



aktiv.

Vollasvingen 9a, 1940 BJØRKELANGEN

Luftig og pen 3-roms selveier på enden med stor, solrik balkong og carport-plass. Barnevennlig, naturnært og attraktivt!



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 2 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 8 479,-
Omkostn.: Kr 76 300,-
Total ink omk.: Kr 3 074 779,-
Felleskostn.: Kr 1 500,-
Selger: Said Shahwali Firouzadeh
Seyedeh Omolbanin Hosseini

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total 68/73 kvm
Tomtstr.: 151.5 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 73, bnr. 450
Snr. 9
Oppdragsnr.: 1107250037

Ditt nye hjem!

Velkommen til Vollasvingen 9a, en velholdt og innbydende 3-roms selveierleilighet fra 2017 med endebeliggenhet i andre etasje. Boligområdet er barnevennlig og naturnært, med nærhet til idrettsanlegg, turområder og busstopp, samt kort vei til skoler, barnehager og butikker. Videre kan eiendommen skilte med velstelte fellesarealer, plass i carport og egen, stor og solrik balkong ved stuen.

Leiligheten fremstår med stilrene farge- og materialvalg og god planløsning. Stuen og kjøkkenet danner et luftig allrom med peisovn og møbleringsfrihet, og det stilfulle kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Videre har leiligheten et helfisjet bad/wc/vaskerom, en pen entré og to gode soverom. Ett rom har garderobeløsning, og lagringsplass finnes i en innebod og i en disponibel sportsbod.



Innhold

Velkommen	2
Bilder	4
Plantegning	6
Om eiendommen	20
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	53
Nabolagsprofil	65
Forbrukerinformasjon	74
Budskjema	75



Eiendommen ligger naturnært og barnevennlig til, med umiddelbar nærhet til idrettsanlegg, turområder og busstopp, samt kort vei til skoler, barnehager og butikker.

Kort fortalt

- Innbydende 3-roms endeleilighet.
- I 2. etasje i flermannsbolig fra 2017.
- Gjennomgående og luftig selveier.
- P-plass i felles carportrekke følger.
- Pen entré med tilliggende innebod.
- Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning.

- Stilig, moderne og velutstyrt kjøkken.
- Helfliset, delikat bad/wc/vaskerom.
- 2 gode soverom, ett med garderobe.
- Lagringsplass i innebod og sportsbod.
- Varmtvannsbereder på ca. 120 liter.
- Sikringsskap med automatsikringer.

Planløsning

2. etasje: Entré, bad/wc/vaskerom, bod, 2 soverom og stue/kjøkken.
Annet: Disponibel sportsbod på ca. 5 kvm.

Plantegning

1. etasje

Vollasvingen 9 A
2. etasje



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

takstpartner.no
Allt av takstoring i Oslo og Akershus

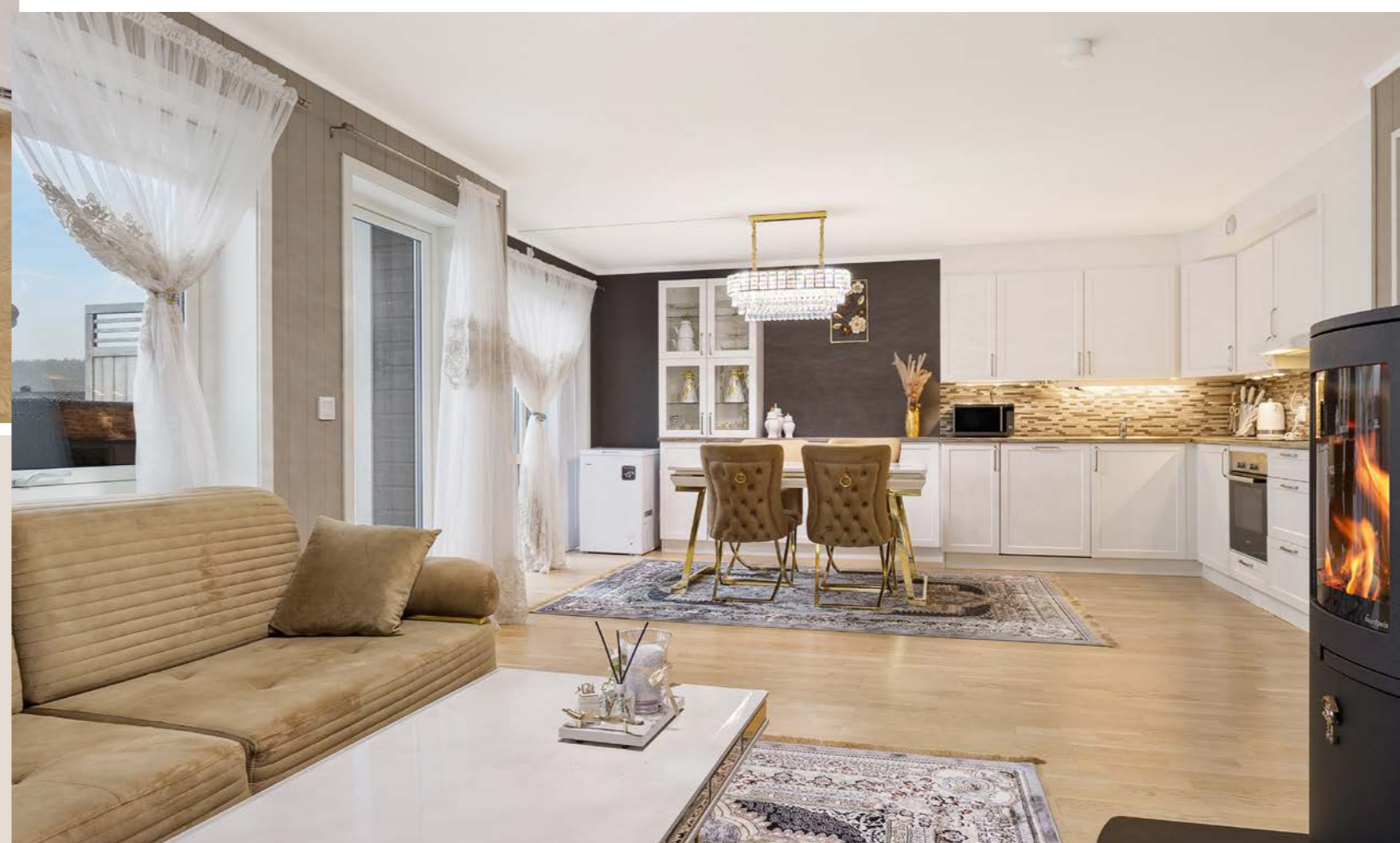
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Leiligheten ligger i andre etasje, og har adkomst via utvendig trapp og felles svalgang. Ved inngangsdøren er det utebelysning, og vel innenfor en hvit dør blir vi ønsket velkommen i en pen entré med varme i gulvet. Her er det fin plass til kommode, skoskap og knaggrekke, og ytterligere oppbevaringsplass finnes i en tilliggende innebod.



Kjøkkenet har et tidsmessig og stilfull design med langstrakte benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har hvite, profilerte fronter, takoppforede skap og gyllen laminatbenkeplate med nedfelt stålkum, og over benken er det sandfargede fliser som står godt til resten av interiøret. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, stekeovn og koketopp, samt ventilator, komfyrvakt, benkestikk og god arbeidsbelysning.





Stuen og kjøkkenet danner det et luftig, men samtidig lunt og innbydende allrom med god møbleringsfrihet. Her er det fin plass til sofagruppe, lenestoler og tv-/mediastasjon, og i overgangen til kjøkkenet er det rom for å samle familien til hyggelige måltider rundt et spisebord. Veggene er malt i delikate fargetoner som fremhever parkettgulvet, og sentralt i rommet er det montert en moderne, rentbrennende peisovn. Fra stuesonen er det utgang til en stor balkong med upåklagelige solforhold og fint, lokalt utsyn.



Det er to soverom i leiligheten, begge med store vinduer som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp. Hovedsoverommet er malt i en varm, delikat fargetone som står godt til parkettgulvet, og på det andre soverommet er det hvitmalt panel på veggene. På hovedsoverommet er det en bred garderobeløsning.

Badet fremstår som pent, velholdt og delikat, med hvite fliser på veggene og lyse fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har finerte fronter og består av en heldekkende servant på en skuffeseksjon, et høyskap og et bredt speilskap med belysning. Videre har badet et vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og et dusjhjørne med innfellbare glassdører.



Leiligheten har oppbevaring- og lagringsplass i en innebod og i en disponibel sportsbod.

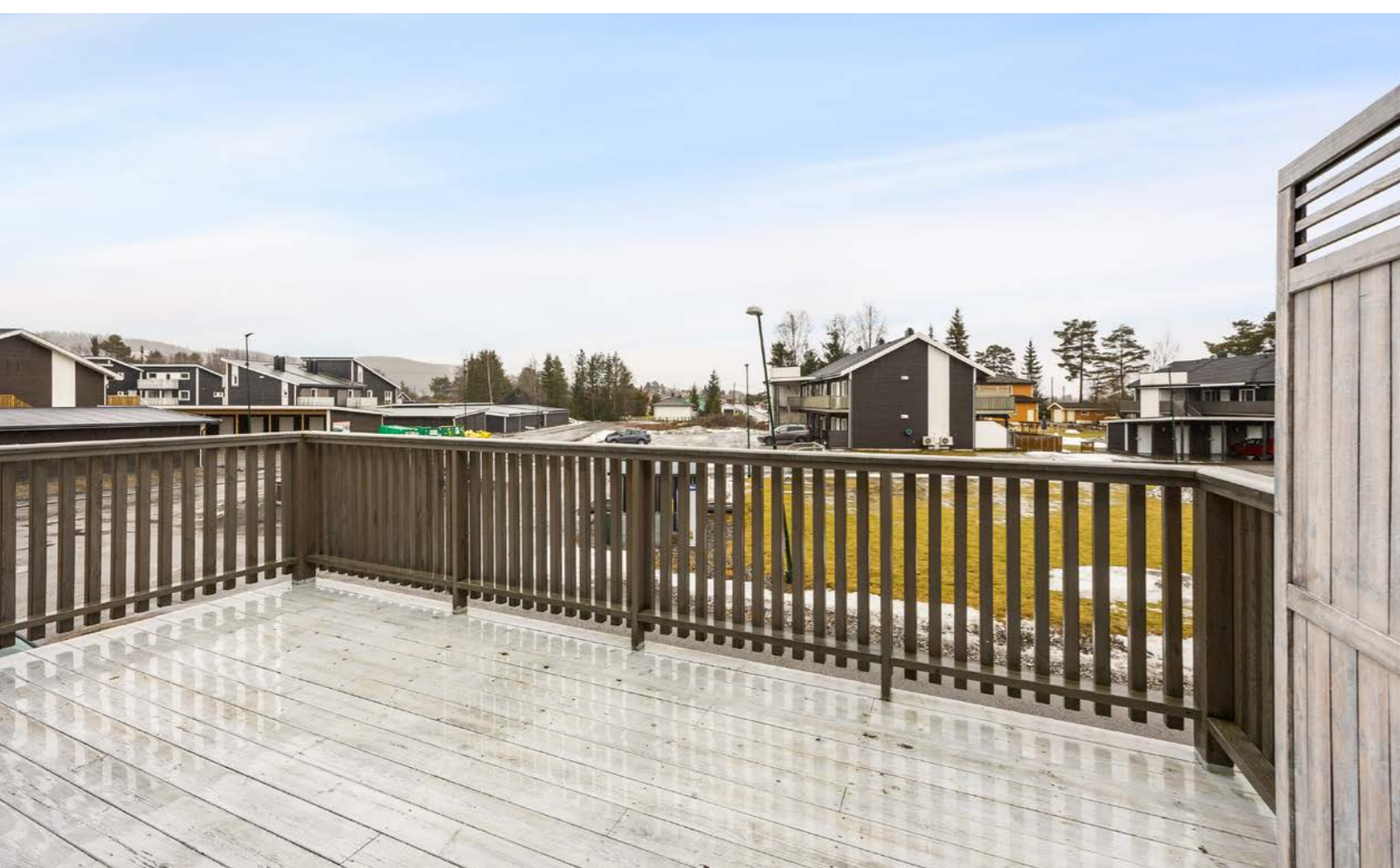
Leiligheten har en stor balkong med adkomst fra stuen. Her er det god plass til grill og ønsket utemøblement. Balkongen har dekke i tre, beiset rekkverk og høy levegg, og på husveggen er det montert utebelysning.

Fellestomten er pent opparbeidet med plenarealer, asfalterte internveier og stemningsfull utebelysning, og mellom bygningene er det lekeapparater og sittebenker til felles anvendelse.



Sportsbodene er frittstående.

Det medfølger en p-plass i felles carportrekke.





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

m boligen

Areal

BRA - i: 68 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 73 m²

TBA: 14 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 68 m² Entré/gang, bod, bad/wc/vaskerom, soverom 1, soverom 2, kjøkken, stue

TBA fordelt på etasje

2. etasje

14 m² Balkong

Sportsbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Sportsbod

Tomtetype og tomtestørrelse

Eiet. 151.5 m². Oppgitt tomteareal er felles eiet tomt for hele sameiet med totalt 16 seksjoner.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et nyere og attraktivt boligområde på Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune. Bjørkelangen er et hyggelig kommunesentrum, og ligger i gang-/sykkelavstand fra eiendommen. Fra eiendommen er det gangavstand til skoler på alle trinn. Bjørkelangen skole med kultursal sto ferdig til nyåret 2018, og er et miljøvennlig og moderne bygg.

Våren 2018 sto også et nytt helsehus ferdig i sentrum. Her finner du legevakt, helsestasjon, tannlege og en rekke andre tilbud under samme tak. Ved rådhuset er det bygget ny svømmehall, som sto ferdig høsten 2018.

Bjørkelangen sportshall ligger like ved Bjørkelangen videregående skole. Idrettstilbudet i området er variert og godt med en bred satsning innen ulike idretter.

Bjørkelangen har tennisanlegg, bueskytterlag, flere skytebaner, samt jakt- og fiskeforeninger. I tillegg har stedet et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland (holder til på Eksismoa motorpark ca. 2 km utenfor sentrum). For golfentusiaster er det kort vei til Aurskog Golfpark ved Finstad Gård.

Ved den gamle herregården Eidsverket er det bygget et større hestesenter – en naturlig møteplass for hestefolk for både trening og konkurranser.

Fra sentrum er det kort avstand til marka og flotte turområder. Ca. 3 km utenfor sentrum finner du Røytjern med badestrand, badebrygge og fiskebrygge. I tillegg byr Mangenskogen på flotte innsjøer og idylliske friluftsområder. Det finnes også gode skiløper og lysløyper i nærheten.

Servicetilbud

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

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Nærområdet består hovedsaklig av småhus-/eneboligbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Bjørkelangen vgs som ligger ca. 800 meter fra boligen. Med bil tar det ca. 25 min til Fetsund, 35 min til Lillestrøm, 50 min til Oslo S, 55 min til Oslo lufthavn og 60 min til Charlottenberg i Sverige.

Bygningssakkyndig

Larsen Petter Havnen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er fundamentert med ringmur og betongdekke. Ukjent byggegrunn. Etasjeskillere er konstruert med trebjelkelag. Vegger er oppført med isolert trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med trekledning. Saltakskonstruksjoner av tre. Yttertaket er tekket med betongtakstein. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Entredør i hvitmalt slett utførelse. Balkongdør i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass. Balkong i trekonstruksjon på punktfundamentering/stolper. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 25.02.2025 av Petter Larsen Havnen AS for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Ladeanlegg er der men ikke ladeboks.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 - avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Dører

Entredør i hvitmalt slett utførelse. Balkongdør i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass. Dørene er fra byggeåret. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er avvik: Entredør subber i karm, mangler terskelbeslag og har slitasje/skade i bunn av dørblad. Balkongdør subber i terskel og mangler terskelbeslag.

Innvendig > Radon

Bygget antas å være utført med forskriftsmessig radonsperre. Det foreligger ingen dokumentasjon på radonsperre. Vurdering av avvik: Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik: Det er påvist sprekker i fliser. Det er sprekker i veggfliser bak vaskemaskinen.

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite

fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Integreert platetopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin. Lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem i kjøkkenbenk. Komfyrvakt over platetopp/komfyr. Innredningen er fra byggeåret og har normalt god standard og normal bruksslitasje. Vurdering av avvik: Det er avvik: Benkeplaten har slitasje/skade på endene og i skjøt.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. Vurdering av avvik: Det er avvik: Eier har tettet/skrudd igjen ventiler på soverommene og anlegget fungerer ikke tilfredsstillende i dag.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg fra byggeåret. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på anlegget. 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 bygnings sakkyndig 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.

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

(dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja

Spørsmål til eier

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Nei

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

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

7. 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

Generelt om anlegget

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei

9. 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

Inntak og sikringsskap

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja

11. 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

Forhold som har fått TG2 - avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Utvendige bygningsdeler - fellesdeler
Bygningen er fundamentert med ringmur og betongdekke. Ukjent byggegrunn. Etasjeskillere er konstruert med trebjelkelag. Vegger er oppført med isolert trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med trekledning. Saltakskonstruksjoner av tre. Yttertaket er tekket med betongtakstein. Utvendige bygningsdeler er fra byggeåret. Det er ikke satt tilstandsgrad på sameiets bygningsmasse og tilstand er ikke vurdert da dette ikke var mandat for oppdraget.

Lovlighet

Leilighet

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

Sportsbod

Det foreligger ikke tegninger.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se avholdt tilstandsrapport. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak. Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. Vi gjør spesielt oppmerksom på evt. forutsetninger rundt rom og lovlig bruk av disse. For

å få et helhetlig bilde av eiendommen anbefales det derfor at hele salgsoppgaven, tilstandsrapporten og selgers egenerklæring leses, samt at boligen besiktiges før et eventuelt bud inngis.

Innbo og løsøre

Leiligheten har balansert ventilasjon. Eier har tettet/skrudd igjen ventiler på soverommene og anlegget fungerer ikke tilfredsstillende i dag. Sikringsskapet har automatsikringer. Lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem i kjøkkenbenk. Komfyrvakt over platetopp/komfyr. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenbenken. Røykvarslere og slukkeapparat.

Hvitevarer

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

Parkering

Det medfølger biloppstillingsplass i felles carportrekke. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser

Det er mulig å montere elbil-lader, og styret må kontaktes for å få dette godkjent (en viss type boks/lader må anvendes). Det er ikke tillatt å lade elbiler via sameiets felles strømmnett eller i en ordinær stikkontakt. Ladeboks skal benyttes.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

89608387

Radonmåling

Bygget antas å være utført med forskriftsmessig radonsperre. Det foreligger ingen dokumentasjon på radonsperre.

Diverse

Det er ikke innhentet opplysninger fra el-verk og brann-/feiervesen vedr. eventuelle tilsyn og rapporter etter dette. For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Fra sameiets årsmøte som ble avholdt i 2024: Det ble informert at nødvendig vedlikehold av fellesarealer 2024 er: Beise utvendig carport, trappehus og boder. Styret beslutter ved en senere anledning på om arbeidet skal utføres på dugnad eller ikke. Det ble enstemmig vedtatt at sameiet går til innkjøp av brannslukningsapparater på fra felleskassen og deler ut 1 stk. til hver leilighet.

Henvendelse fra beboere i 2. etg. vedr. installering av varmepumpe/aircondition. Det ble vedtatt at mer informasjon må innhentes om regelverk, ulike varianter som er på markedet og estimerte kostnad for fellesløsning. Påtroppende styre innhenter relevant informasjon og innkaller til en ekstraordinær generalforsamling når informasjon foreligger, for videre drøfting og en eventuell avstemming.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke

kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

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

Energikarakter

Eier energimerket eiendommen. Eiendommen har oppnådd energimerket Oransje D.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 990 000

Kommunale avgifter

Kr 14 943 pr 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer renholdsgebyrfellesbeholdere, feie/tilsynsgebyr, abonnementsgebyr vann og avløp, forbruksgebyr vann og avløp.

Eiendomsskatt

Kr 3 062 pr 2024

Formuesverdi primær

Kr 864 095 pr 2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 456 381 pr 2024

Info formuesverdi

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til kr. 864 095 når boligen benyttes som primærbolig. Formuesverdien er en gitt prosent av den beregnede markedsverdien. Beregnet markedsverdi er basert på Statistisk sentralbyrå (SSB) sine opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og boligtype. Det er eier av boligen som fastsetter formuesverdien, men skattemyndighetene kan kontrollere at verdien er satt riktig.

Formuesverdi skal ikke overstige: Primærbolig – 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til kr. 10 000 000, og deretter 70 % av den overskytende markedsverdi. Sekundærbolig – 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi. Formuesverdier som overstiger disse grensene, kan kreves nedjustert av eier.

For mer informasjon se skatteetaten.no

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og "felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

68/1088

Felleskostnader inkluderer

Felles lån, felles bygningsforsikring, vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1500

Andel Fellesgjeld

Kr 8 479

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 17 973

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Vollatunet 5

Organisasjonsnummer

920313809

Om sameiet

Sameiets navn er Vollatunet L5 - som omfatter Vollasvingen 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15A og 15B. Bebyggelsen og tomten til gnr. 73 bnr. 450 i A-H.

kommune ligger i sameie mellom eierne av de 16 seksjons som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiets långiver: Høland og Setskog Sparebank
Saldo: 128 117
Nedbet. dato: 25.05.2026
Rentesats: 9,55%
Avdrag: 7 560
Bet. f.o.m: 22.04.2023
Sameiet betaler avdrag på fellesgjelden.

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 foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver. Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet. Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt å holde vanlige husdyr i sameiet. Den som ønsker å holde husdyr plikter å undersøke med sine naboer og øvrige beboere som vil kunne bli berørt av husdyrholdet, om dette er akseptabelt og ta hensyn til dette.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne forventes å stille på dugnader i regi av sameiet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sameiet Vollatunet 5

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 73, bruksnummer 450, seksjonsnummer 9 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:

3226/73/450/9:

28.06.2011 - Dokumentnr: 500739 - Erklæring/avtale Bestemmelse om lekeareal
Overført fra: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:450
Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.2012 - Dokumentnr: 7820 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:421 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:421 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:421 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:421 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:421 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:421 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:421 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:421 Snr:8
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Rett til å disponere 1 carport eller garasje
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder også de eiendommer som senere fradeles gnr. 73 bnr. 290 og 394
Overført fra: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:450
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2017 - Dokumentnr: 1168196 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 68/1088

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg leilighetsbygg L5 med 16 boenheter datert 20.10.2017 for gnr./bnr. 73/450 snr. 1-16, Vollasvingen 1-16.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Offentlig tilknytning via private stikkveier/sameiets tomt. Tilknytning vann: Offentlig tilknytning via private stikkledninger. Tilknytning avløp: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Nabotomten mot øst er regulert til småhusbebyggelse/leiligheter og byggingen er i gang.

Adgang til utleie

Det er tillatt å leie ut sin leilighet i sameiet. Styret i sameiet skal straks informeres når nye beboere kommer.

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. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av

om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

ved eiendommen.

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

Overtakelse

Etter avtale med selger.

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. Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan

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

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

8 479 (Andel av fellesgjeld)

2 998 479 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

74 950 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet

(valgfritt))

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

76 300 (Omkostninger totalt)

87 200 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

90 000 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 074 779 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 085 679 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 088 479 (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 76 300

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

Tilstandsrapport

Leilighet
 Vollasvingen 9, 1940 BJØRKELANGEN
 AURSKOG-HØLAND kommune
 # gnr. 73, bnr. 450, snr. 9

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 25.02.2025 Rapportdato: 28.02.2025 Oppdragsnr.: 10816-25028 Referansenummer: RW5619
 Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Vår ref:



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

kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast vederlag tilsvarende kr. 47.000,- for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 23.500,-. Meglerforetaket har

krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10.595,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, foto og sikringsobligasjon. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

04.03.2025

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.

Vollasvingen 9, 1940 BJØRKELANGEN
Gnr 73 - Bnr 450
3226 AURSKOG-HØLAND

Petter Larsen Havnen AS
Bråtehogda 47A
1970 HEMNES



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 byggregler

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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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
- løstørre 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 straffansvar.

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eierseksjonsleilighet i sameie som består av 16 leiligheter/seksjoner.

Seksjonseier disponerer sportsbod ca. 5m² i felles frittstående bodbygning. Sportsbod er oppført i uisolert trekonstruksjon på betongdekke.

Seksjonseier disponerer 1 biloppstillingsplass i carportanlegg.

Bygningen og leiligheten ble oppført i 2017. Leiligheten ligger i 2. etasje og har adkomst via utvendig trapp og felles svalgang. Fra stue er det utgang til balkong med gode lys-/solforhold.

Bygningen fremstår med normalt god standard som på oppføringstidspunktet. Tilstand på sameiets bygningsmasse er ikke vurdert og det er ikke satt tilstandsgrader på utvendige bygningsdeler.

Leilighetens standard er beskrevet i rapporten.

Leilighet - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er fundamentert med ringmur og betongdekke. Ukjent byggegrunn.

Etasjeskillere er konstruert med trebjelkelag.

Vegger er oppført med isolert trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med trekledning.

Saltakskonstruksjoner av tre. Yttertak er tekktet med betongtakstein.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Entredør i hvitmalt slett utførelse. Balkongdør i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass.

Balkong i trekonstruksjon på punktfundamentering/stolper. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser og parkett. Vegger: Panelplater og malte slette flater/plater. Himling: Malte slette flater/plater.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.

Innerdører: 1-speils hvitmalt dører.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i stue. Elektrisk gulvvarme i entre/gang og badrom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom består av: Veggmont. wc. Dusjnise med

dusjdører. Badromsinnredning med servantskap, veggskap og speilskap. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Integreert platetopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin. Lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem i kjøkkenbenk. Komfyrvakt over platetopp/komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Røykvarslere og slukkeapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	73 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	68 m ²
Totalpris	3 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

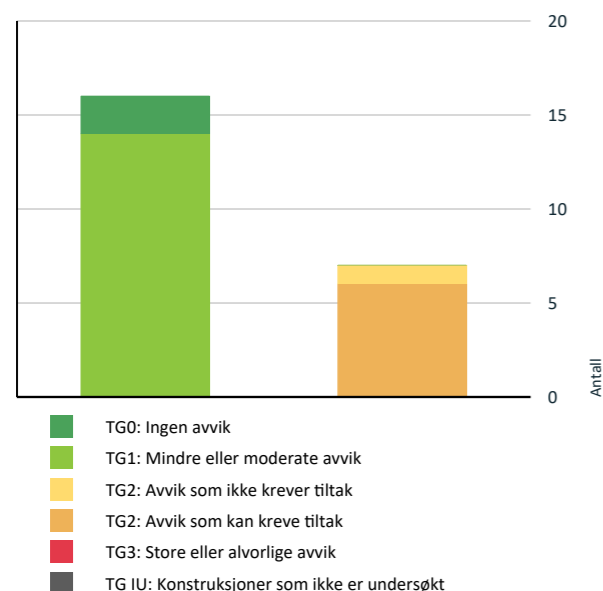
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sportsbod

- Det foreligger ikke tegninger

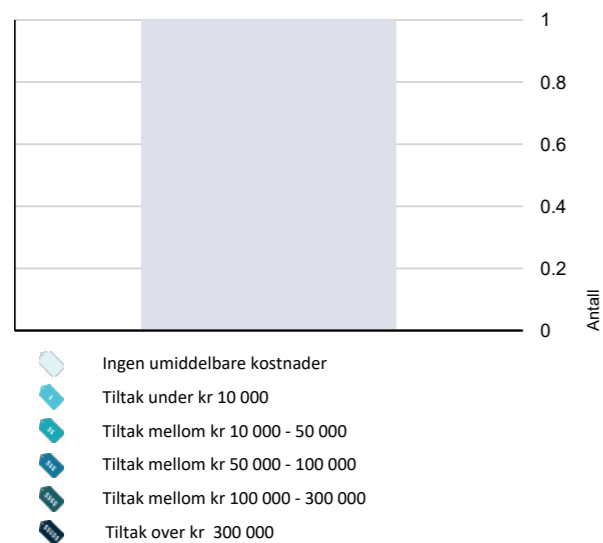
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Utvendige bygningsdeler - fellesdeler [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2017

Kommentar

Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Anvendelse

Boligen er bebodd.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Fra byggeåret.

TG 2 Dører

Entredør i hvitmalt slett utførelse.
Balkongdør i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass.
Dørene er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er avvik:

Entredør subber i karm, mangler terskelbeslag og har slitasje/skade i bunn av dørbblad.
Balkongdør subber i terskel og mangler terskelbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dørene bør justeres.
Terskelbeslag må monteres.
Skade på dørbblad på entredør bør utbedres.

TG 1 Balkong

Balkong i trekonstruksjon på punktfundamentering/stolper.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

TG 2 Utvendige bygningsdeler - fellesdeler

Bygningen er fundamentert med ringmur og betongdekke. Ukjent byggegrunn.

Etasjeskillere er konstruert med trebjelkelag.

Vegger er oppført med isolert trebindingsverk.
Vegger er utvendig kledd med trekledning.

Saltakskonstruksjoner av tre.
Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Utvendige bygningsdeler er fra byggeåret.
Det er ikke satt tilstandsgrad på sameiets bygningsmasse og tilstand er ikke vurdert da dette ikke var mandat for oppdraget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Fliser og parkett.
Vegger: Panelplater og malte slette flater/plater.
Himling: Malte slette flater/plater.

Gulv og overflater er hovedsaklig fra byggeåret og har normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken.
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5mm. på 2 meters lengde.
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

TG 2 Radon

Bygget antas å være utført med forskriftsmessig radonsperre. Det foreligger ingen dokumentasjon på radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe.
Tilkoblet peisovn i stue.
Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.
Det har nylig vært tilsyn på fyringsanlegget og tilsynssaken er avsluttet uten avvik iht. fremvist dokumentasjon.

TG 1 Innvendige dører

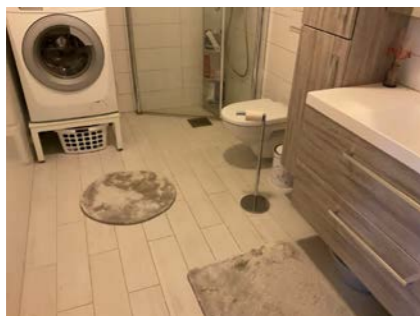
1-speils hvitmalt dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Baderommet har standard fra byggeåret.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på baderommet.
Boligen har ferdigattest og dermed har utbygger bekreftet at boligen er bygget iht. gjeldene byggeforskrift på byggetidspunktet.



2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er sprekker i veggfliser bak vaskemaskinen.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.
Oppvarming med elektriske varmekabler.
Gulvet har fall til sluk.
Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 35mm.
(inkl. nedsenket dusjnise med ca. 10mm.).

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran. (dokumentert med ferdigattest).
Det er synlig slukmansjett/membran under klemringen i sluket.



2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc/vaskerom består av: Veggmont. wc. Dusjnise med dusjdører.
Baderomsinnredning med servantskap, veggskap og speilskap. Opplegg for vaskemaskin.

Veggmontert toalett antas å være innbyggingssystemer med Sealingbag.
Det foreligger ikke dokumentasjon på sisterneløsningen.
Toalettssystemet ivaretar dagens krav til lekkasjesikring hvis den er montert iht. monteringsveiledning.
Sealingbag er en plastkappe som opplyses å være dokumentert vanntett med tilfredsstillende dreneringskapasitet. Kappens funksjon er å lede eventuelt lekkasjevann fra sisterna, ut mellom vegg og skål, gjennom dreneringsplaten i støydempingsplaten til sluk i våtrom eller til lekkasjeføler i tørre rom.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom mot dusjnise bad.
Det ble målt med stikkelektroder i vegg og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Integrert platetopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.
Lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem i kjøkkenbenk.
Komfyrvakt over platetopp/komfyr.

Innredningen er fra byggeåret og har normalt god standard og normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Benkeplaten har slitasje/skade på endene og i skjøt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres lokal utbedring av benkeplaten.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra byggeåret. Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier har tettet/skrudd igjen ventilert på soverommene og anlegget fungerer ikke tilfredsstillende i dag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser av fagmann.
Anlegget må innjusteres på nytt.

TG 1 Varmtvannstank

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. 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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Røykvarslere og slukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



🚨 To do Branntekniske forhold

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse

Biloppstillingsplass.

Byggeår

2017

Kommentar

Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Standard

Bygningen har standard fra byggeåret, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

1 biloppstillingsplass i felles carportrekke.

Carport er oppført i trekonstruksjon med pulttakskonstruksjon av tre. Betongdekke.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Sportsbod



Anvendelse

Lagringsplass.

Byggeår

2017

Kommentar

Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Standard

Bygningen har standard fra byggeåret, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under beferingen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Sportsbod i felles bodbygg i 1. etasje.

Sportsboden er oppført i uisolert trekonstruksjon med vegger kledd med liggende treborkkledning. Saltakskonstruksjon av tre taket med betongtakstein. Betonggulv/-dekke.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

68 m²/68 m²

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

Andre bygg: Carport, Sportsbod
Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 100 000

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

3 000 000

Tillegg for andel fellesformue + 17 970

Fradrag for andel felles gjeld - 8 479

Konklusjon markedsverdi

3 000 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for leiligheten solgt på det åpne markedet i dag.

Markedsverdi er vurdert i forhold til leilighetens standard, størrelse og beliggenhet.

Leiligheten ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Vollakroken 15 ,1940 BJØRKELANGEN 47 m ² 2016 1 sov	06-03-2023	2 490 000	2 400 000	268	2 400 268	51 070
2 Vollakroken 15 ,1940 BJØRKELANGEN 47 m ² 2016 1 sov	14-01-2024	2 390 000	2 300 000	2 412	2 302 412	48 987
3 Vollasvingen 39 ,1940 BJØRKELANGEN 63 m ² 2015 2 sov	19-06-2023	2 850 000	2 850 000		2 850 000	45 238
4 Vollasvingen 25 ,1940 BJØRKELANGEN 64 m ² 2017 2 sov	13-07-2023	2 890 000	2 890 000		2 890 000	45 156
5 Vollasvingen 9 ,1940 BJØRKELANGEN 67 m ² 2017 2 sov	21-08-2024	2 850 000	2 950 000	11 257	2 961 257	44 198
6 Vollajordet 4 ,1940 BJØRKELANGEN 54 m ² 2011 1 sov	26-05-2024	2 450 000	2 300 000	16 942	2 316 942	42 906
7 Vollasvingen 25 ,1940 BJØRKELANGEN 68 m ² 2016 2 sov	23-01-2025	2 900 000	2 830 000		2 830 000	41 618
8 Vollasvingen 17 ,1940 BJØRKELANGEN 68 m ² 2017 2 sov	12-06-2023	2 890 000	2 800 000		2 800 000	41 176

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 korrigerert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	18 000
Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	12 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	2 500
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	38 500

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 180 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	2 470 000

Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Carport	Kr.	70 000

Sportsbod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Sportsbod	Kr.	40 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 580 000

Tomteverdi

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

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

Beregnet tomteverdi

Kr. 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 100 000
--	------------	------------------

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

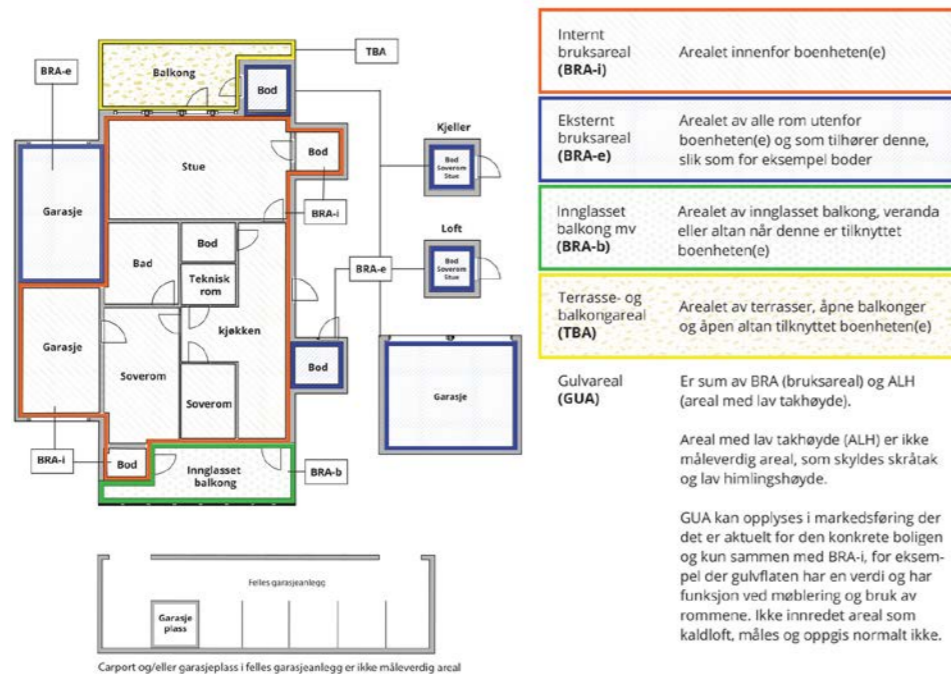
Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	68			68	14
SUM	68				14
SUM BRA	68				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinddeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

Carport

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje			

Sportsbod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Sportsbod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	64	4
Carport	0	0
Sportsbod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2025	Petter Larsen	Takstingeniør
	Said Shah Wali Firouzadeh	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	73	450		9	151.5 m ²	Matrikelinformasjon/situasjonskart.	Eiet

Adresse

Vollasvingen 9

Hjemmelshaver

Firouzadeh Said Shah Wali, Hosseini Seyedeh
Omolbanin

Kommentar

Oppgitt tomteareal er felles eiet tomt for hele sameiet med totalt 16 seksjoner. I tillegg er sameiet en del av realsameie som bla. er interne veier, tomter til boder, carporter mm.

Seksjonseier betaler månedlige fellesutgifter med kr. 1.500,- som inkluderer felles lån, bygningsforsikring og vedlikehold.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Vollatunet 5q	68 / 1088	Internt i sameiet.	920313809
Felles formue		Felles gjeld:	
Kr. 17 970 31.12.2024		Kr. 8 479 31.12.2024	

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 1 km. fra Bjørkelangen handelssentrum. Eiendommen ligger ca. 600 meter fra barne-/ungdomsskole.

Bjørkelangen er kommunesenter i Aurskog-Høland kommune. Bjørkelangen har skole med 10 trinn, samt videregående skole.

Offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning via private stikkveier/sameiets tomt.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Sameiet har felles eiet tomt 151m². I tillegg er sameiet en del av realsameie som bla. er interne veier, tomter til boder mm. Sameiets tomt er opparbeidet med asfaltert adkomst og biloppstillingsplasser. Tomten er forøvrig opparbeidet med plen, diverse beplantning og det er lekeplass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 800 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.02.2025		Gjennomgått	5	Nei
Eier	25.02.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	25.02.2025	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	24.02.2025	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	3	Nei
Forretningsfører	25.02.2025		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	30.10.2014		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	28.02.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, 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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RW5619>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250037	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Seyedeh Omolbanin Hosseini	Said Shahwali Firouzadeh
Gateadresse	
Vollasvingen 9	
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	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	3
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	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SOH, SSF

Document reference: 1107250037

- 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
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, 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
- 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

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 forsikringspremiens og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende 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.

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Seyedeh Omolbanin Husseini	149cfca7451e999014118ecd a2d5e98d38811bf6	28.02.2025 08:41:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Said Shahwali Firouzadeh	451c027f88a7fabd8b57a28 17db0e7239811918f	28.02.2025 08:38:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107250037

Document reference: 1107250037

- 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>

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET VOLLATUNET 5

GENERELT

Enhver sameier og/eller beboer har plikt til å følge disse Husordensreglene. Ta alltid hensyn til dine naboer og vis vanlig folkeskikk.

Støy og høylytt prat bør ikke forekomme ved utgangsdører og utenfor våre soverom etter kl. 23.00.

RO OG ORDEN I SAMEIET

Det skal normalt være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og kl. 06.00

Boring, banking og lignende vedlikehold i leiligheten er tillatt i tidsrommet mellom kl. 08.00 og kl. 21.00 på hverdager og mellom kl. 09.00 og kl.16.00 på lørdager.

På søndager og andre helligdager tar vi fri.

Sosialt samvær på egen terrasse eller veranda må ikke være til sjenanse for andre beboere. Ved andre selskaperligheter skal det være avsluttet og stille kl.23.00.

Skal det være selskaperligheter utover kl. 23.00, må naboer varsles i god tid på forhånd.

Ikke slamre med din inngangs dør. Det kan oppleves veldig forstyrrende for dine naboer.

Det er ikke røykeforbud i sameiet, annet enn i felles områdene. Vis derimot hensyn og unngå å kaste sigarett stumper på gress og ved inngangene. Ta de med deg! Vi har ingen til å plukke opp etter deg.

Renhold og snørydding utenfor egen dør, må gjøres av sameier/beboer. Sameiet sørger for tilgang til egnede redskaper.

SØPPEL OG KILDESORTERING

Matavfall i «grønn» pose og restavfall legges i samme søppelkasse med «Restavfall» Husk å knyte posene godt igjen.

Papir og papp legges i egen kasse for «Papir». Pappemballasje må brettes/deles opp slik at det får plass i søppelkassen. Pappesker og lignende må presses flate - slik at de tar minst mulig plass.

Flasker av glass, glass og metall (hermetikk) legges egne kasser merket glass og metall. Les nøye på lokket hva du kan legge i disse.

Hold det ryddig rundt søppelkassene og gå til neste kasse hvis første kasse er full. Søppel skal ikke henges ved siden av søppelkassene. Det er også viktig å kildesortere, både for miljø og for sameiene - da ikke sortert avfall er dyrere å få hentet.

Poser med søppel eller annen søppel skal ikke oppbevares foran/ved inngangsdører, på veranda eller i sameiets uteområde.

Farlig avfall- Røde bokser. **Boksene blir ikke tømt av ROAF.**

Avfallet som skal legges i boksen er farlig avfall som for eksempel batterier, lyspærer, spraybokser, malingsrester, småelektronikk etc.

Beboere er ansvarlig for bringe eget avfall til gjenvinningsstasjonen, og levere avfallet som er samlet i boksen.

FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene fastsettes hvert år på sameiermøtet i april. Sameiermøtet kan også velge å følge konsumpris indeksen ved en eventuell økning av fellesutgiftene.

Fellesutgifter skal være innbetalt for inneværende mnd, den 25 hver mnd.

Til kontonummer: 1280 2902 326

(merk innbetalingen med navn på boligeier)

VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet innvendig slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten fra forgreningspunkt i hver seksjon, og elektriske ledninger fra seksjonenes sikrings boks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger og fellesareal er sameiets ansvar. Utgifter til snømåking, strøing, gressklipping og ellers daglige vedlikehold besørages av fellesutgiftene. Store vedlikeholdsutgifter og store fornyelser skal godkjennes av sameiermøte og eventuelle utgifter fordeles etter sameierbrøken (46/460)

UTLEIE

Det er tillatt å leie ut sin leilighet i sameiet. Styret i sameiet skal straks informeres når nye beboere kommer, om navn, alder, telefon nummer og eventuelt hvor mange som kommer til å bo i leiligheten. Det er ellers sameier som har ansvar for innbetaling av fellesutgifter, sørge for at forpliktelser overfor sameiet blir overholdt og at beboer er godt informert om Vedtekter og Husordensregler i sameiet.

HUSDYR

Det er tillatt å holde vanlige husdyr i sameiet. Den som ønsker å holde husdyr plikter å undersøke med sine naboer og øvrige beboere som vil kunne bli berørt av husdyrholdet, om dette er akseptabelt og ta hensyn til dette. Og til dere som har hunder; Husk alltid pose!

FELLESAREAL OG GRILLING

Bruk av boligsameiets område med plener til grilling og sosialt samvær skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Unngå bruk av kullgrill.

På terrasser og verandaer skal det ikke brukes kullgrill, men elektrisk grill eller gassgrill. Dette på grunn av brannfaren og hensynet til andre som ønsker å oppholde seg ute.

Sameiet har satt en felles høydebegrensing opp til 80 cm når det gjelder beplantning og gjerder i «egen» hage.

Det tillates ikke å gjøre bygningsmessige endringer på utvendig fasade i egen regi. Fasade skal kun beises/males i sameiet bestemte farger.

Det tillates ikke å sette opp egen parabol og/eller antenner på fasaden.

PARKERING OG LADING AV ELBIL

Parkering skal skje i tildelt carport eller på felles parkeringsplass. Felles parkeringsplass har ikke oppmerkede eller faste plasser.

Det er ikke tillatt å parkere langs huset og i gangveier. Unntaket er ved levering av varer og av- og pålessing.

Sameiet har installert strøm og tilrettelagt for bruk av elbilladere i samtlige carporter som tilhører sameiet vollatunet 5.

Det er ikke tillatt å lade elbiler via sameiets felles strømnnett eller i en ordinær stikkontakt. (ladeboks skal benyttes)

Kostanden for kjøp og innstallering av ladeboks samt eget forbruk av strøm er noe den enkelte beboer må bekoste selv. Dette ikke er en kostand som sameiet dekker.

Beboere som ønsker å lade elbil, MÅ i forkant ta kontakt med- og få dette godkjent av styret (en viss type boks må anvendes)

HENVENDELSER OG KLAGER

Klager og henvendelser skal sendes inn skriftlig til styret.
Henvendelser utenom dette blir ikke besvart.
Epost sendes til: vollatunet5@gmail.com
Henvendelser i form av brev legges i styrets postkasse.

Klager og henvendelser til styret vil bli tatt opp på førstkommende styremøte etter mottagelsen.



Aurskog-Høland kommune
Forvaltning

den romslige kommunen

Alpha Arkitekter As
Postboks 340
4803 ARENDAL

Saksbehandler: Marianne Bekkerhus Vår dato: 20.10.2017 Deres dato: Vår ref: 17/00566-15 Deres ref:

73/450 Ferdigattest

Tillatelse til tiltak er gitt 01.02.2017.

Gjelder: Nybygg leilighetsbygg L5 med 16 boenheter
Gnr/bnr: 73/450 (tidligere 73/394)
Seksjon 1, Vallasvingen 1, 1940 Bjørkelangen (H0101)
Seksjon 2, Vallasvingen 3, 1940 Bjørkelangen (H0101)
Seksjon 3, Vallasvingen 5, 1940 Bjørkelangen (H0101)
Seksjon 4, Vallasvingen 7, 1940 Bjørkelangen (H0101)
Seksjon 5, Vallasvingen 11, 1940 Bjørkelangen (H0101)
Seksjon 6, Vallasvingen 13, 1940 Bjørkelangen (H0101)
Seksjon 7, Vallasvingen 15A, 1940 Bjørkelangen (H0101)
Seksjon 8, Vallasvingen 15B, 1940 Bjørkelangen (H0101)
Seksjon 9, Vallasvingen 9, 1940 Bjørkelangen (H0201)
Seksjon 10, Vallasvingen 9, 1940 Bjørkelangen (H0202)
Seksjon 11, Vallasvingen 9, 1940 Bjørkelangen (H0203)
Seksjon 12, Vallasvingen 9, 1940 Bjørkelangen (H0204)
Seksjon 13, Vallasvingen 9, 1940 Bjørkelangen (H0205)
Seksjon 14, Vallasvingen 9, 1940 Bjørkelangen (H0206)
Seksjon 15, Vallasvingen 9, 1940 Bjørkelangen (H0207)
Seksjon 16, Vallasvingen 9, 1940 Bjørkelangen (H0208)

Plangrunnlag: Reguleringsplan for Vollajordet

Tiltakshaver: Bjørkelangen Boligutvikling AS

Søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan er mottatt 20.10.17. Gjennom dette er det bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket er gjennomført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Det kan allikevel gjennomføres tilsyn i tiltaket inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jfr. plan- og bygningsloven § 25-2 jfr. § 23-3 andre ledd.

Adresse	E-post	Telefon	Telefaks	Internett	Foretaksregisteret
Rådhusveien 3 1940 Bjørkelangen	postmottak@ahk.no	63 85 25 00	63 85 25 12	www.ahk.no	948 164 256

Med hilsen
for Aurskog-Høland kommune
Forvaltning

Kjetil Hauger
leder

Marianne Bekkerhus
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift

Vedlegg:
Klageskriv

Liste over kopimottakere:
Bjørkelangen Boligutvikling AS, Postboks 64, 1941 BJØRKELANGEN

Nabolagsprofil

Vollasvingen 9 - Nabolaget Bjørkelangen vest - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Trandumsvingen Linje 480	6 min	0.5 km
Blaker stasjon Linje R14	23 min	23.4 km
Oslo Gardermoen	56 min	

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 650 elever, 40 klasser	9 min	0.7 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	12 min	0.9 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	5 min	2.7 km

Ladepunkt for el-bil

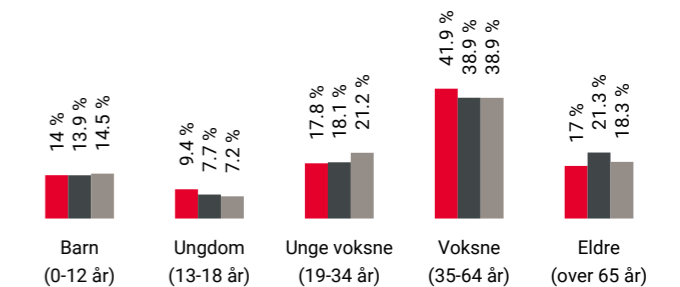
Bjørkelangen VGS - Akershus fylkesk... 	12 min
Bjørkelangen Skole 	13 min

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	11 min	0.9 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









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Støynivået**
Lite støynivå 97/100

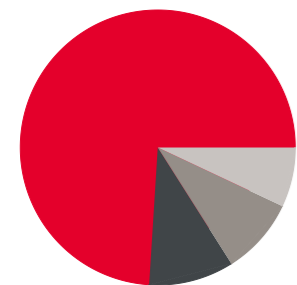
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 91/100

Sport





-  Bjørkelangen sportssenter 5 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball... 0.4 km
-  Bjørkelangen barne- og ungdomsskole 8 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.6 km
-  MOVA Bjørkelangen Serviceveien 21 min 
-  MOVA Bjørkelangen 27 min 

Boligmasse

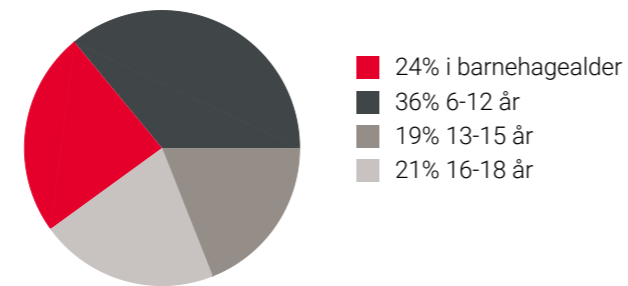


- 74% enebolig
- 10% rekkehus
- 9% blokk
- 7% annet

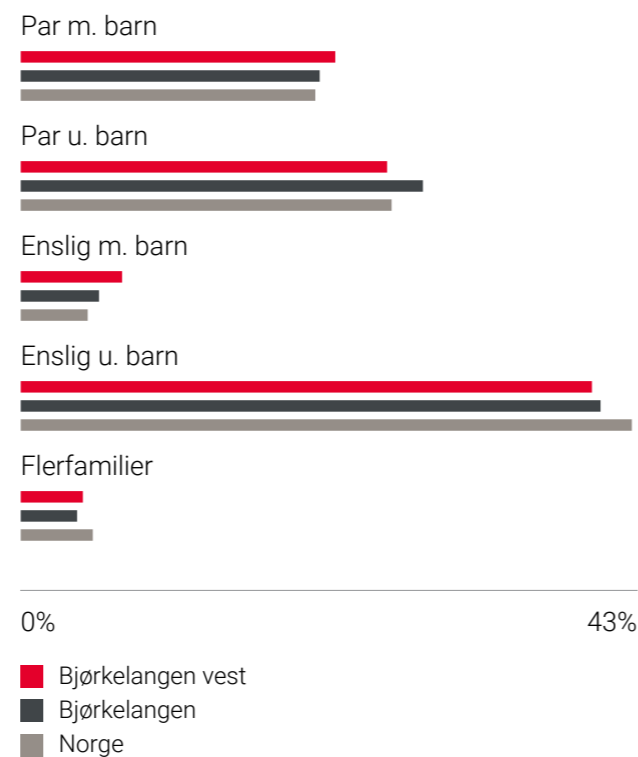
Varer/Tjenester

-  Bjørkelangen Senter 14 min 
-  Boots apotek Bjørkelangen 14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

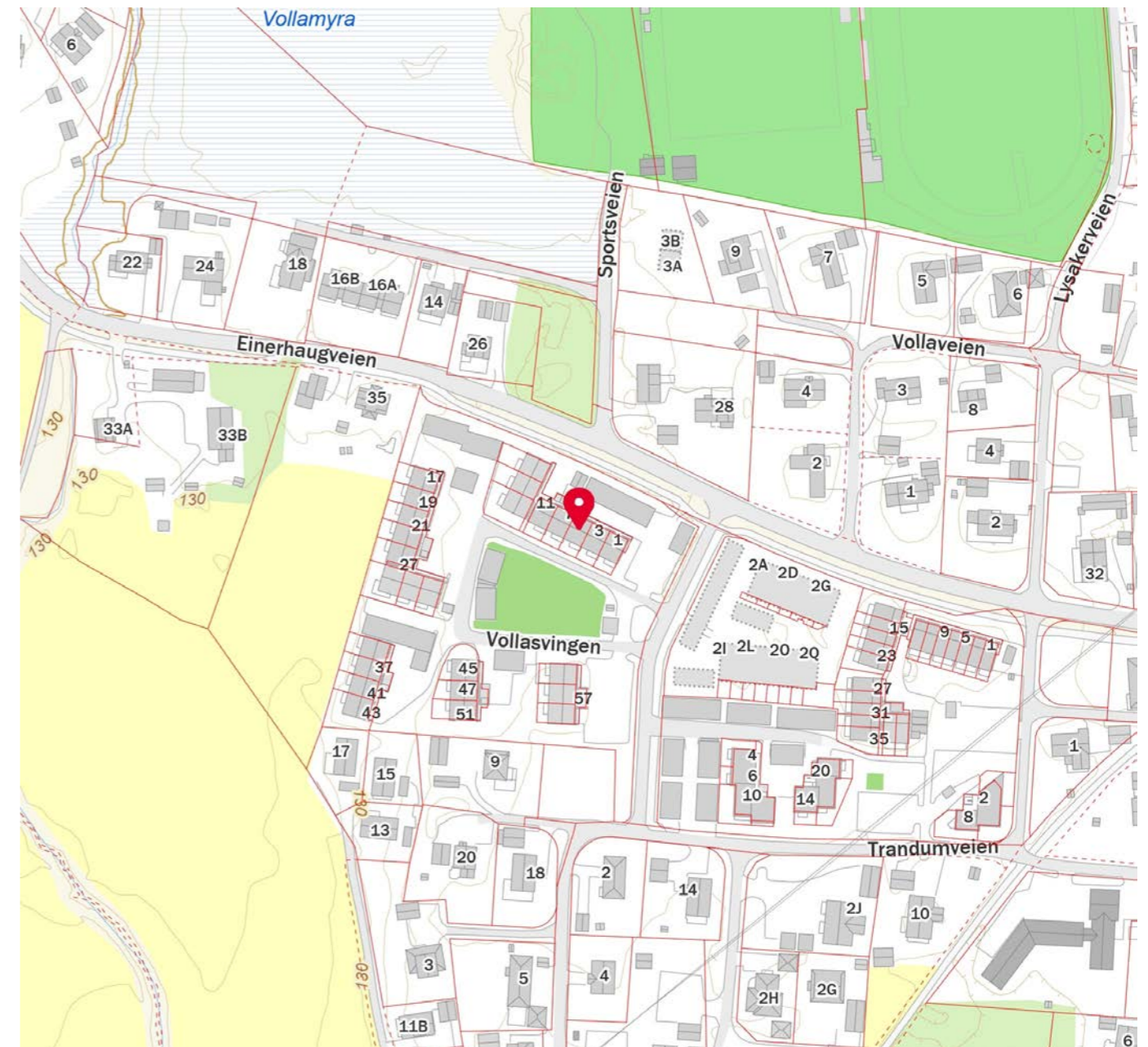
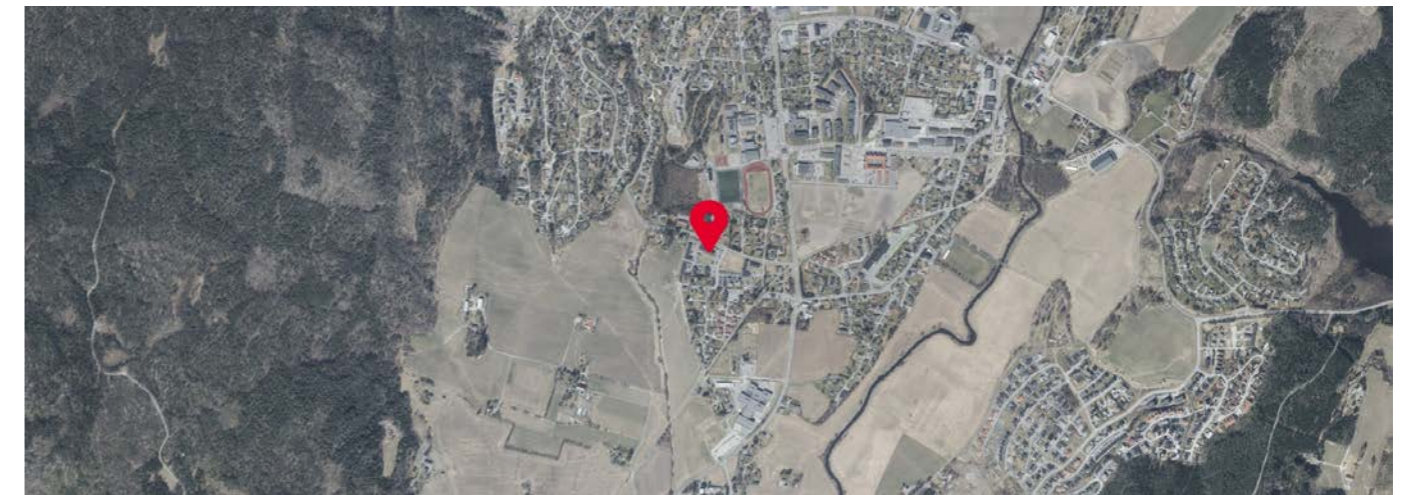


Familiesammensetning



Sivilstand

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





Aurskog SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?

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

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

Kontakt oss i dag!



63 85 70 70 • post@hsbank.no • hsbank.no

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **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

**HELP**
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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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

**HELP**
Rett skal være rett. For alle.

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

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. 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.

5. 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.

Viktige avtalerettslige forhold

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

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 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: Vollasvingen 9a
1940 BJØRKELANGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Oppdragsnummer:

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

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