

The image shows a two-story white apartment building with horizontal siding. On the left, a wooden staircase with a metal railing leads to an entrance. The second floor has two large windows with white frames. To the right, there is a balcony with a glass railing. The ground floor features a large glass door and window, and a small outdoor seating area with a table and chairs. A white downspout runs vertically along the side of the building. The foreground has some brown shrubs and a paved area. The sky is blue with light clouds.

aktiv.

Stasjonsveien 9F, 1940 BJØRKELANGEN

**Pen, velholdt og praktisk 3-roms i
1. etasje - Overbygd terrasse -
Solrike, fine fellesområder - Nært
buss og matbutikk**



Eiendomsmegler MNEF

Gisle Spidsberg

Mobil 902 95 555

E-post gisle.spidsberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aurskog

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 800 000,-
Fellesgjeld: Kr 350 784,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 152 134,-
Felleskostn.: Kr 9 902,- (Økes med ca. kr. 200,- fra 01.01.26)

Selger: Thomas Thoresen

Fagerjord

Romerike og Glåmdal

Tingrett

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 50/54 kvm
Tomtstr.: 2638 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 73, bnr. 182
Andelsnr.: 3
Oppdragsnr.: 1105250075

Din nye bolig?

Velkommen til Stasjonsveien 9 F – en velholdt, pen og gjennomgående 3-roms andelsleilighet i første etasje. Beliggenheten er landlig, rolig og attraktiv, med nærhet til busstopp og take-away, samt kort vei til idrettsanlegg, svømmehall og matbutikker. Videre kan eiendommen skilte med grønne, solrike og velstelte fellesområder, parkering på asfaltert gårdsplass og en egen, overbygd balkong på ca. 4 kvm ved stuen.

Kort fortalt

- Velholdt og gjennomgående 3-roms
- Andelsleilighet fra 2007 i 1. etasje
- Landlig og attraktiv beliggenhet
- Grønn, solrik og velstelt fellestomt
- Parkering på en asfaltert gårdsplass
- Overbygd terrasse på ca. 4 kvm
- Pen entré med garderobeskap
- Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning
- Tidløst kjøkken med god skap plass
- Helfliset, velholdt bad/wc/vaskerom
- 2 gode soverom med garderobeskap
- Lagringsplass i en utebod på 4 kvm
- Sikringsskap med automatsikringer



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Nabolagsprofil	68
Budskjema	76

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 50 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 54 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 50 m² Entré, soverom, soverom 2, bad/vaskerom og stue/kjøkken.

BRA-e: 4 m² Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tilliggende bod er definert som BRA-e. Det bemerkes at vegg mellom tilliggende rom er inkludert i arealet. Areal som innbefatter garderobeskap, sjakter o.l. er inkludert i arealberegningen.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist målsatte tegninger.

Lovlighet:

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

Det foreligger tegninger, datert 2006. Det foreligger ferdigattest, datert 6.7.2007.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2638 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger landlig og rolig til, med nærhet til busstopp og take-away, samt kort vei til idrettsanlegg, svømmehall og matbutikker. Fellestomten er pent opparbeidet med gressplen, prydbusker og asfalterte internveier, og i en velstelt og solrik hage er det satt ut sittebenker til felles anvendelse.

Leiligheten har utgang fra stuen til en sydvendt, overbygd terrasse på ca. 4 kvm. Her kan man ha en liten sittegruppe, og overbygget sørger for brukstid selv om det skulle regne litt. Terrassen har dekke i tre, og en høy levegg mot naboen sørger for lune og usjenerte forhold.

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til på Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune. Bjørkelangen er en koselig landsby under stadig utvikling, med blant annet nyere barne- og ungdomsskole og helsehus. Bjørkelangen har en aktiv sportsforening som tilbyr svømming, fotball, håndball, innebandy, allidrett, ski og sykkel.

Ved den videregående skolen er det idrettshall og friidrettsanlegg, samt kunstgress-, sandvolleyball- og tennisbane. I 2018 ble det bygd skatepark ved skolen og en ny svømmehall med svømme- og terapibasseng. Sommerstid kan turen legges til badeplass ved Røytjern.

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

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

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000, Kiwi og Extra. I tillegg har tettstedet kjøpesenteret Amfi Bjørkelangen, med rundt 20 butikker og kafé. I ytterkant av sentrum ligger Blikrud Næringsområde med kjeder som Power, Maxbo og Europris. Det er også kort vei til Lillestrøm og Strømmen, eller til hyggelig grensehandel både i Töcksfors og Charlottenberg.

Med bil tar det ca. 30 min til Fetsund, 38 min til Lillestrøm, 55 min til Oslo S, 60 min til Oslo lufthavn og 60 min til Charlottenberg i Sverige.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

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

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det gangavstand til Bjørkelangen barne- og ungdomsskole som åpnet våren 2018. Ellers er det god barnehagedekning i Aurskog-Høland kommune, med både kommunale- og private barnehager, hvor Burholtoppen er den nærmeste. Bjørkelangen har også to videregående skoler.

Offentlig kommunikasjon

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

Bygningssakkyndig

Henning Fagersand

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Iflg. tilstandsrapport datert 13.11.25 av Henning Fagersand: Bygningen er oppført i trekonstruksjoner på grunnmur med kryperom og bjelkelag, fasade av trekledning og plater, saltak og pulttak konstruksjon tekket med papp e.l. Etasjeskille av trebjelkelag. Overbygget terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv. Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufteventil. Se forøvrig tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i denne og gjør oppmerksom på anmerkninger fra takstmann med tilstandsgrad 2 og 3 (TG2 og TG3).

I tilstandsrapporten er følgende bemerket med tilstandsgrad 2 og 3:

Følgende punkter har tilstandsgrad 2 iht. tilstandsrapporten: (Avvik som kan kreve tiltak)

- Utvendig > Vinduer - Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufteventil. Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Vindu på soverom, håndtaket går ikke i låsestilling.

- Utvendig > Andre utvendige forhold - Leilighetsbygg med seks boenheter over to plan. Bygningen er oppført i trekonstruksjoner på grunnmur med kryperom og bjelkelag, fasade av trekledning og plater, saltak og pulttak konstruksjon tekket med papp e.l. Det er felles parkeringsplass og søppelskur. Iht. protokoll til generalforsamling 25.4.2025, er det opplyst at det er utført bl.a. isolering av vannrør i krypkjeller og vedlikehold bygg, elektro og ventilasjon. Utvendige felles forhold er ikke vurdert utover det som er beskrevet i rapporten. (Se punkt om vannrør i kryperom.)

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. Vurdering av avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Det er ikke opplyst eller fremvist vedlikeholdsplan e.l. utover det som er beskrevet i generalforsamlingen.

- Utvendig > Vannrør i kryperom - Det er vannrør til leiligheten i felles kryperom. Det ble inspisert kryperom under leiligheten. Vurdering av avvik: Det er avvik: Eier opplyser at det hender vannrør fryser i kryperom. Det skal være varslet borettslaget og det er etterisolert uten at dette har hatt effekt, flere naboer har fått lagt inn varmekabel i vannrør, iht. eier.

- Innvendig > Overflater - Gulvene er av parkett og flis. Vegger er av malte/tapetserte plater. Himlinger er av malte/tapetserte plater. Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Parkett har hakk og merker og det er generelt noe slitasje.

- Innvendig > Radon - Det er ikke opplyst om det er foretatt radonmålinger eller om bygget er utført med radonsperre. Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger - Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelerskap med stoppekran og drenering er plassert på bad. Vurdering av avvik: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Det mangler tettemuffer på varerør til vannrør i kjøkkenbenk, som benyttes for at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til fordelerskapet og ikke ut i rom som ikke er fuktbeskyttet.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon - Mekanisk avtrekksanlegg i kjøkkeninnredning med styringspanel og lufteventiler i vinduer. Det er ikke opplyst når filter sist er skiftet. Vurdering av avvik: • Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning. Eier opplyser at anlegget har begrenset effekt. Det er støvpartikler rundt avtrekksventiler, som kan være et tegn på begrenset effekt.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Varmtvannsbereder er skjult i kjøkkeninnredning, uten tilgang. Det er observert vann og el-ledning. Vurdering av avvik: Det er avvik: Bereder er ikke tilgjengelig.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling - Fliser på vegger og malte plater i himling. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fuger. Det er misfarging og tendens til svertesopp i fuger dusjsone. Overflater må rengjøres. Fuger må rengjøres jevnlig for å opprettholde en god hygiene.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt - Plastsluk uten

synlig membranmansjett i dusjnise.

Tettesjikt/membran bak og under fliser er ikke kjent, da det ikke er forevist dokumentasjon. Vurdering av avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Da membran/tettesjikt er skjult under og bak fliser og det ikke foreligger dokumentasjon, kan det ikke konstateres type eller utførsel av denne og vurdering er utelukkende på alder og observasjon i sluk. Det er ikke synlig membranmansjett i sluk. Membran bak fliser på vegg har forventet brukstid på ca. 30 år. Membran under fliser på mur/betong har normal brukstid på ca. 30 år.

- Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk - Det er kjøkkenventilator via avtrekksanlegg. Vurdering av avvik: Det er avvik: Ventilator har begrenset effekt ved funksjonstest.

Følgende punkter har tilstandsgrad 3 iht. tilstandsrapporten: (Store eller alvorlige avvik)

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Overbygget terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv. Tilgang fra stue. Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Terrassen er ca. 60 cm over terreng og skal da ha rekkverk, iht. dagens krav. Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan skal sikres med rekkverk på minst 1,0 m høyde, iht. dagens krav.

- Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann - Det er brannslukningsapparat datert 2007 og dette må fornyes.. Røykvarsler. Det er ikke observert felles brannvarslingsanlegg, det er ikke opplyst om borettslaget har løsning for dette. Det er ikke fremvist brannteknisk dokumentasjon, dette bør innhentes fra borettslaget hvis dette foreligger.

Verditakst

Kr 1 800 000

Innhold

Leiligheten fremstår med stilrene farge- og materialvalg og praktisk planløsning. Stuen og kjøkkenet danner et koselig allrom med fin møbleringsfrihet, og kjøkkenet har god skap- og benkeplass. Videre er det et helfliset og velholdt bad/wc/vaskerom, en pen entré og to gode soverom med garderobeskap. Lagringsplass finnes i en utebod på ca. 4 kvm rett ved inngangsdøren.

Planløsning

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

Annet: Utebod på ca. 4 kvm.

Standard

Entré

Leiligheten ligger i første etasje, og har adkomst via et pent, overbygd inngangsparti med tilliggende utebod. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en fin entré med hvitmalt vegger og koksgrå fliser på gulvet. Her er det plass til skoskap og skohyller, og yttertøyet ryddes enkelt bort i et hvitt garderobeskap.

Kjøkken

Kjøkkenet har et tidløst og arealeffektivt design med gode benkeflater og mye oppbevaringsplass. Innredningen har gylne, finerte fronter og koksgrå laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Veggene over benken er kledd med grå mosaikkfliser, og under overskapene er det montert god arbeidsbelysning. Videre er kjøkkenet utstyrt med ventilator, benkestikk og opplegg for oppvaskmaskin.

Stue

Stuen og kjøkkenet ligger i åpen løsning, og sammen danner de et lyst og koselig allrom. Dagslyset som strømmer inn via store, sydvendte vinduer gjenspeiles fint i de lysmalte overflatene, og allrommet har gyllen, trestavs parkett på gulvet. Det er god plass til sofagruppe og tv-/mediastasjon, og i nærheten av kjøkkenet kan det innredes med spisebord. Fra allrommet er det utgang til en overbygd terrasse på ca. 4 kvm.

Bad/wc/vaskerom

Badet i leiligheten fremstår som velholdt og pent, med hvite fliser på veggene og grå fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite, glatte fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon og et speil med god belysning. Videre er badet utstyrt med et toalett, en dusjnise og opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe

Det er to pene soverom i leiligheten, og begge har store, nordvendte vinduer som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp og gode luftemuligheter. Veggene på soverommene er malt opp i en dus beigetone som står godt til parkettgulvet, og det er montert panelovn under vinduet på begge rommene. Det er garderobeskap på soverommene og i entreen, og leiligheten har for øvrig lagringsplass i en utebod på ca. 4 kvm ved inngangsdøren.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Det er parkering på felles, asfaltert parkeringsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige Skadeforsikring

Polisenummer

86589208

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bq/m³. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra kokesonen på kjøkkenet. Sikringsskapet har automatsikringer, og leilighetens varmtvannsbereder er plassert i et av benkeskapene på kjøkkenet.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er begjært tvangssolgt og at salget derfor reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11. Oppdragsansvarlig er oppnevnt av Tingretten som medhjelper ved salget.

Interessenter plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg kan det variere i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøper og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg.

Energi

Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på badet og panelovner i enkelte rom.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

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.

Borettslaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 1 800 000

Formuesverdi primær

Kr 635 674

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 542 694

Formuesverdi sekundær år

2024

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

Komm. avgifter/eiendomsskatt, drift/vedlikehold, fellesforsikring, fellesstrøm, forr.førsel, tv/bredbånd, mm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 902. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene vil bli justert opp med ca. kr. 200,- fra 01.01.26. Opplysninger iflg. BORI.

Andel Fellesgjeld

Kr 350 784

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

30.09.2025

Andel fellesformue

Kr 12 898

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Rishagen Borettslag

Organisasjonsnummer

990977275

Andelsnummer

3

Om borettslaget

Rishagen Borettslag er et samvirkeforetak bestående av 14 enheter, som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån pr. 31.12.2024:

Lånegiver: Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.1.2025: 4,28% pa.
Saldo per 30.09.2025: kr. 2 555 901
Løpetid: 03.09.07 - 30.09.32

Borettslaget har etablert IN-ordning. En IN-ordning (Individuell Nedbetaling av fellesgjeld) er en ordning i borettslag som lar deg som andelseier betale ned din del av borettslagets fellesgjeld, enter helt eller delvis, for å redusere dine månedlige felleskostnader. Du kan bruke sparepenger eller ta opp eget lån for å innfri gjelden, noe som gir lavere løpende kostnader.

Sikringsordning fellesgjeld

Selskapet er medlem av sikringsordningen. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ingen forkjøpsrett for borettslaget.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen

blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Iht. husordensreglene er dyrehold tillatt - men det er båndtvang i fellesarealene hele året.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 73, bruksnummer 182 i Aurskog-Høland kommune. Andelsnr. 3 i Rishagen Borettslag med orgnr. 990977275

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/73/182:

13.08.1959 - Dokumentnr: 2358 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:73 Bnr:2

24.12.2003 - Dokumentnr: 11884 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.2004 - Dokumentnr: 10120 - Grensejustering

01.01.2020 - Dokumentnr: 385472 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:73 Bnr:182

01.01.2024 - Dokumentnr: 120417 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:73 Bnr:182

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 06.07.2007. Se vedlegg i salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.07.2007.

Vei, vann og avløp

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

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

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Handelen reguleres av tvangsfullbyrdsloven.

Etter tvangsfullbyrdsloven § 11-39 har kjøper kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eiendom får ikke anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:

- (a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- (b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- (c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne

har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves. Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-3. Skjøtet blir så sendt til medhjelper. Dersom kjøper helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at pantedokumentet får tinglyst rett prioritet i eiendommen. Medhjelper sørger for tinglysing av skjøte og pantedokument. Utstedelse av blankoskjøte er ikke mulig.

Overtakelse

Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen, såfremt budet er stadfestet og kjøpesummen er innbetalt.

Medhjelper deltar ikke ved overleveringen, og medhjelper besitter normalt heller ikke nøkler til eiendommen. Kjøper må derfor i direkte samarbeid med saksøkte stå for den faktiske overleveringen. Dersom saksøkte og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtakelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle saksøkte og kjøper avtaler at saksøkte skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra saksøktes side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag/erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

Budgivning

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 800 000 (Prisantydning)

350 784 (Andel av fellesgjeld)

2 150 784 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 350 (Omkostninger totalt)

2 152 134 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen oppgjørsdato. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte

eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Meglernes vederlag

Medhjelpers vederlag og rett til dekning av utlegg er fastsatt i forskrift til tvangsfullbyrdsloven kapittel 3.

Ansvarlig megler

Gisle Spidsberg
Eiendomsmegler MNEF
gisle.spidsberg@aktiv.no
Tlf: 902 95 555

Oppdragstaker

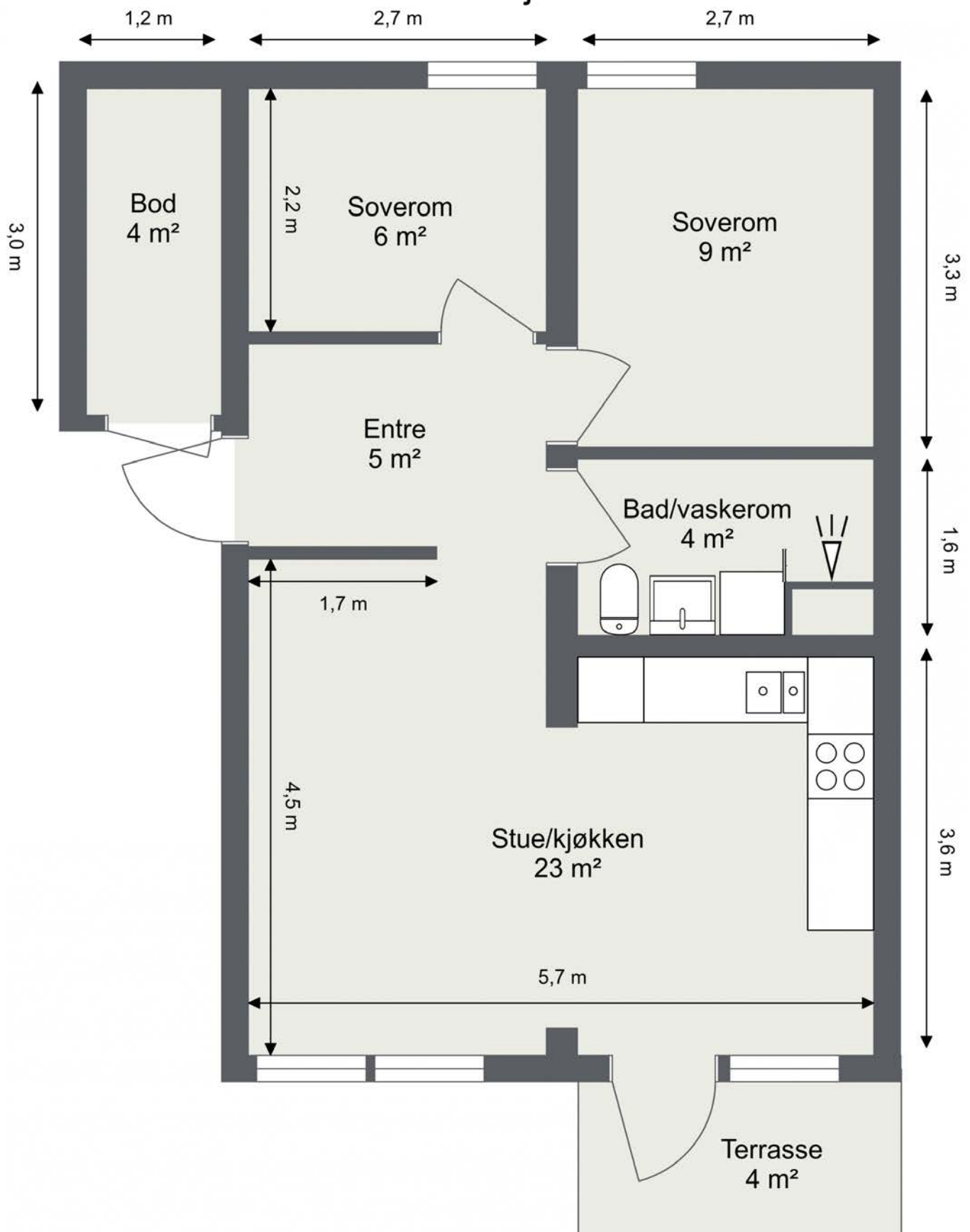
Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog, organisasjonsnummer 981 129 792
Aurskog senter, 1930 Aurskog

Salgsoppgavedato

01.12.2025

Stasjonsveien 9 F, Bjørkelangen

1. Etasje





Leiligheten har et pent, overbygd inngangsparti med tilliggende utebod.



Entreen er stilren og pen, med hvitmalte vegger mot grått, flislagt gulv.



Yttertøyet ryddes enkelt bort i et hvitt garderobeskap.



















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Borettslagsleilighet

 Stasjonsveien 9 F, 1940 BJØRKELANGEN

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 73, bnr. 182

 Andelsnummer 3

Markedsverdi

1 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 10.11.2025

Rapportdato: 13.11.2025

Oppdragsnr.: 13998-1473

Referansenummer: IT7014

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Fagersand AS

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Leilighet fra byggeår 2007 har noe mer slitasje på innvendige overflater enn man kan forvente, da fortrinnsvis parkettgulv. Det bør foretas utbedringer av ventilasjonsanlegg så dette fungerer til sin hensikt.
Vannrør i kryperom må undersøkes med borettslaget om det er risiko for frost.
Alt med sikkerhet blir vurdert etter dagens krav, som manglende rekkverk på terrasse og brann forebyggende tiltak.
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.

Borettslagsleilighet - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighetsbygg med seks boenheter over to plan.
Bygningen er oppført i trekonstruksjoner på grunnmur med kryperom og bjelkelag, fasade av trekledning og plater, saltak og pulttak konstruksjon tekket med papp e.l.
Det er felles parkeringsplass og søppelskur.

Overbygget terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv.

Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufteventil.

Brannklassifisert ytterdør til entre og ytterdør til bod.
Terrassedør i tre med 2-lags isolerglass.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er av parkett og flis.
Vegger er av malte/tapetserte plater.
Himlinger er av malte/tapetserte plater.

Etasjeskille av trebjelkelag.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tilliggende bod med utvendig tilgang ved inngangspartiet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeår.
Fliser på vegger og malte plater i himling.
Fliser på gulv med nedsenket dusjsone og gulvvarme.
Plastsluk uten synlig membranmansjett i dusjnise.
Tettesjikt/membran bak og under fliser er ikke kjent, da det ikke er forevist dokumentasjon.
Sanitærutstyr og innredning består av dusjnise med skjermvegg, forheng og garnityr på vegg, servant med underskap, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vaskekum, oppvaskmaskin, komfyr og kjølfrys.
Parkett på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Det er kjøkkenventilator via avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Mekanisk avtrekksanlegg i kjøkkeninnredning med styringspanel og lufteventiler i vinduer.

Varmtvannsbereder er skjult i kjøkkeninnredning.

El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	54 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	54 m ²
Totalpris	2 150 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

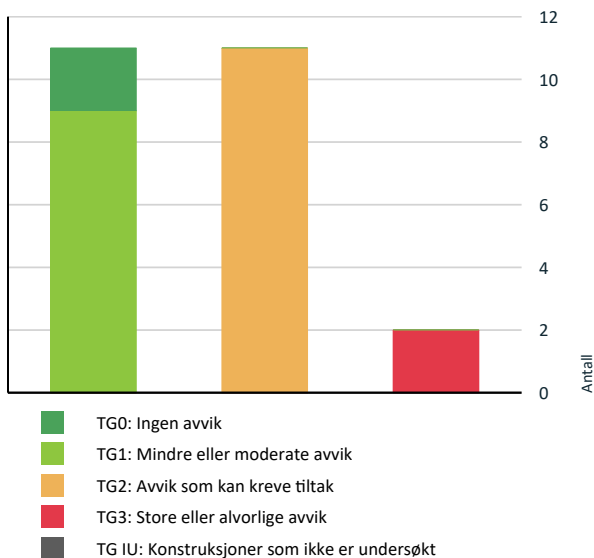
[Gå til side](#)

Borettslagsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger tegninger, datert 2006.
Det foreligger ferdigattest, datert 6.7.2007.

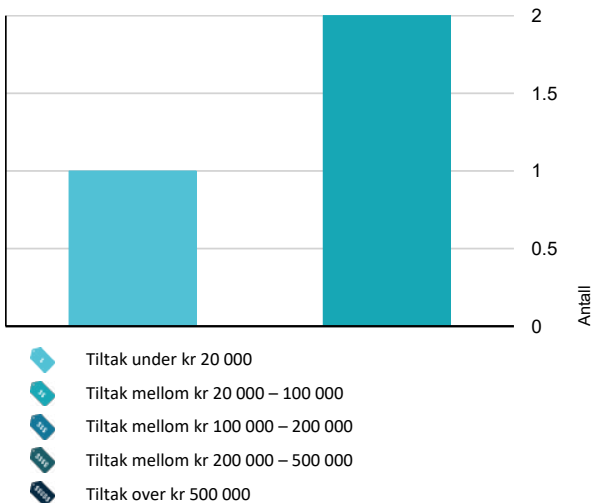
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport med markedsverdi i forbindelse med et tvangssalg.

Tilstandsanalysen følger malen til Avhendingslova (Tryggere bolighandel) og NS3600, uten at dette er et krav, iom. det ikke er et frivillig salg. Det kan være avvik fra denne loven og standarden.

Det gjøres særlig oppmerksom på at dette er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Referansenivå for vurderinger i rapporten er hovedsakelig byggeår 2007 og det legges til grunn at bygget er prosjektert og søkt etter teknisk forskrift 97.

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.

På befaringsdagen var eier tilstede og ga opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Borettslagsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Utvendig > Vannrør i kryperom. [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

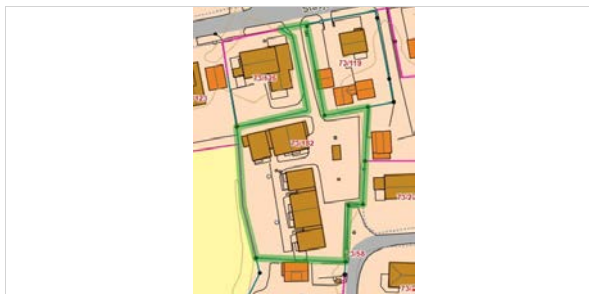
! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater
vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran
og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BORETSLAGSLEILIGHET



Byggeår
2007

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt viser borettslagets tomt med bygninger.

Anvendelse
Bebodd bolig.

Standard
3-roms andelsleilighet i første etasje av boligbygg over to plan med seks boenheter.
Planløsningen består av entre, to soverom, bad/vaskerom og åpen stue/kjøkken løsning med tilgang til terrasse, samt en tilliggende bod.
Oppvarming med varmekabler på bad og panelovner.
Parkering på felles parkeringsplass.
Leiligheten har en normal standard.

Vedlikehold
Det er stedvis noe manglende vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufteventil.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vindu på soverom, håndtaket går ikke i låsestilling.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Vindu må justeres så det kan lukkes forsvarlig for å unngå trekk.



Vindu må justeres så håndtaket kan stenges.

TG 1 Dører

Brannklassifisert ytterdør til entre og ytterdør til bod.
Terrassedør i tre med 2-lags isolerglass.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv.
Tilgang fra stue.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Terrassen er ca. 60 cm over terreng og skal da ha rekkverk, iht. dagens krav.

Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan skal sikres med rekkverk på minst 1,0 m høyde, iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Konsekvens av manglende rekkverk, kan være personskader ved fall fra terrasse.

Rekkverk må monteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Veranda må sikres med rekkverk.

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Leilighetsbygg med seks boenheter over to plan.

Bygningen er oppført i trekonstruksjoner på grunnmur med kryperom og bjelkelag, fasade av trekledning og plater, saltak og pulttak konstruksjon teknet med papp e.l.

Det er felles parkeringsplass og søppelskur.

Iht. protokoll til generalforsamling 25.4.2025, er det opplyst at det er utført bl.a. isolering av vannrør i krypkjeller og vedlikehold bygg, elektro og ventilasjon.

Utvendige felles forhold er ikke vurdert utover det som er beskrevet i rapporten. (Se punkt om vannrør i kryperom.)

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.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke opplyst eller fremvist vedlikeholdsplan e.l. utover det som er beskrevet i generalforsamlingen.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør undersøkes med borettslaget om det foreligger vedlikeholdsplan e.l.

TG 2 Vannrør i kryperom.

Det er vannrør til leiligheten i felles kryperom.
Det ble inspisert kryperom under leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at det hender vannrør fryser i kryperom.

Det skal være varslet borettslaget og det er etterisolert uten at dette har hatt effekt, flere naboer har fått lagt inn varmekabel i vannrør, iht. eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Borettslaget må kontaktes ang. dette og foreta eventuelle utbedringer.



Kryperom under leiligheten med etterisolering av vannrør.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene er av parkett og flis.

Vegger er av malte/tapetserte plater.

Himlinger er av malte/tapetserte plater.

Vurdering av avvik:

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

Parkett har hakk og merker og det er generelt noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Parkett bør utbedres eller skiftes for å oppnå en forventet overflate.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Riper og merker i parkett.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag.

Ved målinger ble det registrert kun mindre skjevheter på gulv.

I stue/kjøkken ble det målt opp til ca. 5 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 8 mm over hele rom.

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

TG 2 Radon

Det er ikke opplyst om det er foretatt radonmålinger eller om bygget er utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som kan ved påvirkning over lengre tid øke risikoen for lungekreft.

I egen bolig før TEK10 tredje i kraft er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Mer informasjon: www.nrpa.no/radon

Tilstandsrapport



Eiendommen ligger i et område som NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Tilliggende bod med utvendig tilgang ved inngangspartiet.



Tilliggende utvendig bod.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

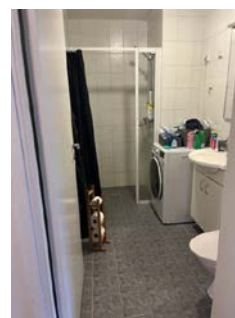
Generell

Bad/vaskerom.

Det er vurdert at våtrommet er fra byggeår.

Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter for byggetidspunktet (TEK-97) og også opp mot dagens krav.

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.



Bad/vaskerom.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det er misfarging og tendens til svertesopp i fuger dusjsone,

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

Fuger må rengjøres jevnlig for å opprettholde en god hygiene.



Fuger må rengjøres.

1. 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. 40 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk uten synlig membranmansjett i dusjnisje.

Tettesjikt/membran bak og under fliser er ikke kjent, da det ikke er forevist dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Da membran/tettesjikt er skjult under og bak fliser og det ikke foreligger dokumentasjon, kan det ikke konstateres type eller utførsel av denne og vurdering er utelukkende på alder og observasjon i sluk.

Det er ikke synlig membranmansjett i sluk.

Membran bak fliser på vegg har forventet brukstid på ca. 30 år.

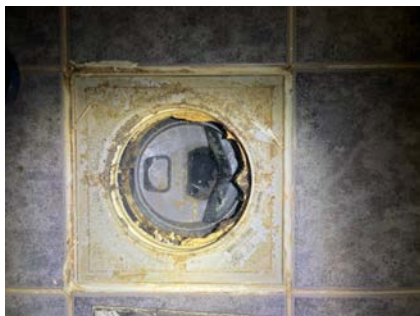
Membran under fliser på mur/betong har normal brukstid på ca. 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

På bakgrunn av alder er det ikke behov for tiltak nå, men det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Når membransjiktet nærmer seg forventet brukstid anbefales dusjing i kabinett for å minske risikoen for fuktskader.



Sluk i dusjsone.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av dusjnisje med skjermvegg, forheng og garnityr på vegg, servant med underskap, toalett og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soverom mot dusjnisje.

Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.

Ved målinger under 8 % vil displayet ikke vise resultat.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vaskeum, oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys. Parkett på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

Fliser på vegg over vask har fuger løsnet og bør utbedres så det ikke utvikler seg, vurdert til mindre avvik.

Parkettgulv er vurdert under "Overflater".



Kjøkkeninnredning.



Fliser bør utbedres.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator via avtrekksanlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator har begrenset effekt ved funksjonstest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilator må rengjøres om det kan bedre effekten, hvis ikke må det gjøres ytterligere undersøkelser av avtrekksanlegget. Konsekvens av manglende effekt kan være matos i leiligheten og fettlag på overflater. Ses i sammenheng med "Ventilasjon".

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

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



Fordelerskap for vann.
Stoppekran funksjonstestet ok.

TG 1 Avløpsrør

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

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksanlegg i kjøkkeninnredning med styringspanel og lufteventiler i vinduer. Det er ikke opplyst når filter sist er skiftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Eier opplyser at anlegget har begrenset effekt.

Det er støvpartikler rundt avtrekksventiler, som kan være et tegn på begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Avtrekksanlegget må rengjøres og foreta filterskifte.

Hvis dette ikke har ønsket effekt må anlegget undersøkes nærmere av faginstans for å finne årsaken.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er skjult i kjøkkeninnredning, uten tilgang. Det er observert vann og el-ledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bereider er ikke tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bereider må gjøres tilgjengelig for å kunne avdekke eventuelle skader og komme til blandeventil for justering.



Bereider er plassert bak tette skrog.

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

Det foreligger dokumentasjon fra byggeår med bl.a. samsvarserklæring for stikkledning og innmaten i sikringsskapet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2007
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Så langt dagens eier kjenner til.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring for stikkledning og innmaten i sikringsskapet for nyanlegg.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og 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, 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.

1 TO 3 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 datert 2007.

Røykvarsler.

Det er ikke observert felles brannvarslingsanlegg, det er ikke opplyst om borettslaget har løsning for dette.

Det er ikke fremvist brannteknisk dokumentasjon, dette bør innhentes fra borettslaget hvis dette foreligger.

Iht. forskrift «Tryggere bolighandel» for boliger i større byggverk skal brannsikkerheten vurderes utfra sist oppdaterte byggt teknisk forskrift (p.t. TEK-17). Det er også krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.

Borettslagets husordensregler beskriver "Brannvern" slik: Alle leiligheter skal ha tilstrekkelig med brannvarsler og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte ut batterier i brannvarslere årlig. Pulverapparater bør vendes regelmessig.

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?

Ja Brannslukningsapparat er 18 år og dette må fornyes.

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 20 000



Brannslukningsapparat datert 2007.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

54 m²/50 m²

Borettslagsleilighet : Entré, 2 Soverom,
Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 300 000

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 uten fradrag 2 150 000

Tillegg for andel fellesformue + 12 898

Fradrag for andel felles gjeld - 382 228

Konklusjon markedsverdi 1 800 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter beregning av andel felles formue og gjeld med følgende vurderinger:

Slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet, med beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene og etter takstmannens skjønn.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Stasjonsveien 9 E ,1940 BJØRKELANGEN 50 m ² 2007 2 sov	13-04-2024		2 300 000		2 300 000	46 000
2 Stasjonsveien 9 R ,1940 BJØRKELANGEN 50 m ² 2007 2 sov	23-05-2024		1 800 000	412 437	2 212 437	44 249
3 Stasjonsveien 9 K ,1940 BJØRKELANGEN 50 m ² 2007 2 sov	28-07-2025		2 150 000		2 150 000	43 000

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 avdrag IN 1, felleskostnader, renter IN 1
Restanse pr. 10.11.2025 kr. 59.380 (med forbehold om feil)
Iht. forretningsfører.

Kr. 118 824

Sum Årlige kostnader (Avrundet)

Kr. 119 000

Teknisk verdi bygninger

Borettslagsleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 2 750 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 470 000

Sum teknisk verdi - Borettslagsleilighet Kr. 2 300 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 300 000

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 2 300 000

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

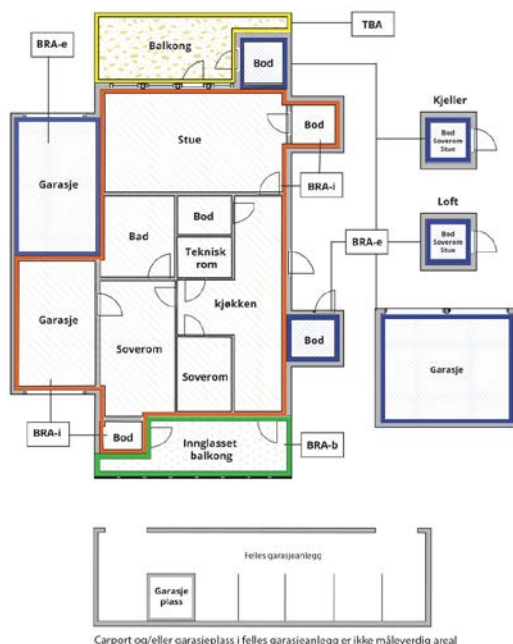
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Borettslagsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	50	4		54	4
SUM	50	4			4
SUM BRA	54				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken	Bod	

Kommentar

Tilliggende bod er definert som BRA-e.

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

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

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

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist målsatte tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger, datert 2006.

Det foreligger ferdigattest, datert 6.7.2007.

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?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Borettslagsleilighet	50	4

Kommentar

Borettslagsleilighet

S-rom er tilliggende utvendig bod.

Fordeling mellom P-rom og S-rom er opplyst i en overgangsperiode iht. avhendingslova.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.11.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Thomas Thoresen Fagerjord	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	73	182		0	2638.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Stasjonsveien 9 F, 1940 Bjørkelangen							
Hjemmelshaver Rishagen Borettslag							
Kommentar Areal er Borettslagets tomt.							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/RISHAGEN BORETTSLAG	990977275		BORI BBL	Fagerjord Thomas Thoresen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
3	12 898 31.12.2024	382 228 31.12.2024

Kommentar
Opplysninger iht. forretningsfører med forbehold om feil.

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	457 394	Samlet innskuddskapital:	6 201 429
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 10 159 198
Disponible midler:	170 628	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	16 360 627

Kommentar
Opplysninger iht. forretningsfører med forbehold om feil.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende sentral på Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.
Iht. kommunen.

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.

Om tomten

Felles eiet tomt tilhørende borettslaget, som er flat og lett skrånet, opparbeidet med plen og beplantning. Asfalterte internveier og parkering.

Borettslag

Rishagen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget består av 14 andelsleiligheter.

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN).

Det praktiseres ingen forkjøpsrett for borettslaget.

Iht. opplysninger fra forretningsfører.

Dette er kun et sammendrag og kjøper og interessenter bør sette seg godt inn i sameiets vedtekter, regnskap og husordensregler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.11.2025	Ikke utfylt grunnet tvangssalg.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.	05.11.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	5	Nei
Kommunale opplysninger	11.11.2025	Sit.kart, planopplysninger, tegninger, ferdigattest.	Gjennomgått	9	Nei
Tidligere salgsdokumenter	07.11.2025	FINN annonser fra 2011,2014 og 2017.	Gjennomgått	3	Nei
Dokumentasjon Elektro	10.11.2025	El.dokumentasjon fra byggeår.	Gjennomgått	4	Nei
Forretningsfører	11.11.2025	Boligopplysninger, vedtekter, generalforsamling, regnskap og husordensregler.	Gjennomgått	32	Nei
Eier	11.11.2025	Ga opplysninger.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IT7014>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Husordensregler for sameiet Rishagen Borettslag

Vedtatt på årsmøte 02/05/2023.

Husordensreglene supplerer vedtektene og eget infoskriv om borettslaget. De har til hensikt å skape gode forhold, trivsel og hygge, og minske konflikter i sameiet. Dette oppnår vi ved at alle følger vedtekter og husordensregler og at vi alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som har fått tillatelse til å leie ut sin seksjon plikter å gjøre leietager kjent med husordensregler og vedtekter.

1. BEBOELSE

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at bruken ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

2. STØY

Alle beboere oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor øvrige beboere.

Det skal være stille mellom kl 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom 23.00 og 08.00. I disse tidsrommene må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til 20.00 på hverdager, og mellom 10.00 og 18.00 på lørdager.

3. SKADER OG FORSIKRING

Alle rom må, av hensyn til vannrørene, holdes oppvarmet i den kalde årstiden. Seksjonseier er ansvarlig for skader på egen leilighet, og for følgeskader på bygning eller andre leiligheter, som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran (i skap på badet) straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret om det oppstår skader som kan ha betydning for selve bygningen og/eller andre leiligheter. Meld fra dersom det oppdages skadedyr.

Sørg for å holde ventilasjonsanlegget i orden og bytt filter hvert år. (se infoskriv)

Sameiet har felles forsikring på bygninger og annet felles utstyr. Forsikringen dekker blant annet skader som oppstår som følge av en plutselig og uforutsett hendelse. Oppstår skade i eller utenfor leiligheten, er den som oppdager skade forpliktet til å begrense skadeomfanget og til å informere styret.

Seksjonseiere må selv forsikre selve leiligheten samt innbo og løsøre.

4. BRUK AV VERANDAER OG TRAPPELØP

Verandaene skal holdes fri for snø, og eventuelle sluk må holdes åpne.

Verandaer og trappeløp skal ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel.

Beboere har ansvar for å holde trapper og plattinger i trappeløp fri for snø og is slik at skade på bygning eller mennesker unngås.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på veranda eller i fellesområdene. På verandaer er det kun tillatt å bruke elektrisk grill. I fellesområdene kan annen type grill benyttes, men da på en slik måte at brann ikke kan oppstå og slik at ikke utemøbler eller gressplen skades.

Verandaer må ikke bygges om/utvides uten etter tillatelse fra styret. Tegninger skal vedlegges søknaden. Eventuell slik ombygging skal gjøres slik at verandaen blir mest mulig lik de som allerede er ombygd og den skal males i samme farge som resten av bygget. Dersom slik tillatelse gis vil eier av den aktuelle boenhet overta alt ansvar for vedlikehold, reparasjoner og overflatebehandling av den nye verandaen. Utbygging av veranda eller platting ut i fellesarealene er ikke tillatt.

5. BRANNVERN

På verandaer er det kun tillatt å bruke elektrisk grill. I fellesområdene kan annen type grill benyttes, men da på en slik måte at brann ikke kan oppstå og slik at ikke utemøbler eller gressplen skades.

Ventilasjonsanlegg må holdes i orden, filter må skiftes hvert år, og ventilator skal vaskes og renses for fett med jevne mellomrom. Ventilator må under ingen omstendighet modifiseres eller byttes ut til et annet fabrikat.

Alle leiligheter skal ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte ut batterier i brannvarslere årlig. Pulverapparater bør vendes regelmessig.

6. SØPPEL

Avfall skal legges i beholdere og *ikke* settes utenfor kassene. Renovasjonsarbeiderne tar ikke med seg avfall som er plassert utenfor kassene.

Papir og papp skal legges i egne kasser i søppelskuret. Vanlig husholdningsavfall skal i egne kasser i søppelskuret. Glass- og metallemballasje skal i egne beholdere som står for enden av bygget.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort. Ikke kast slikt avfall i kassene og sett det heller ikke på bakken ved kassene, det kan føre til at vi alle får økte kostnader – og det er *ikke* greit å belaste andre beboere med å ordne opp i ditt avfall.

7. PLENKLIPP/VAKTMESTERUKE/MÅKING

Plenklipping og vaktmestertjeneste skal utføres etter oppsatt liste. Styret vil følge med på at dette blir gjort og om nødvendig purre opp. Vaktmestertjeneste innebærer å holde et øye med ting, rydde opp i fellesarealene dersom det er nødvendig, og ta kontakt med styret dersom det oppdages eventuelle skader.

Vi har egen avtale med entreprenør som måker og strør parkering og gangveier. Vinterstid er en av parkeringsplassene markert med rød sperrebukk. Denne plassen er nødvendig for at brøyteren skal kunne få snøen unna parkeringsplassen. Om du parkerer der vil bilen kunne bli tauet bort for bileiers regning.

8. DYREHOLD

I fellesarealene er det båndtvang hele året. Eventuell avføring fra husdyr skal fjernes.

9. PARKERING

All parkering skal skje i oppmalte felt på parkeringsplassen. Parkering inne på gangveien, eller på andre deler av fellesarealene, vil medføre borttauing for eiers regning og risiko.

Det er tillatt å kjøre inn foran leilighetene for *kortest mulig* opphold ved transport av gjenstander eller dersom noen av helsemessige årsaker trenger å hentes/leveres foran oppgangen.

10. LEKEAPPARATER OG TRAMPOLINE

Eventuell installasjon og bruk av fastmonterte lekeapparater på fellesarealene kan kun skje etter godkjenning av styret. Trampoline, husker og klatrestativer er ikke tillatt satt opp, dette fordi styrets medlemmer og selve sameiet etter gjeldende lovverk da kan bli holdt ansvarlig for skader som måtte oppstå.

11. BRUDD PÅ ORDENSREGLENE

Brudd på ordensreglene ansees som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelse.

12. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Årsmøtet vedtar endringer av reglene med alminnelig flertall.

Vedtekter for Rishagen Borettslag

org nr 990 977 275

Vedtatt på stiftelsesmøte 11. januar 2007.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Rishagen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Skedsmo kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.
- (2) Boligbyggelaget Romerike er lagets forretningsfører.
- (3) Borettslaget er frittstående og er ikke tilknyttet boligbyggelaget.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5.000,-
- (2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil tyve prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-3. Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

side 1 av 7 sider

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

Det praktiseres ingen forkjøpsrett for borettslaget.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 styremedlemmer og kan ha 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder er et år og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder, eller nestleder, og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlem
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

-----oooOOOooo-----



Aurskog-Høland kommune

Tekniske tjenester

Siv.Ing Helge Andreassen AS
Storgt 19

1850 MYSEN

Vår ref.: MB-06/100-38

Arkivnr.: GA 73/182

Deres ref.:

Dato: 06.07.2007

FERDIGATTEST

Igangsettingstillatelse er gitt 24.10.2006.

Gjelder: Nybygg 2 stk leilighetsbygg med 14 leiligheter.

Gnr./Bnr.: 73/182

Adresse: Stasjonsveien 9E-9R,

Tiltakshaver: Viken Boligutvikling AS

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen


Marianne Bekkerhus
fagkonsulent

Kopi:

Bernt Brekke Arkitekter AS, Storgt 19, 1850 MYSEN

Landmåler Martin Ruud AS, Vardeveien 5, 1850 MYSEN

Lettklinker Betong AB, PB 27, 44421 STENGUNGSUND

Ovrid Maskin AS, Bakåsveien 44, 1900 FETSUND

Viken Boligutvikling AS, Luenbakken 13, 1538 MOSS

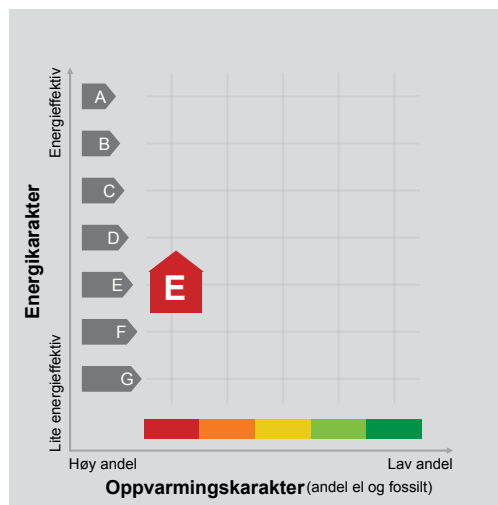
Aarstad og Sønner AS, 1940 BJØRKELANGEN

Adresse	Telefon	Telefax	E-post	Foretaksnr
Rådhusveien 3 1940 BJØRKELANGEN	63 85 25 00	63 85 25 12	postmottak@aurskog- holland.kommune.no	00948164256

ENERGIATTEST



Adresse	Stasjonsveien 9F
Postnummer	1940
Sted	BJØRKELANGEN
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	73
Bruksnummer	182
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23190435
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-193955
Dato	28.11.2025



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

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

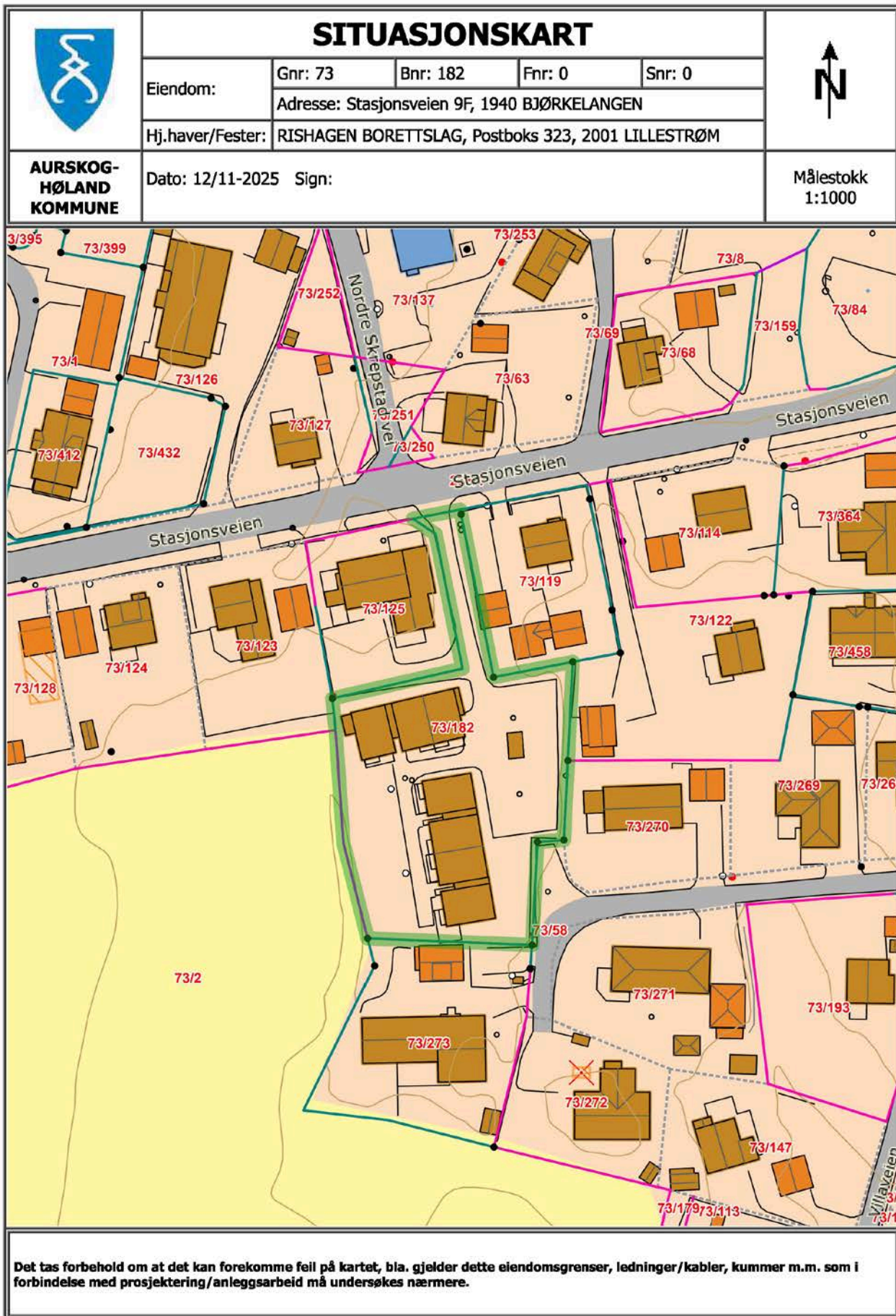
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Nabolagsprofil

Stasjonsveien 9F - Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Trandumsvingen Linje 480	3 min 0.3 km
Blaker stasjon Linje R14	25 min 23.6 km
Oslo Gardermoen	56 min

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 650 elever, 40 klasser	7 min 0.7 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	10 min 0.9 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	21 min 1.8 km

Ladepunkt for el-bil

Bjørkebadet	7 min
Bjørkelangen Skole	9 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

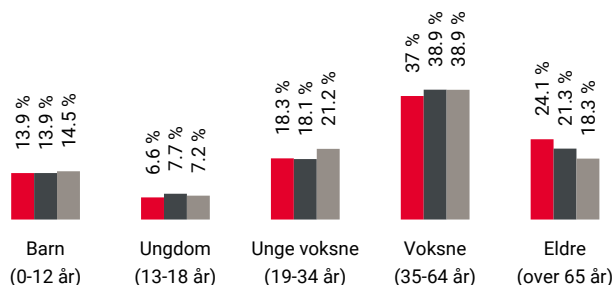
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Burholttoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	15 min 1.3 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	17 min 1.5 km
Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	21 min 1.8 km

Dagligvare

Kiwi Bjørkelangen PostNord	10 min 0.9 km
Coop Extra Bjørkelangen	11 min

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

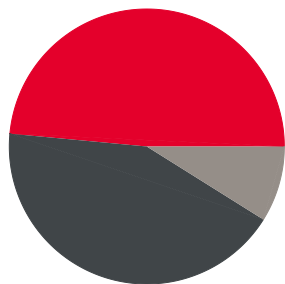
Bjørkelunden 7 min
Fotball 0.6 km

Bjørkelangen barne- og ungdomsskole 8 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.6 km

MOVA Bjørkelangen Serviceveien 17 min

MOVA Bjørkelangen 21 min

Boligmasse



■ 49% enebolig
■ 43% blokk
■ 9% annet

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Bjørkelangen Torg

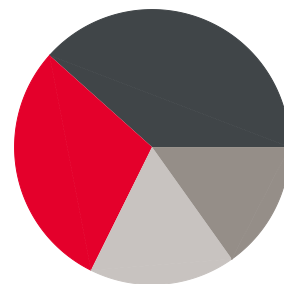
11 min



Apotek 1 Bjørkelangen

11 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



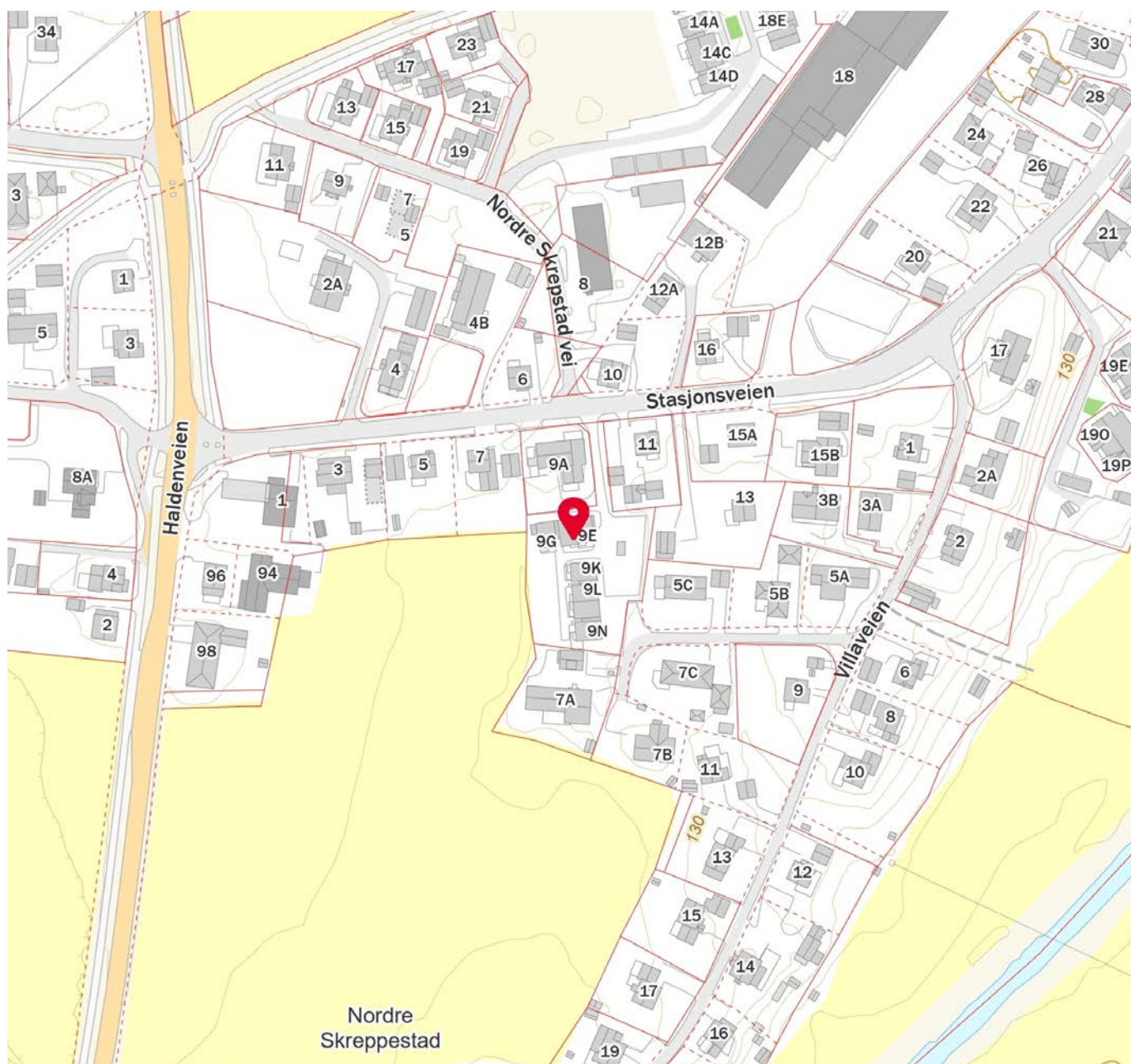
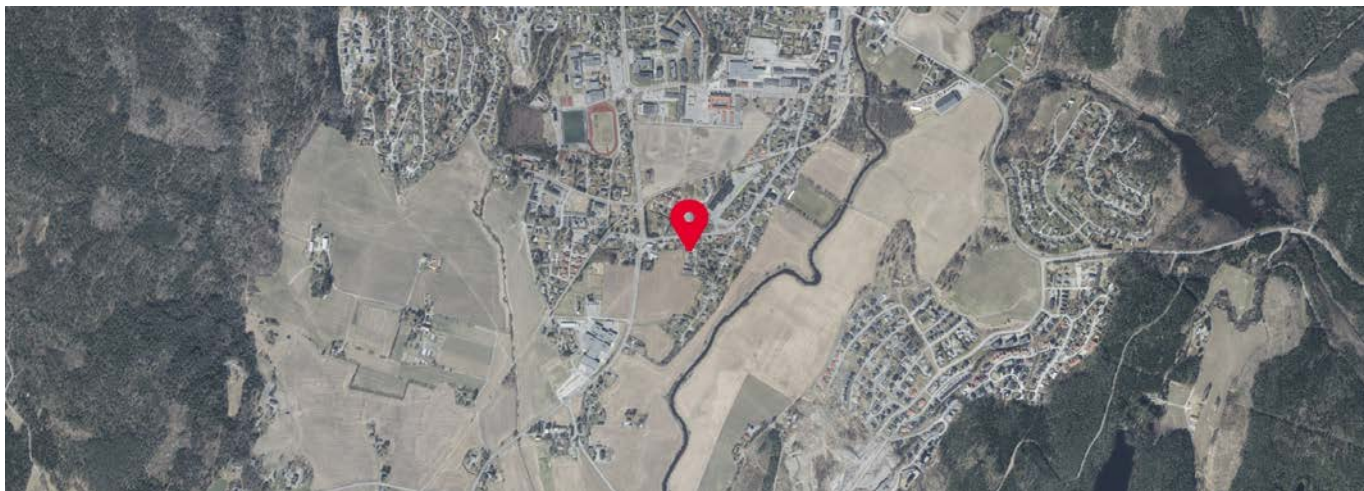
0%

43%

■ Bjørkelangen øst/Eidslia
■ Bjørkelangen
■ Norge

Sivilstand

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





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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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: Stasjonsveien 9F
1940 BJØRKELANGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gisle Spidsberg

Telefon: 902 95 555
E-post: gisle.spidsberg@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre