 min 2.8 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

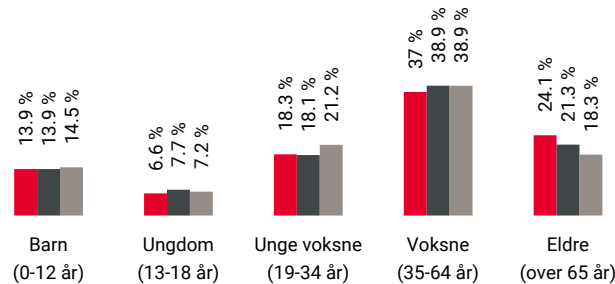
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	10 min 0.9 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	3 min 1.8 km
Burholttoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min 4 km

Dagligvare

Kiwi Bjørkelangen PostNord	19 min 1.7 km
Coop Extra Bjørkelangen	19 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 93/100



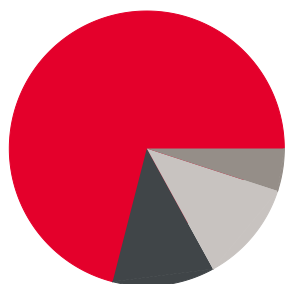
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

	Bjørkelunden	12 min
	Fotball	1.1 km
	Eidslia balløkke	15 min
	Ballspill	1.3 km
	MOVA Bjørkelangen Serviceveien	4 min
	MOVA Bjørkelangen	5 min

Boligmasse



71% enebolig
12% rekkehus
5% blokk
12% annet

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Bjørkelangen Torg

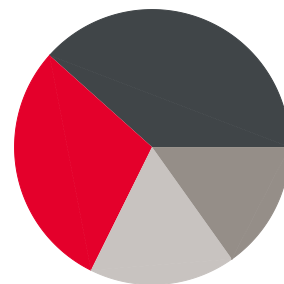
19 min



Apotek 1 Bjørkelangen

19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
38% 6-12 år
15% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

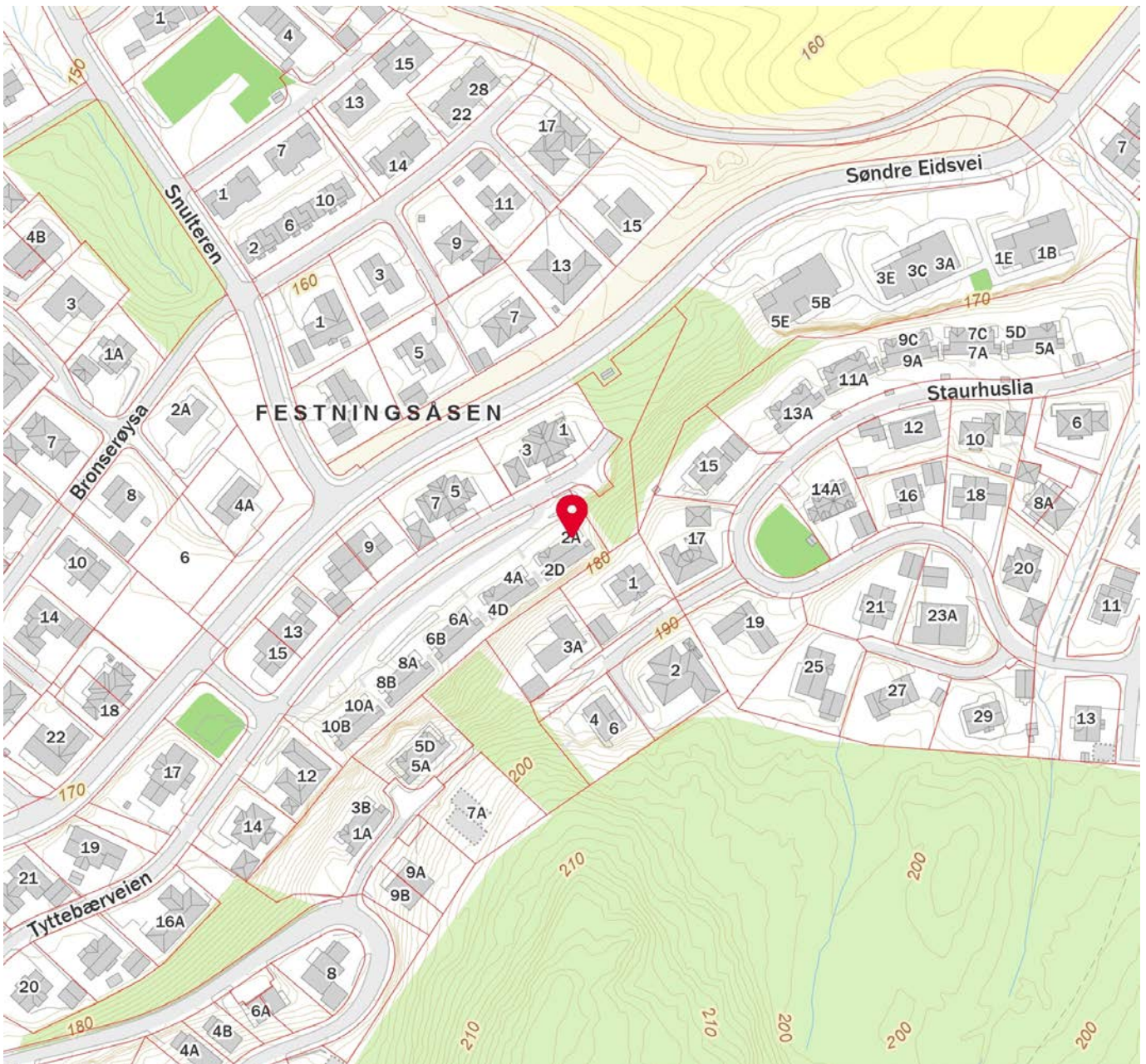
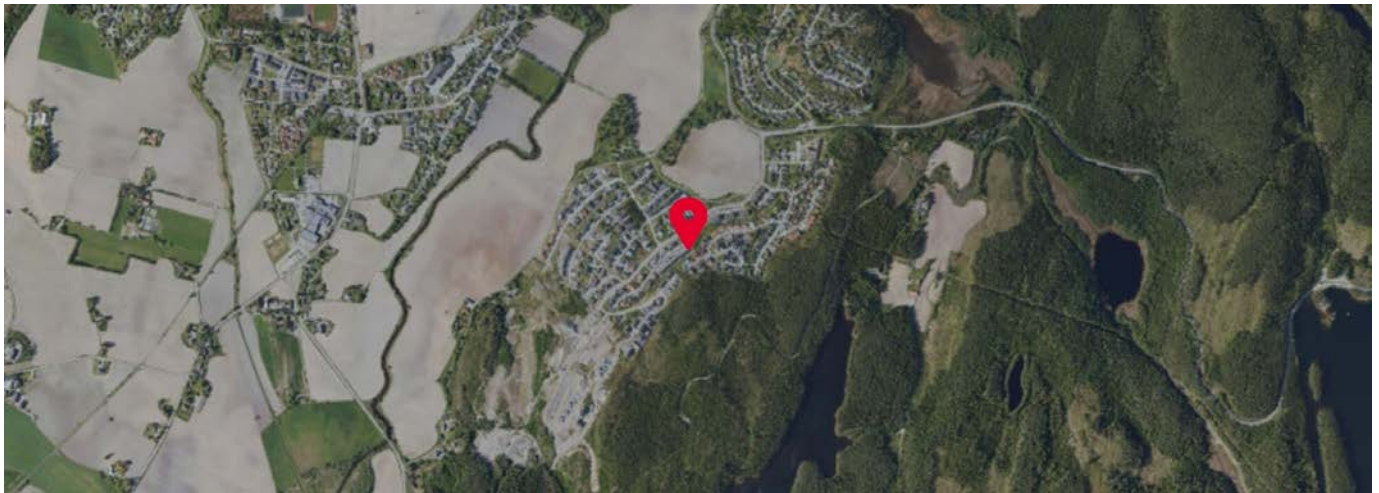
Bjørkelangen øst/Eidslia
 Bjørkelangen
 Norge

Sivilstand

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

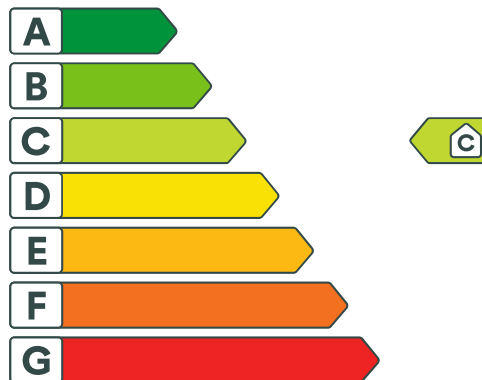


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Adresse Tyttebærveien 2A, 1940 BJØRKELANGEN	
Dato for energimerking 14.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-246246
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300614392
Gårdsnummer 2	Bruksnummer 320
Seksjonsnummer 1	Bruksenhetsnummer U0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2017	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 69,0 m²	Oppvarmet bruksareal 63,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
131,88 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
148,93 kWh/m²

Totalt levert pr. år
9 632 kWh





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Tyttebærveien 2A
1940 BJØRKELANGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Camilla Haugerudbråten

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre