

# aktiv.



Ringvollveien 4 C, 1940 BJØRKELANGEN

**Hyggelig og praktisk 3-roms  
selveier med romslig terrasse og  
garasje. Barnevennlig beliggenhet.**





Eiendomsmegler MNEF

**Kenneth Sverre**

**Mobil** 930 29 613

**E-post** kenneth.sverre@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen**

Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen. TLF. 63 85 40 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 490 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 130 226,-  
**Omkostn.:** Kr 66 740,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 686 966,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 700,-  
**Selger:** Roy Tore Grimshoi

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1990  
**BRA-i/BRA Total** 69/87 kvm  
**Tomtstr.:** 7874.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 73, bnr. 317  
**Snr.** 27  
**Oppdragsnr.:** 1107240220

## Hyggelig og praktisk 3-roms med koselig terrasse og garasje.

Ringvollveien 4 C er en hyggelig og praktisk 3-roms selveierleilighet i første etasje i småhusbebyggelse fra 1990. Leiligheten ligger i barnevennlige omgivelser på Skjønhaugfeltet, omtrent 1 km fra sentrum. Ute har leiligheten medfølgende bod og garasjeplass. Fra stuen er det utgang til romslig terrasse som ligger lunt under tak. Utenfor er det grøntareal med plass til lek og hygge.

Inne har leiligheten god planløsning og enkel standard med noe moderniseringsbehov. Stuen er et lyst og sosial allrom med kjøkken, spiseplass og sofakrok samlet i ett. Badet er fra byggeår og har et romslig areal med alt nødvendig utstyr, også opplegg for vaskemaskin. Leiligheten har to gode soverom med garderobeskap, i tillegg til en bod som er hendig tilknyttet vindfang.



## Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	23
Om eiendommen .....	24
Egenerklæring .....	35
Nabolagsprofil .....	40
Forbrukerinformasjon .....	56
Budskjema .....	57





Leiligheten har en overbygget terrasse med terrassemarkise og rekkverk.









Lys og luftig stue med god plass til både spisebord og sofahjørne.





Trivelig stue med utgang til terrassen.





Boligen varmes opp med vedovn i stuen.





Fint vinkelformet kjøkken med god skap- og benkeplass.





Kjøkkeninnredningen har mørke, glatte fronter og laminert benkeplate.



Baderom innredet med servant i servantskap, speilskap, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Soverom av god størrelse.



Soverom 2.

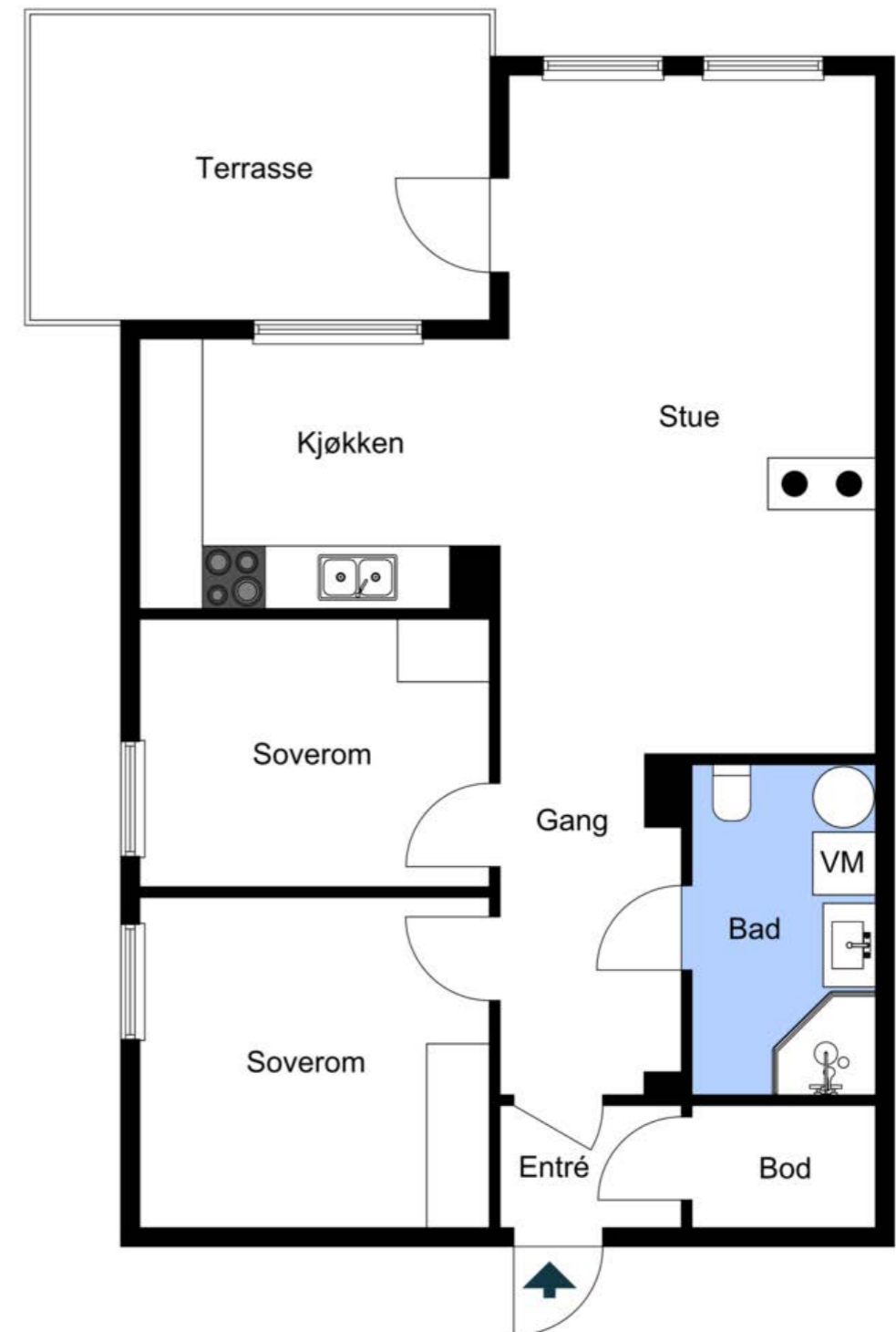






# Plantegning

1. etasje



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



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 69 m<sup>2</sup>

BRA - e: 18 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 87 m<sup>2</sup>

TBA: 12 m<sup>2</sup>

### Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 m<sup>2</sup> Entré, gang, stue/kjøkken, bad. to soverom og bod.

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Utvendig bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

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

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m<sup>2</sup> Garasje.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tilstandsrapporten inkluderer ikke hele bygningens klimaskjerm og utvendige fellesområder.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

7874.1 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Fra stuen har leiligheten utgang til en romslig terrasse som ligger lunt mellom to vegger. Terrassen er for det meste overbygget og utstyrt med markise,

slik at du kan sitte ute selv når det regner. Arealet gir god plass til et spisebord. Fellestomten er opparbeidet med plenarealer, asfalterte adkomstveier og felles parkeringsplasser.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært og nyere etablert boligområde på Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune. Bjørkelangen er en koselig landsby under stadig utvikling, det er blant annet akkurat bygd ny barne- og ungdomsskole og nytt helsehus.

Bjørkelangen har en aktiv sportsforening som tilbyr både svømming, fotball, håndball, innebandy, allidrett, ski og sykkel. Ved den videregående skolen er det idrettshall, friidrettsanlegg og kunstgress-, sandvolleyball- og tennisbane. Det er nylig bygd en skatepark ved skolen og høsten 2018 åpnet den nye svømmehallen med svømme- og terapibasseng.

Kommunen har også en levende kulturskole med en rekke tilbud innen dans, drama, forming og musikk, samt egen øvingsboks for band og musikere. Ved Eidsverket skal det bygges et større ridesenter - 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 skytterbaner i nærheten, og en aktiv jakt- og fiskeforening. Alpinbakken er åpen når det er snørike vintre på Bjørkelangen.

Eiendommen ligger i et populært og nyere etablert boligområde på Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune. Bjørkelangen er en koselig landsby under stadig utvikling, det er blant annet akkurat bygd ny

barne- og ungdomsskole og nytt helsehus.

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Nærområdet består hovedsaklig av enebolig- og småhusbebyggelse.

### Bygningssakkyndig

Daniel Østbye

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Leilighet:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Inngangsdør av treverk og terrassedør av treverk med glassfelt, utvendig beslått med aluminium. Terrassedøren ble byttet i 2022. Etasjeskille av: Trebjelkelag mellom 1. etasje og 2. etasje. Boligen er fundamentert til støpt betongplate mot mark.

Terrasse:

Utgang fra stuen til en syd/vestvendt terrasse på omtrent 12 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Terrassen har ett overbygg på ca. 10 kvadratmeter og er utstyrt med en markise for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Garasje:

Seksjon i felles garasjebygg. Garasjen er oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med tømmermannkledning. Gulv av asfaltert dekke.

Takkonstruksjon av sadlet form tekket med betongtakstein. Det er gittergjerd mellom seksjonene. Takrenner og nedløp av metall. Garasjeport i tre (vippeport).

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

### Sammendrag selgers egenerklæring

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
- Ja. Skiftet til stålrør 2023.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Ja, av faglært. Malt alle leiligheter i 2022 i regi av sameiet.

### Innhold

Planløsning:

1. etasje: Entré, gang, bad, kjøkken, stue, 2 soverom og bod.

Annet: Utvendig bod på ca. 3 kvm.

Entré

Leiligheten har eget inngangsparti med overbygg. Inne ligger et lite vindfang med adkomst til praktisk bod. Videre er det romslig gang med plass til garderobeskap hvis du trenger det. Herfra er det adkomst til badet.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger tilbaketrukket i stuen og har praktisk vinkelinnredning med mørke, slette fronter. Benkeplaten er grålaminert og forlenget av benkebeslag i stål med dobbeltkum og avrenningsfelt. Innredningen er utstyrt med



avtrekksvifte, benkebelysning og opplegg for oppvaskmaskin.

#### Stue

Stuen er et sosialt rom med gode lysforhold fra vindusflater i to retninger. Sofakroken, spiseplassen og kjøkkenet er samlet i ett, og rommet har funksjonell utforming som gir ekstra god soneinndeling. Kjøkkenet ligger hendig tilbaketrukket i forlengelse av spiseplassen hvor det er utgang til lun terrasse. Stuens overflater er nøytrale med gråmalte vegger til lyst laminatgulv. Vedovn i stuen for vedfyring.

#### Bad/wc/vaskerom

Badet har standard fra byggeåret og er innredet med lyse baderomsplater i kombinasjon til beige gulvbelegg. Rommet har et godt areal som vil klare seg fint med litt oppussing. Det er utstyrt med dusjkabinett, toalett, veggskap og en servant med speil og belysning over. Badet har også opplegg for vaskemaskin.

#### Soverom og garderobe

Leiligheten har to romslige soverom utført i pene fargetoner. Rommene har laminatgulv og er begge innredet med garderobeskap. Leiligheten har også plass til garderobeskap i gangen. For øvrig er det god lagringsplass i entreens bod, i tillegg til utvendig bodrom på ca. 3 kvm.

#### Kort fortalt

- Hyggelig 3-roms selveierleilighet.
- Første etasje i småhusbebyggelse.
- Garasjeplass i rekke medfølger.
- Romslig og lun terrasse med tak.
- Praktisk vindfang med bodrom.
- Vinkelkjøkken åpent mot stuen.

- Lys og fin stue med vedovn.
- Romslig baderom fra byggeår.
- To soverom med garderobeskap.
- Medfølgende utebod på 3 kvm.

#### Standard

Gulvoverflater av: Laminat og vinylbelegg.  
Veggoverflater av: Malte slette flater og MDFpanel.  
Himlingsoverflater av: Tak-essplater.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:  
- Utvendig > Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er avvik: Gulvet er svekket og det er svikt når man går på det.

- Innvendig > Overflater: Det er avvik: Gulvoverflater har en del mindre skader og glipper.

- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Kosmetiske skader på dørbled og karmen.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er avvik: Det er hull etter tidligere innredning i våtsoner.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er avvik: Sluk har passert over 50% av anbefalt brukstid. I tillegg er det vanskelig tilkomst for rengjøring og kontroll under kabinett. Sluket er

ikke kontrollert. Tettesjikt og membran har passert anbefalt brukstid. Det er rørgjennomføringer i våtsoner som ikke kan sies å være tette.

- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Det er avvik: Det mangler bunnplate i ett benkeskap. Gulvet har skader og glipper.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: På bakgrunn av alder og lite informasjon, anbefales det å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget.

- Tomteforhold > Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

#### Lovlighet:

Nyere håndverkstjenester: Ifølge eier er det utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år: byttet vvb, og installert vedovn samt rehabilitert pipeløp.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport av Daniel Østbye, datert 04.10.2024. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 (TG 2). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

#### 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.

#### TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner egen avtale for tv/bredbånd på eiendommen.

#### Parkering

Det medfølger garasje i rekkebebyggelse. Øvrig parkering skjer etter områdets gjeldende bestemmelser.

#### Forsikringsselskap

Eika forsikring AS

#### Polisenummer

3207697

#### Radonmåling

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

#### Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en



boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

## Energi

### Oppvarming

Elektriske panelovner og vedfyring. Boligen har elementpipe, og vedovn i stuen. Vedovnen og nytt stålrør i pipen ble installert i 2023.

Varmtvannstanken er på 107 liter og ble skiftet i 2022.

### Energikarakter

G

### Energifarge

Rød

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 490 000

### Kommunale avgifter

Kr 2 251

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil variere årlig. Kommunale avgifter oppgitt er feie/tilsynsgebyr og eiendomsskatten. Vann, avløp og renovasjon betales via felleskostnadene.

### Eiendomsskatt

Kr 1 768

### Eiendomsskatt år

2024

### Info eiendomsskatt

Det er pt. eiendomsskatt i Aurskog-Høland kommune på 2 promille. Eiendomsskatten er medtatt i kommunale avgifter oppgitt.

### Formuesverdi primær

Kr 601 733

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 286 586

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetaten.

### Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunale avgifter, strømforbruk, innboforsikring, tv/internett, eiendomsskatt, m.m.

### 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

### Eierbrøk

73/2030

### Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer bla.: Drift, noe vedlikehold, lån/renter, felles strøm, felles bygningsforsikring, gressklipping, vaktmesterkostnader, velavgift, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorar, vann og avløp, m.m.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader. Eiendomsskatt vil komme i tillegg.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 4700

### Andel Fellesgjeld

Kr 130 226

### Fellesgjeld pr. dato

07.10.2024

### Andel fellesformue

Kr 16 703

### Andel fellesformue dato

31.12.2023

## Sameiet

### Sameienavn

Skjønhaugfeltet Boligsameie

### Organisasjonsnummer

971264586

### Om sameiet

Skjønhaugfeltet Boligsameie består av 30 boligseksjoner på eiendommen Gnr. 73, Bnr. 317 i Aurskog-Høland kommune.

### Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har pt. 3 lån i OBOS banken:

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207967300

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,35%

Restsaldo 1 840 009,00

Innfrielsesdato: 30.11.2041

Type rente: Flytende rente

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208006908

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,35%

Restsaldo 900 304,00



Innfrielsesdato: 30.05.2037

Type rente: Flytende rente

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208205676

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,35%

Restsaldo 881 218,00

Innfrielsesdato: 30.10.2043

Type rente: Flytende rente

Sameiet informerer til megler at de gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

#### **Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

#### **Regnskap/budsjett**

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

#### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse, men eierskiftet skal meldes inn.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vedtekter og husordensregler kan ses hos megler på forespørsel.

#### **Dyrehold**

Husdyrhold er tillatt iht. sameiets husordensregler.

Følgende regler skal overholdes:

- Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere.
- Hundeposer må brukes, og eier må sørge for at deres husdyr ikke etterlater rester på bruksplenene boligfeltet. Ekskrementer etter husdyr skal straks fjernes.
- Hund skal alltid holdes i bånd.

Ved gjentatte brudd på disse reglene, kan styret kreve husdyret fjernet.

#### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Info fra styret:

Seksjonseier kan ikke montere varmepumpe i sin seksjon, og ikke endre eller demontere hele eller deler av ventileringsanlgget.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 73, bruksnummer 317, seksjonsnummer 27 i Aurskog-Høland kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3226/73/317/27:

24.04.1989 - Dokumentnr: 3565 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om beplantning m.v.

Overført fra: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:317

Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.1990 - Dokumentnr: 2242 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 27

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 73/2030

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 30 SEKSJONER

Heftelsene omhandler bestemmer om beplantning og seksjoneringsbegjæringen.

Det er også tinglyst sikkerhetspant til sameiet i hver seksjon. Denne følger eiendommen i salget.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for rekkehus Skjønhaugjordet, 1940 Bjørklangen (gnr/bnr) 73/317 hus nr. 27 datert 30.04.1990.

Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:

- Utvendig: Ytterdør påsettes selvlukkermekaniske umiddelbart.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

30.04.1990.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig tilknytning til vei via sameiets egen tomt.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, i reguleringsplan for Skjønhaugjordet II og III Bjørkelangen, Aurskog-Høland kommune.

Eiendommen er i kommuneplanen for Aurskog Høland kommune, avsatt til nåværende boligbebyggelse.

### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt, men styret skal underrettes.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odal på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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



gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf.

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

#### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

#### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

#### Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag  
2 490 000 (Prisantydning)

130 226 (Andel av fellesgjeld)

2 620 226 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger  
65 500 (Dokumentavgift)  
240 (Panteattest kjøper)  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

66 740 (Omkostninger totalt)  
77 140 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
79 940 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 686 966 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
2 697 366 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 700 166 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

#### Omkostninger kjøpers beløp

Kr 66 740

#### Betalingsbetingelser

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

#### Hvitvaskingsreglene

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



### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport  
Egenerklæringsskjema  
Forretningsførerinfo  
Kommunal info

### Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 500,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 22 000,-. Utleggene omfatter pant m/urådighet, fotograf, kommunale opplysninger og forretningsfører informasjon. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### Oppdragsansvarlig

Kenneth Sverre  
Eiendomsmegler MNEF  
kenneth.sverre@aktiv.no  
Tlf: 930 29 613

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

### Salgsoppgavedato

17.10.2024

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107240220	
Selger 1 navn	
Roy Tore Grimshei	
Gateadresse	
Ringvollveien 4 C	
Poststed	Postnr
BJØRKELANGEN	1940
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	gjensidige
Polise/avtalnr.	88963622

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RTG

Document reference: 1107240220



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja



## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roy Tore Grimshei	fe51cb0031fff5c0d306c9a7 6d3fc7cbf5e58cb3	17.10.2024 10:53:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107240220

Document reference: 1107240220

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



# Nabolagsprofil

Ringvollveien 4C - Nabolaget Bjørkelangen vest - vurdert av 27 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Trandumsvingen Linje 480	5 min	0.4 km
Blaker stasjon Linje R14	23 min	23.3 km
Oslo Gardermoen	56 min	

## Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 633 elever, 36 klasser	5 min	0.4 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	12 min	0.8 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	5 min	2.7 km

## Ladepunkt for el-bil

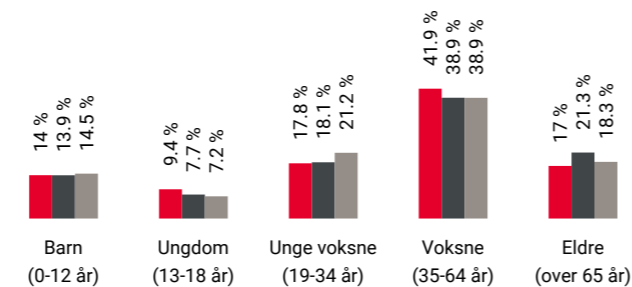
Bjørkelangen VGS - Akershus fylkesk... Bjørkelangen sykehjem	12 min	
---	--------	--

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 92/100

Naboskapet  
Godt vennskap 73/100

Kvalitet på skolene  
Bra 66/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Burholttoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	16 min	1.2 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	26 min	1.9 km
Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	5 min	3.3 km

## Dagligvare

Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	14 min	1 km
Coop Extra Bjørkelangen	16 min	

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Støynivået  
Lite støynivå 98/100

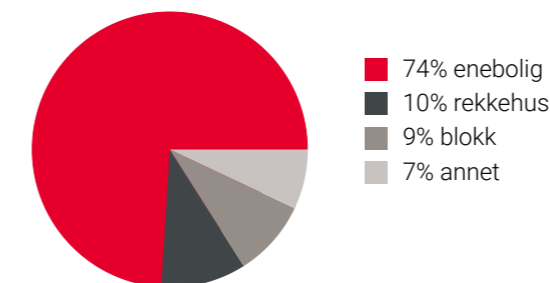
Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 95/100

Trafikk  
Lite trafikk 91/100

## Sport

Bjørkelangen barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	4 min	0.3 km
Bjørkelunden Fotball	12 min	0.9 km
MOVA Bjørkelangen Serviceveien	21 min	
MOVA Bjørkelangen	22 min	

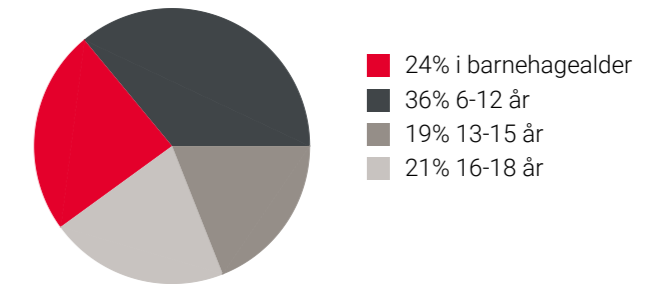
## Boligmasse



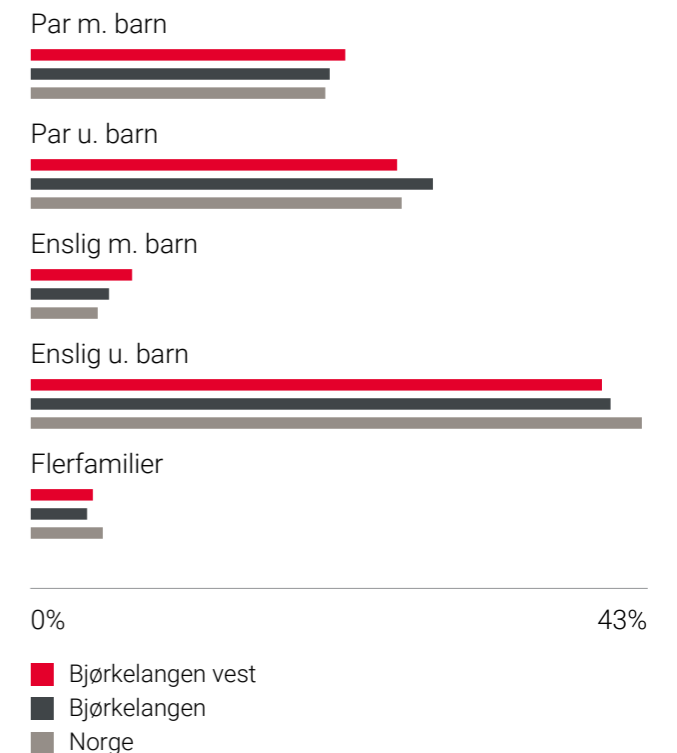
## Varer/Tjenester

Bjørkelangen Senter	14 min
Boots apotek Bjørkelangen	14 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



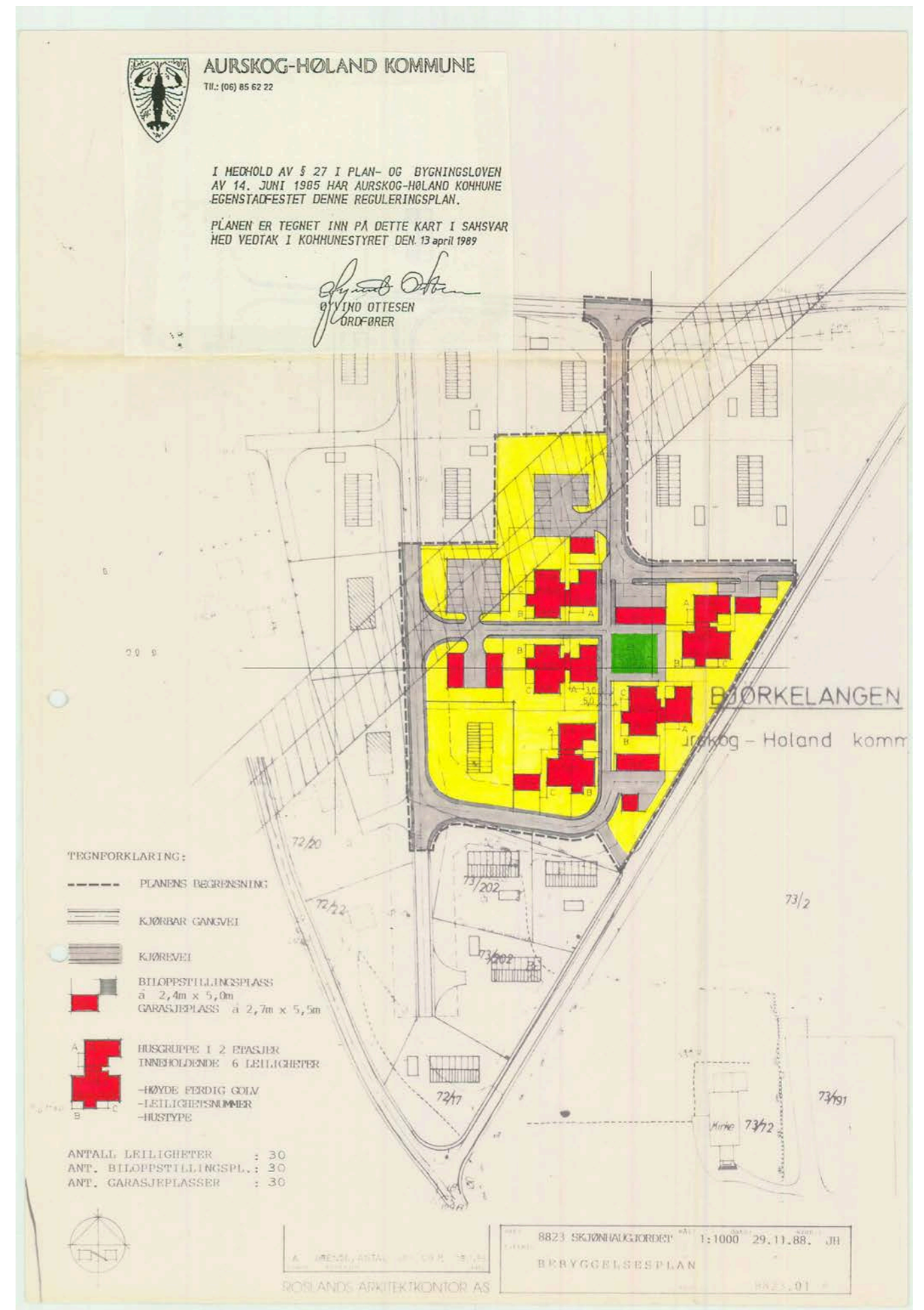
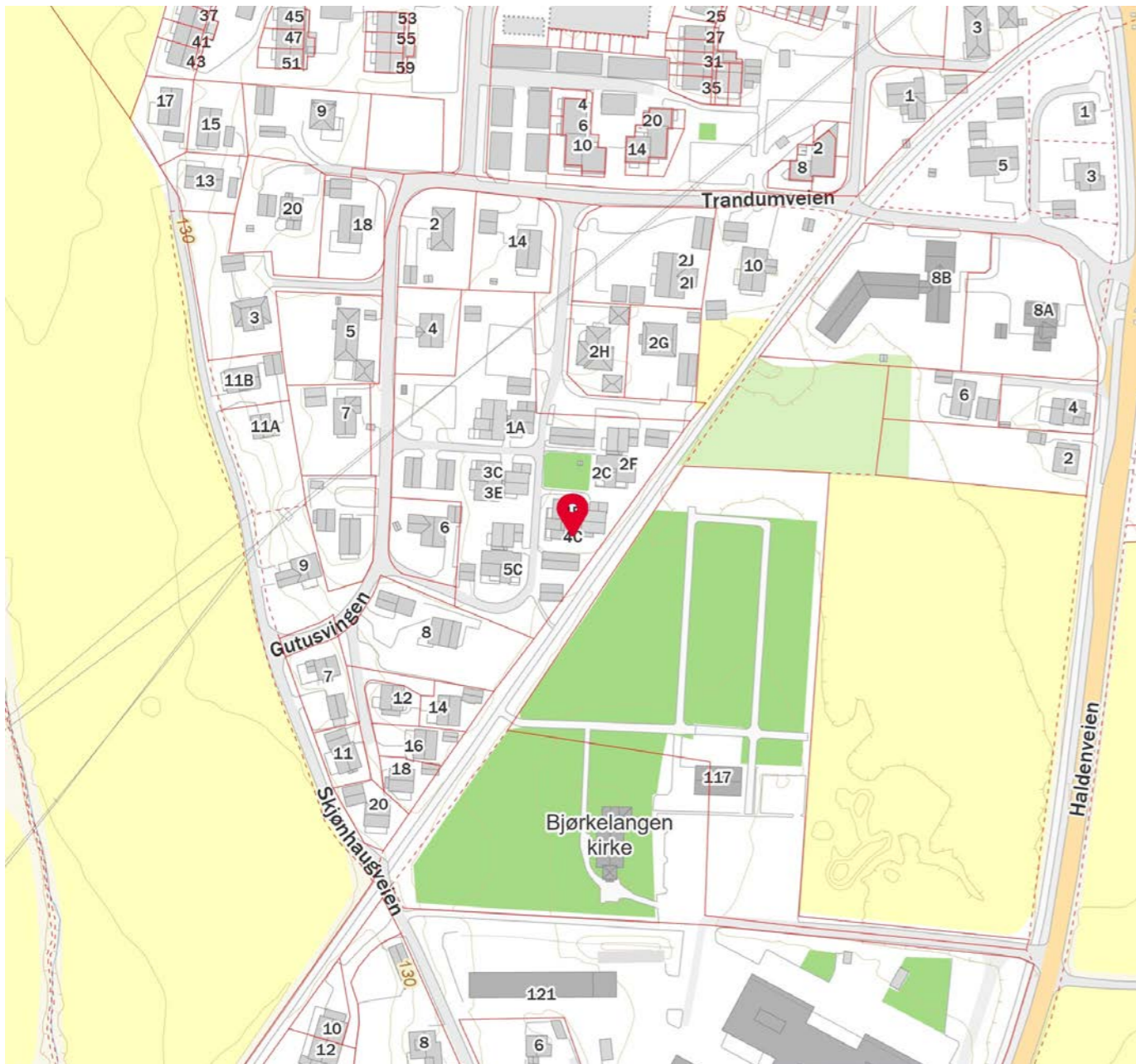
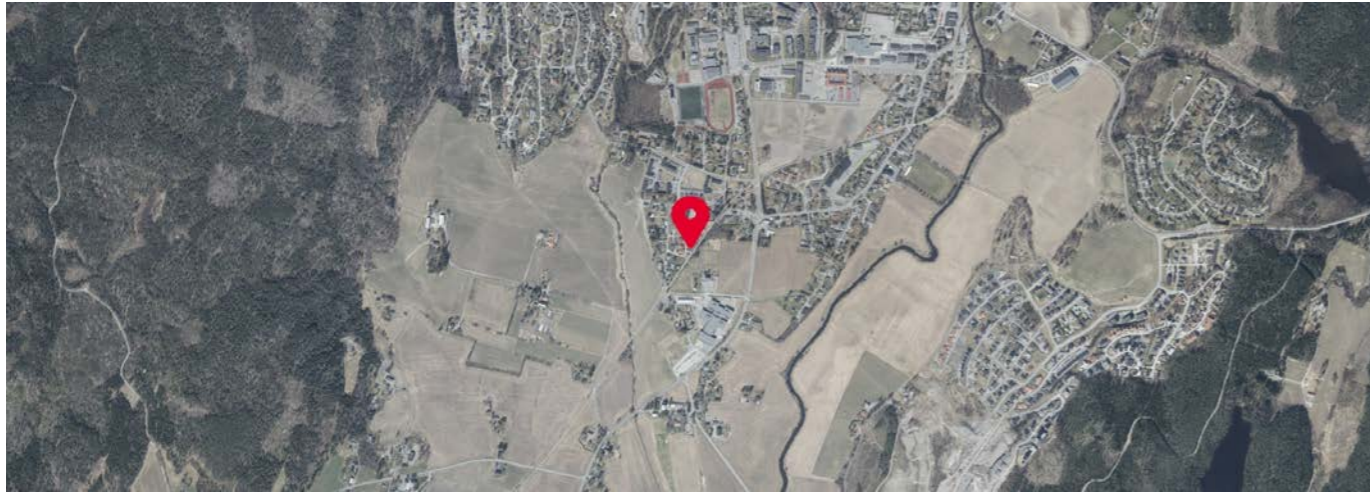
## Familiesammensetning



## Sivilstand

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







(Kommune)

Aurskog-Høland

### MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Hølvén Bygg Gruppen A/S  
Postboks 116

2391 HØLV

Byggherre (navn, adresse)

Høland Sparabank  
Postboks 111

1940 BJØRKELANGEN

### MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Skjønhaugjordet, 1940 Bjørkelangen	73	317, Hus nr. 27		

Deres søknad	Dato		
Arbeidets art			
Byggets art			
Behandling/vedtak	Vedtaks dato	Saksnr.	
	24.10.89	161/89	
Merknader	<p>Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for</p> <p><input type="checkbox"/> hele bygget</p> <p><input type="checkbox"/> følgende del av bygget:</p> <p>Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført</p> <p>Hus nr. 27</p> <p>Utvendig: - Ytterdør påsettes selvlukkermekaniske umiddelbart</p> <p>Utvendige kontroller ellers vil bli foretatt ved senere tidspunkt samlet for hele feltet.</p> <p>Dette arbeidet må være fullført innen: 6 mndr.</p>		

### UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
1940 Bjørkelangen,	30.4.90	<i>Vidar Ewerby</i> BYGNINGSSJEFEN I AURSKOG-HØLAND 1940 BJØRKELANGEN

KOPI SENDT	<input checked="" type="checkbox"/> ansvars- havende	Navn	Adresse
		Hans-Olaf Pedersen, c/o Grønneby, Boks 146, 1801 Askim.	
	<input checked="" type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
		Jan Aage Sørensen, Mygårdshaugen 19, 1740 Borgunhaugen.	
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse

Bankenes Boligmegler AS  
 Aktiv Eiendomsmegling avd. Bjørkelangen v/Espen Skjeremo Slorafoss  
 Bjørkeveien 18, 1941 BJØRKELANGEN  
 E-post: ess@aktiv.no

Deres ref.: 1107240220 Vår ref.: 2637-1-27 Dato: 07.10.2024

### Megleropplysninger

Boligselskap: Skjønhaugfeltet Boligsameie  
 Organisasjonsnr: 971264586  
 Seksjonseier: Grimshel, Roy Tore  
 Medeier:  
 Leilighetsnummer: 27  
 Adresse: Ringvollveien 4 C, 1940 BJØRKELANGEN  
 Seksjonsnummer: 27  
 Gnr: 73  
 Bnr: 317

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: - polisenummer.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Vedtatt opptak av lån på inntil kr 900 000 på ekstraordinært årsmøte september 2023. Dette vil føre til en økning av felleskostnadene med 10 % fra 01.11.23. Ta kontakt med styret for mer informasjon.
- Det er to parkeringsplasser med til sammen 17 plasser. Er egentlig gjesteparkering, men brukes også av beboere som har flere kjøretøy.
- Det er 1 garasjeplass til hver seksjon, og som følger leiligheten. Det er frittstående garasjerekker på 3 - 6 garasjer rundt på feltet.
- Det er sprekker i flere av pipene og det krever dermed rehabilitering. Kostnaden er estimert opptil kr 900 000. Det vil bli finansiert ved opptak av lån, jf. ekstraordinært årsmøte september 2023. Ta kontakt med styret for mer informasjon.
- Sameiet har to lån i OBOS-banken.
- Felleskostnadene har tidligere vært fordelt med likt beløp pr. seksjon, ikke iht. vedtektsbestemmelsen som er fordeling etter brøk. Dette ble endret fra 01.08.21 slik at felleskostnadene følger eierbrøk.
- Ringvollveien: Privat vedlikeholdt vei inntil sameiet. Sameiet er ansvarlig for drift. Tre naboer blir fakturert for vedlikehold av veien.

K-blankett 5-138 Forlagt Sem & Steineren A/S, Oslo 6-87



**Selskapets totale lån og vilkår:**

**Bank:** Obos-Banken AS  
 Lånenr.: 98207967300  
 Lånetype: Annuitetslån  
 Rentesats: 7,35%  
 Restsaldo: 1 840 009,00  
 Innfrielsesdato: 30.11.2041  
 Type rente: Flytende rente

**Bank:** Obos-Banken AS  
 Lånenr.: 98208006908  
 Lånetype: Annuitetslån  
 Rentesats: 7,35%  
 Restsaldo: 900 304,00  
 Innfrielsesdato: 30.05.2037  
 Type rente: Flytende rente

**Bank:** Obos-Banken AS  
 Lånenr.: 98208205676  
 Lånetype: Annuitetslån  
 Rentesats: 7,35%  
 Restsaldo: 881 218,00  
 Innfrielsesdato: 30.10.2043  
 Type rente: Flytende rente

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 700,00,-

Herav:

Felleskostnader	Pr. dags dato
	4 700,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

**Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	70,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 512,-
Annen formue:	16 703,-
Gjeld:	134 257,-

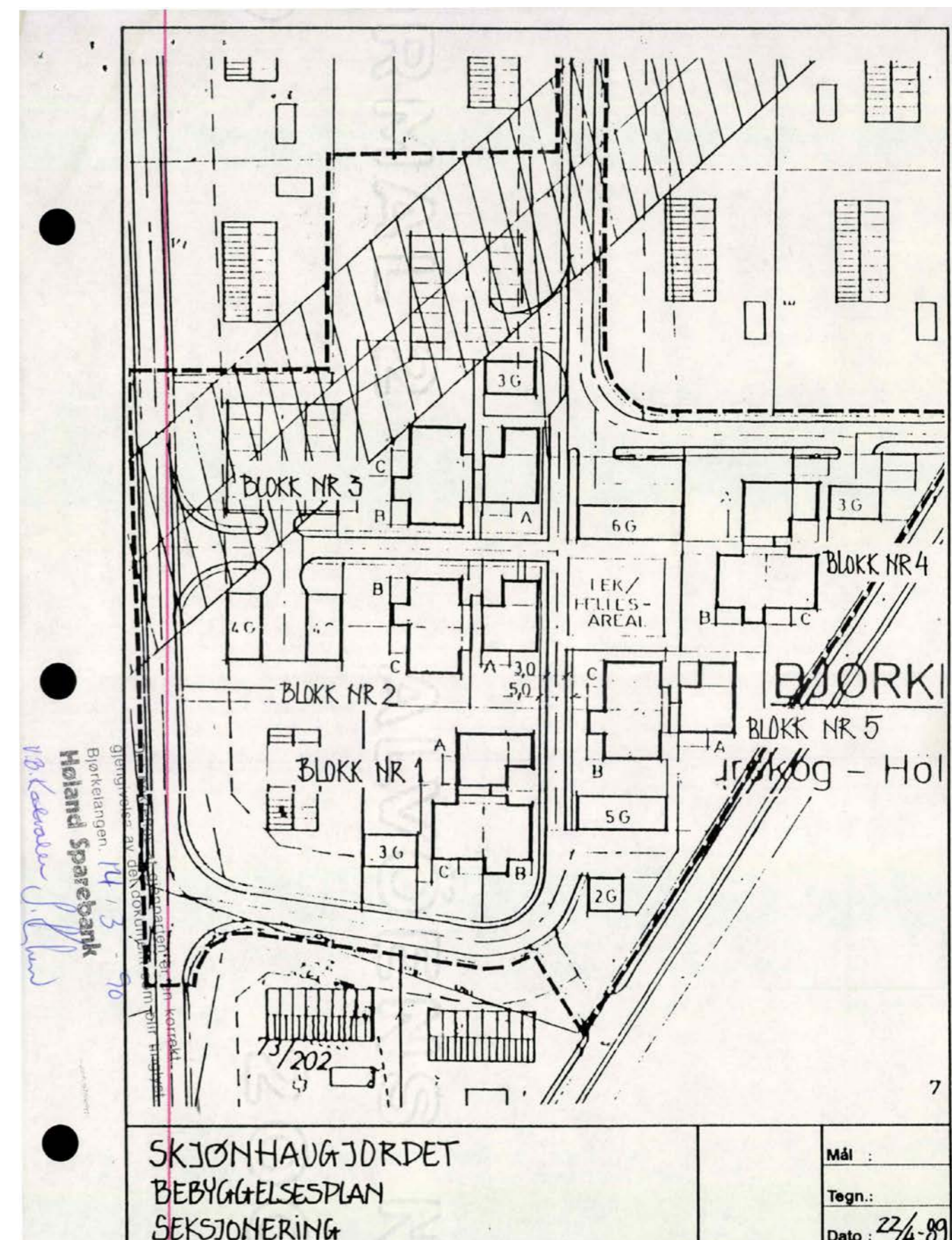
**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

<b>Bank:</b>	<b>Obos-Banken AS</b>
Lånenummer:	98207967300
Restsaldo:	66 167,15
Kapitalkostnader:	570,89

<b>Bank:</b>	<b>Obos-Banken AS</b>
Lånenummer:	98208006908
Restsaldo:	32 370,07
Kapitalkostnader:	332,23

<b>Bank:</b>	<b>Obos-Banken AS</b>
Lånenummer:	98208205676
Restsaldo:	31 689,11
Kapitalkostnader:	259,60

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 130 226,33,-, pr. dags dato.







**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**







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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

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



Rett skal være rett. For alle.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

## Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

## Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

## Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.





## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
  
3. 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 avgis.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
  
7. 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.  
  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding 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).

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

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Ringvollveien 4 C  
1940 BJØRKELANGEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen  
**Saksbehandler:** Kenneth Sverre

**Telefon:** 930 29 613  
**E-post:** kenneth.sverre@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre