Festningslia 4a, 1940 BJØRKELANGEN

Meget delikat, ny enebolig med integrert garasje. En av Bjørkelangens beste utsikt! Energiattest Grønn A fra Nibe.

Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Camilla Haugerudbråten

Mobil 930 22 875
E-post camilla@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 7 900 000,-
Omkostn.:	Kr 25 100,-
Total ink omk.:	Kr 7 925 100,-
Selger:	Romerike Boligmiljø AS
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	Ferdigattest mars 2025
Tomtstr.:	405 m²
Soverom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 2, bnr. 338
Oppdragsnr.:	1107240112

Flytt rett inn!

Festningslia 4A er en nyoppført enebolig over tre plan med fantastisk utsikt. Den har to vestvendte terrasser med glassrekkverk.

Boligen holder en god standard med vannbåren varme og integrert dobbelgarasje med 3 m porthøyde. I underetasjen har garasjen adkomst til sportsbod og en gang med gulvvarme og videre adkomst til et romslig vaskerom, teknisk rom og bod. Det er interntrapp videre til 1.etg. I 1.etg er det et flott flislagt bad med gulvvarme, tre soverom og en praktisk stue med utgang til terrasse. I denne etg er også hovedinngang med utvendig adkomst. I 2.etg ligger stuen i åpne løsning med kjøkkenet, slik at det hele blir et lyst og sosialt allrom med plass til spisebord, et soverom med eget bad/wc. Utgang til terrassen lager en herlig forlengelse av rommet på varme sommerdager.

VELKOMMEN TIL VISNING!

Innhold

Velkommen 2
Om eiendommen 32
Energiattest 44
Nabolagsprofil 46
Forbrukerinformasjon 58
Budskjema 59

En moderne gang som kombinerer design og funksjonalitet.

Boligen har totalt 4 soverom, hvor av 3 er i 1. etasje.

Flott og designfull stue med lun atmosfære og fin belysning.

Delikat og moderne bad med dushjørne, vegghengt toalett, speilskap og servant med skuffeseksjoner.

Lys og åpen løsning som skaper et innbydende kjøkken og spisesone med gjennomgående laminatgulv.

Kjøkken med integrerte hvitevarer og rikelig plass til matlaging.

Etasjen har plass til en stor sittegruppe og har en flott farge som gir en lun atmosfære.

Nyt sommeren på en solfylt terrasse med rikelig plass til både hvile og aktivitet.

Hovedsoverommet i 2. etasje har flott laminatgulv og eget privat bad.

Luksuriøst bad med moderne fliser og dusjhjørne – perfekt plassert ved soverommet.

Praktisk vaskerom med mye skapplass og flisbelagt gulv.
Vaskerommet har opplegg til vaskemaskin under benk.

Stor og romslig garasje med god takhøyde., hvor man kan gå tørrskodd videre inn i boligen.

Plantegning

1. etasje

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

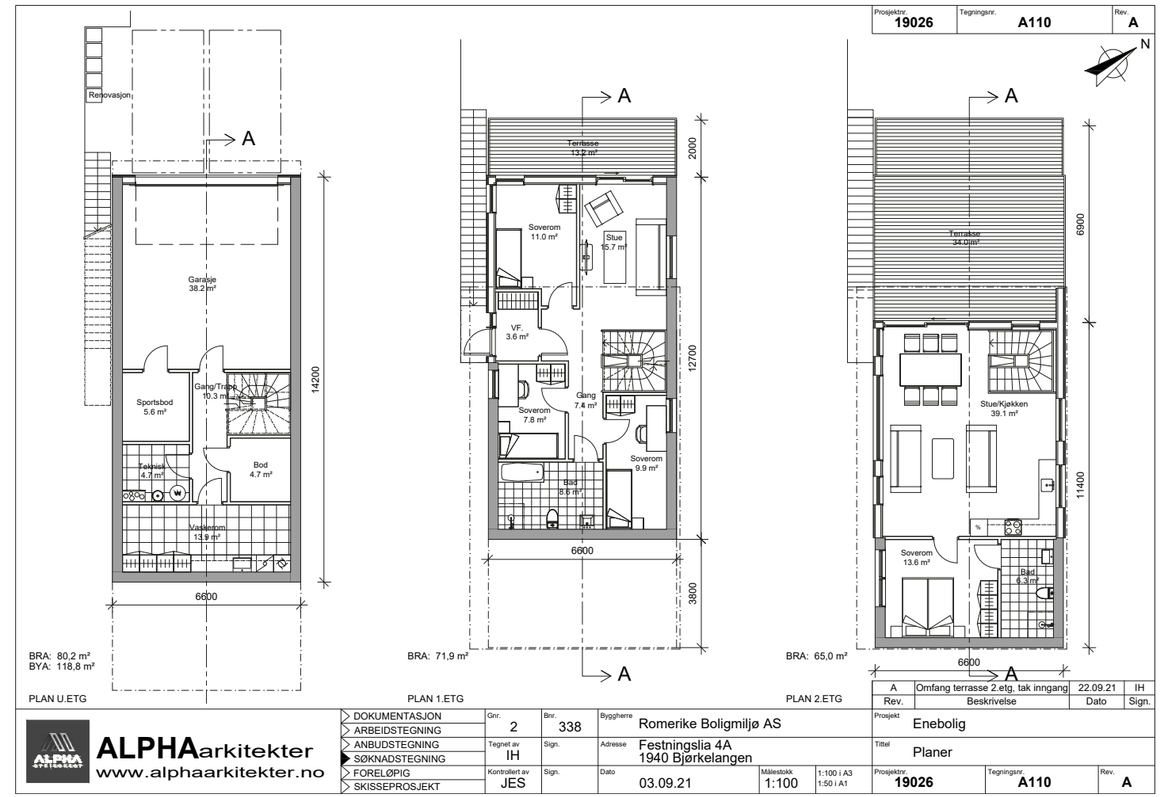
Plantegning

2. etasje

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

Plantegning

Kjeller



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

Et hus som utstråler moderne design.

Om eiendommen

Om boligen

Arealbeskrivelse
Bruksareal
Kjeller: 36.4 kvm Bod, teknisk rom, vaskerom
1. etasje: 71.9 kvm Entre, 3 soverom, stue, bad/wc, trapperom
2. etasje: 65 kvm Soverom, stue, kjøkken, bad/wc, trapperom

Garasje
Bruksareal
Kjeller: 38.2 kvm Intergrert garasje

Sportsbod
Bruksareal
Kjeller: 5.6 kvm Sportsbod

Selgers kommentar til arealoppmåling
Beregningene er foretatt av arkitekt/utbygger og er oppmålt etter tegninger, datert 03.09.21. Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA) og er å betrakte som et omtrentlig areal. Størrelse på de enkelte rom kan avvike noe, slik at et rom kan bli større og et annet bli mindre. Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. Bruksarealet (BRA) er arealet innenfor leilighetens omsluttede vegger inkl. eventuell innvendig bodareal. Utvendig bodareal er ikke medregnet. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan derfor ikke summere rommenes nettoarealer og få frem bruksarealet. Mangel grunnet avvikende areal kan ikke påberopes.

Tomtetype og størrelse
Eiet - 405 m²

Tomtebeskrivelse
Utearealer grovplanert med stedlige masser. Gårdsplass har bærelag av maskinkult og toppdekke med subbus.

Boligen ligger fint til i et populært område, og tomten har god utsikt og fine solforhold. Tomten er levert med grovplanerte uteområder, så her legges det til rette for fine uteområder som du kan sette ditt eget preg på.

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

Leiligheten ligger rett ved marka og er et fantastisk utgangspunkt for turer. Enten du liker å ta deg frem til fots, på sykkel eller ski, har nærområdet spennende natur med kilometer lange stier og mange idylliske vann. De voksne kan legge ut på Langsjøen rundt og de yngre kan kose seg på Trollstien. Om sommeren er det stolpejakt i hele kommunen, og ellers er det turbøker man kan skrive seg inn i.

Fra boligen er det kort vei til Røytjern badeplass og Mangenfjellets flotte turløyper. Når det er mye snø vinterstid kjøres det opp skiløyper på nærliggende jorde. Ved den videregående skolen er det idrettshall, friidrettsanlegg og kunstgressbane. Her finner du også både sandvolleyball- og tennisbane.

Bjørkelangen er en koselig landsby under stadig utvikling. I tillegg til ny barne- og ungdomsskole er det bygget nytt helsehus, samt ny svømmehall som åpnet høsten 2018. Bjørkelangen har en aktiv sportsforening som tilbyr både svømming, fotball, håndball, innebandy, allidrett, ski og sykkel.

Kulturskolen har en rekke tilbud innen dans, drama, forming og musikk, samt egen «øvingsboks» for band og musikere. Bjørkelangen har også et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland (holder til på Eksismoa motorpark ca. 2 km utenfor sentrum). Det er også skytterbaner i nærheten, samt jakt- og fiskeforeninger.

Alpinbakken er åpen når det er snørike vintre på Bjørkelangen. Ved den gamle herregården Eidsverket er det bygget et større hestesenter - en naturlig møteplass for hestefolk for både trening og konkurranser.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi, Coop og Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Alti Bjørkelangen Torg et fint og variert utvalg.

I ytterkant av sentrum ligger Bliksrud Næringsområde med kjeder som Power, Rusta, Mekonomen, Maxbo og Europris. Bjørkelangen er et satsningsområde og tiltrekker seg stadig nyetableringer av både store og små bedrifter.

Bjørkelangen har et godt kollektivtilbud via buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Søndre Eidsvei, som ligger ca. 5 min gange unna. Det er togstasjon i Fetsund og på Blaker. Med bil tar det ca. 30 min til Fetsund, 40 min til Lillestrøm, 55 min til Oslo S, 60 min til Oslo lufthavn og 60 min til Charlottenberg i Sverige.

Adkomst
Se vedlagte kart.

Bebyggelsen
Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid
Fra boligen er det kort vei til Bjørkelangen barne- og ungdomsskole som stod ferdig i 2018. Kommunen har et godt utvalg barnehager og Bjørkelangen har to videregående skoler.

Byggemåte
Konstruksjon:
- Bygningen er bygget i energiklasse GRØNN A.
- Netto etasjehøyde 240 cm.
- Bygningen er utført med støpt plate på mark med isolasjon etter gjeldene forskrifter.
- Garasje og deler av 1etg. er levert med 35cm grunnmursystemer fra Fasec.
- Yttervegg er levert med Fasec veggsystemer. Fasaden er pusset i lys farge samt elementer i tre.
- Innvendige vegger er levert med 73 mm eller 98 mm bindingsverk med 7 cm isolasjon. (noen vegger må påberegnes i tykkere utførelse en på tegning da det går diverse føringer fra garasje til 2 etasje).
- Taket er isolert med 40-45 cm mineralull.
- Alle oppgitte arealer på plantegning er å betrakte som veiledende. Mindre avvik av arealet må påregnes i forbindelse med endelig utforming av fasader, bæresystem og lignende. Hvert enkelt rom kan ha arealavvik på inntil 5%, og husets totale BRA kan ha et avvik på 2% uten at dette gis grunnlag for erstatning.

Ventilasjon:
- Det er balansert ventilasjon fra NIBE.

Sanitær:
- Det er levert 180L varmtvannsbereder (NIBE system).
- Ettgreps armatur med avstenging for oppvaskmaskin på kjøkken.
- Det er levert utstyr i hvit utførsel fra anerkjent leverandør.
- Det er montert et-greps blandebatterier på alle vasker.
- Dusjvegger, -armatur og garnityr er montert på vegg på bad.
- Det er montert opplegg for vaskemaskin.
- Vegghengt toalett.
- Fordeler skap er plassert i vegg.
- Baderoms innredning 90cm hvit soft eller lignende.

Brannsikring:
- Det er levert seriekoblet røykvarslere og 1 brannslukningsapparat.

Dører og vinduer
- Vinduer er levert fra Gilje med 3-lags energiglass Sort.
- Balkongdører er levert i sort farge.
- Ytterdør er levert behandlet Sort.

Overflater og kledning:
- Gulv: Laminat gulv i stue, kjøkken og soverom. Mørke fliser i gang 30 x 60 cm. Lys grå fliser 20 x 20 cm på bad.
- Vegger: Bad som er levert med hvit bølget flis 20 x 40 cm (eller lignende). Alle andre rom er levert med malt gips.
- Himlinger: er levert med malt gips.
- Innerdører: Hvite formpressete dører med behandlet hvit karm og lister.
- Listverk: Gulvlister er levert hvite glatte med synlige spikerhull.
- Det er levert 3 nøkler til ytterdør.

El-anlegg:
- Anlegget er levert etter siste oppdaterte forskrift NEK 400.
- Elektriske punkter plassert etter egen beskrivelse.
- Sikringsskap med jordfeilautomater.
- Det er lagt opp skjult elektrisk anlegg med brytere og kontakter i hvit utførsel.
- Plassering av skap vil bli i teknisk rom eller der det er mest hensiktsmessig.
- I boligen følger også 4 stk. utelamper, downlights på bad og hall det avsettes også 10-12 stk. downlights til ønsket plassering.
- 2 stk. opplegg for radio/TV.

Innhold
Planløsning:
U. etasje: Trappegang, bod, vaskerom og teknisk rom.
1. etasje: Entré, trappegang, bad/wc, stue og 3 soverom.
2. etasje: Trapperom/stue/kjøkken, soverom og bad.

Annet: Sportsbod, dobbelgarasje og 2 terrasser.

Kort fortalt
- Flott familiebolig i moderne stil.
- Tre plan med meget god standard.
- Garasje med direkte adkomst.
- To terrasser med glassrekkverk.
- Gode solforhold og nydelig utsikt.
- Kjøkken med integrerte hvitevarer.
- Stor stue med spiseplass.
- Ekstra stue i 1.etg med utgang til terrasse.
- Flotte, flislagte bad i hver etasje.
- Vaskerom med adkomst til bod.
- Fire soverom.
- Innvendig bod og en sportsbod.
- Vannbåren varme i gulvene.
- Varmtvannsbereder på ca. 180 L.
- Laminat, fliser og innfelte ledspotter.
- Et balansert ventilasjonsanlegg.

Hvorfor kjøpe nytt?
- Boligene er i forskriftsmessig stand med mange års reklamasjonsfrist.
- Energiøkonomiske og klimavennlige løsninger.
- Innflyttingsklart uten tanke på å måtte pusse opp først.
- Det er svært lite vedlikeholdskostnader i nær framtid.
- Lave omkostninger ved kjøp.

Standard
Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen er levert fra Drømmekjøkkenet eller fra en annen anerkjent leverandør.
Det er ettgreps armatur med avstenging for oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer. Selve innredningen er L-formet og har god benke- og lagringsplass.

Bad:
Boligen har to bad og eget vaskerom. Bad i første etasje er på over 8 kvm og har adkomst fra soveromsgangen. Bad i andre etasje er på over 6 kvm og har adkomst fra hovedsoverommet. Begge badene har lysegrå gulvfliser i 20 x 20 cm og hvit, bølget flis på veggen i 20 x 40 cm.

Det er varme i gulvet, spotter i himlingen og mekanisk avtrekk. Badene har 90 cm innredning i hvit utførelse og det er montert ettgreps blandebatterier på alle servanter. Toalett, dusjvegger, armatur og garnityr er montert på veggen, og det største badet har også et badekar - for litt ekstra luksus i hverdagen.

Vaskerom:
Vaskerommet er i underetasjen og er på omtrentlig 14 kvm. Det er direkte adkomst fra garasjen via gang, noen som kan være spesielt kjærkomment for småbarnsfamilier og ved dyrehold. Vaskerommet har flislagt gulv med varme og veggene er malt i ønsket farge. Rommet har utslagskum og røropplegg for vaskemaskin.

Entré:
Det er trapper opp på siden av boligen til inngangsparti i byggets første etasje. Innenfor døren venter en praktisk entré hvor det er avsatt plass til garderobeløsning. Entreen har laminatgulv og de slette vegger.

Det er også direkte adkomst via garasjen i underetasjen. Her er det dør inn til gang hvor det legges store mørke gulvfliser i 30 x 60 cm. Videre er det døradkomst til vaskerom og åpen løsning til en trapp som svinger seg oppover i etasjene.

Ytterdøren og vinduer er levert i sort, mens innerdører er hvite med hvit karm og lister. Det er også hvitmalte gulvlister. Listefri overgang mellom vegg og himling vil forsterke den moderne stilen.

Stue 2.etasje:
I andre etasje er det stue i åpen løsning med kjøkkenet - et lyst og sosialt allrom på nærmere 39 kvm hvor brede vindusflater vil slippe dagslyset inn

fra flere retninger og samtidig ivareta den flotte utsikten. Dessuten er det skyvedør til terrasse hvor sol og utsikt kan nytes fullt ut.

Stuen har god plass for sittegrupper, tilhørende møblement og et stort spisebord. Sistnevnte perfekt for alt fra en avslappende kaffekopp til samlende familiemåltider og koselige spillkvelder. Med kort vei fra kjøkkenet til terrassen kan alt fra frokostkaffen til større måltider enkelt medbringes ut i det fri.

Stuen har laminatgulv med flytende overgang til kjøkkensonen med slette veggene. Det er satt inn en stilig peis fra Peisselskabet som vil sørge for både kos og varme på kjøligere dager.

Stue 1.etasje:
I første etasje er det også en stue. Stuen er på over 15,5 kvm, hvilket gir god plass for sittegruppe og tv-møblement. Dette kan gi ytterligere spillerom og privatliv for alle generasjoner. Stuen er liggende som en hyggelig samlingsplass for tre av soverommene og har skyvedør til terrasse med gode solforhold.

Soverom:
Boligen har fire soverom, fordelt med tre i første og ett i andre etasje. Alle rommene har laminatgulv og slette vegger. Det største av soverommene i første etasje er på ca. 11 kvm men hovedsoverommet ligger i andre etasje og er på over 13 kvm, har fin suiteløsning og eget bad.

Garderobe-fasiliteter:
Garderober er ikke levert da utbyggerens erfaring tilsier at mange har gode, personlige preferanser på nettopp dette. Det er en bod på ca. 3 kvm med adkomst fra stuen/kjøkkenet og en sportsbod på ca. 5,3 kvm med adkomst fra garasjen. Sistnevnte skulle gi plass for sykler, ski, utstyr og bildekk.

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Det er klartgjorte rør for TV og internett for fremtidig oppkobling. Det bemerkes at tilkobling av TV/internett ikke er en del av leveransen og besørges/bekostes av kjøper.

Parkering
Det er parkeringsplass i integrert garasje i u.etg med 3 meters høyde på porten.

Energi

Oppvarming
En Nibe varmepumpe vil levere vannbåren gulvvarme og varmt forbruksvann. Berederen er tilknyttet systemet og er på ca. 180 liter. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning kommer også fra Nibe.

Energikarakter og farge
A - Lys grønn. Energiattest fra NIBE utført av selger i 2023.

Info energiklasse
Selger har fremvist en energiattest fra NIBE som viser Grønn A for Festningslia 4a.

Eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm. Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Økonomi

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse. Erfaringstall tilsier at årlige kommunale utgifter vil være på ca kr 20 000,- pr år

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse. Det er fritak for eiendomsskatt det inneværende og påfølgende året etter ferdigstillelse.

Eiendomsskatten vil utgjøre 2 promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Info formuesverdi
Det inntektsåret en boligeiendom står ferdig, skal formuesverdien beregnes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig 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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 2, bruksnummer 338 i Aurskog-Høland kommune.

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

3226/2/338:

10.04.2014 - Dokumentnr: 294933 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Aurskog-Høland Kommune
Org.nr: 948 164 256
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om beplantning
Gjelder også senere fradelte parseller
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2014 - Dokumentnr: 145384 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3226 Gnr:2 Bnr:207

01.01.2020 - Dokumentnr: 899466 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:2 Bnr:338

11.11.2022 - Dokumentnr: 1283798 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3226 Gnr:2 Bnr:444
Elektronisk innsendt

01.01.2024 - Dokumentnr: 87699 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:338

Servituttene omhandler bestemmelse om vannledning, registrering av grunn og omnummerering av kommuneendring.

Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 27.03.2025

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 27.03.25. Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

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

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud. Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. 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.

Ett år etter overtakelse skal selger innkalle til en felles befaring på eiendommen, jf. bustadoppføringsloven § 16.
Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal påvise forhold kjøper mener er mangelfulle. Fristene beskrevet i punkt 13 ovenfor er dog gjeldende også i perioden mellom overtakelse og ettårsbefaringen. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.
Mangler og feil som blir avdekket forplikter selger

seg til å protokollere og utbedre så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter befaringen.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
7 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger
23 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
---
25 100 (Omkostninger totalt)
41 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
43 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
7 925 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
7 941 000(Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
7 943 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Betalingsbetingelser
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

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

Meglers vederlag
Det er avtalt fastpris stor kr 40 000 ,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 9 500 ,- og visninger kr 3 000 , -. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, fotograf og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000 ,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

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

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

Salgsoppgavedato
14.04.2025

Aurskog-Høland kommune

Forvaltning

ALPHA ARKITEKTER AS
Postboks 340
4804 ARENDAL

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 27.03.2025
	21/03641-13	Marianne Bekkerhus	

2/338, 2/444 Ferdigattest

Tillatelse til tiltak er gitt 20.09.2021.
Endringstillatelse er gitt 20.10.2021.

Gjelder:	Nybygg 2 stk. eneboliger
Gnr/bnr:	2/338 og 2/444
Byggested:	Festningslia 4A og 4B, 1940 Bjørkelangen
Plangrunnlag:	Reguleringsplan – Festningsåsen 3
Ansvarlig søker:	Alpha Arkitekter As
Tiltakshaver:	Romerike Boligmiljø AS

Søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan er mottatt 25.03.2025. Gjennom dette er det bekreftet overfor 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.

Med vennlig hilsen

Kjetil Hauger
enhetsleder

Marianne Bekkerhus
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

Klageskriv

Liste over mottakere:
ALPHA ARKITEKTER AS, Postboks 340, 4804 ARENDAL

Liste over kopimottakere:
ROMERIKE BOLIGMILJØ AS, Postboks 64, 1941 BJØRKELANGEN

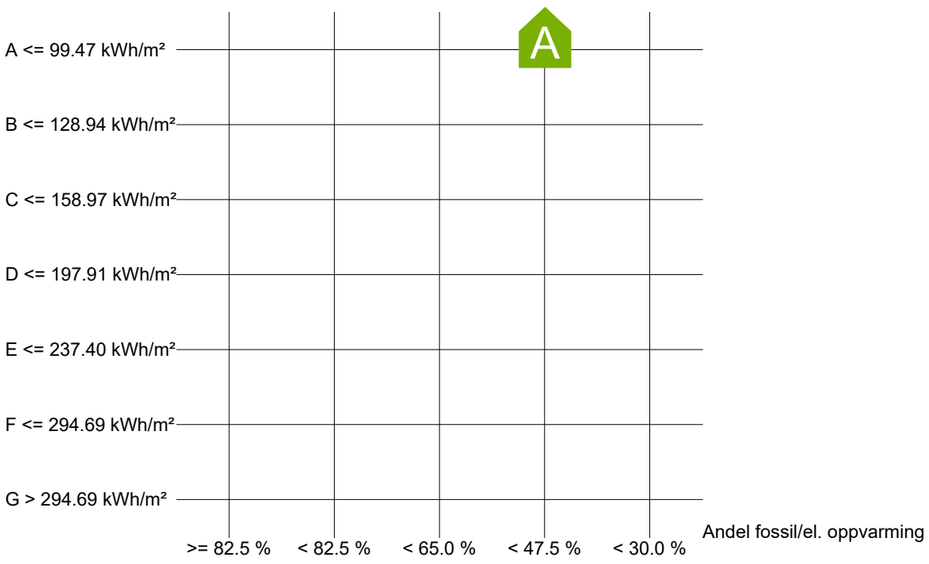
Adresse	E-post	Telefon	Telefaks	Internett	Foretaksregisteret
Rådhusveien 3 1940 Bjørkelangen	postmottak@ahk.no	63 85 25 00	63 85 25 12	www.ahk.no	948 164 256

SIMIEN
Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 16:23 31/3-2023
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig:
Firma: Lars Myhre Østfold AS
Inndatafil: J:\...\Festningslia 4a Energimerking.smi
Prosjekt: Festningslia 4a
Sone: Bolig;

Energikarakter

ENERGIMERKE



Beregnet levert energi normalisert klima: 83.20 kWh/m²
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 45.9 %

Beregnet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Energibruk normalisert klima	83 kWh/m²
Energibruk lokalt klima	88 kWh/m²

SIMIEN
Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 16:23 31/3-2023
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig:
Firma: Lars Myhre Østfold AS
Inndatafil: J:\...\Festningslia 4a Energimerking.smi
Prosjekt: Festningslia 4a
Sone: Bolig;

Forventet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Elektrisitet	14894 kWh
Olje	0 kWh
Gass	0 kWh
Fjernvarme	0 kWh
Biobrensel	0 kWh
Annen energivare	0 kWh
Total energibruk	14894 kWh

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m²]:	276	
Areal tak [m²]:	102	
Areal gulv [m²]:	70	
Areal vinduer og ytterdører [m²]:	30	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]:	179	
Oppvarmet luftvolum [m³]:	398	
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,11	
U-verdi tak [W/m²K]	0,13	
U-verdi gulv [W/m²K]	0,07	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K]	1,00	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	16,9	
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]:	0,06	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K]	102	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	0,60	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	0	

Festningslia 4B

Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Søndre Eidsvei Linje 470, 470E	14 min 1.1 km	
Blaker stasjon Linje R14	26 min 25.2 km	
Oslo Gardermoen	1 t	

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 633 elever, 36 klasser	8 min 4.3 km
Haneborg skole (1-7 kl.) 91 elever, 7 klasser	11 min 8.5 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	6 min 2.7 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	6 min 3.4 km

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

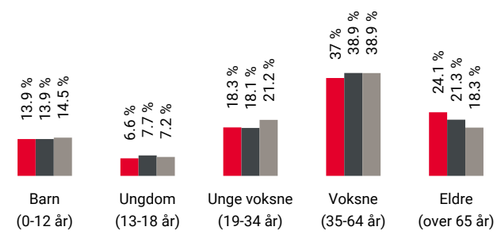
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	12 min 0.9 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	5 min 2.4 km
Burholtoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	9 min 4.5 km

Dagligvare

Coop Extra Bjørkelangen	6 min
Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	6 min 2.8 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bjørkelangen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

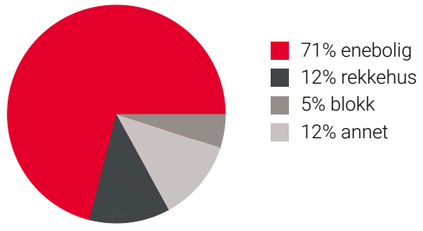
Gateparkering
Lett 93/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Sport

Eidslia balløkke Ballspill	19 min 1.4 km
Kjelle vg. skole Fotball	4 min 2.2 km
Avancia Xpress Bjørkelangen	6 min
Trento Bjørkelangen Express	6 min

Boligmasse



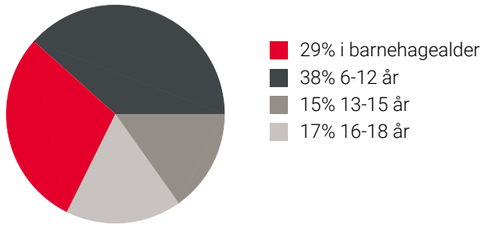
«Festningsåsen har umiddelbar nærhet til skogen, fin utsikt utover Bjørkelangen og meget hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent

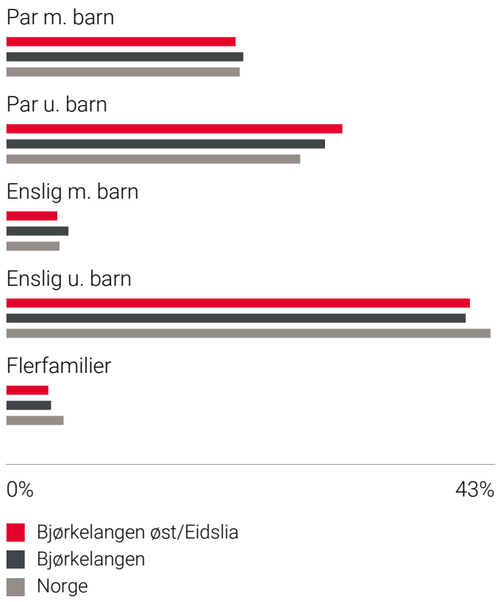
Varer/Tjenester

AMFI Bjørkelangen Torg	6 min
Apotek 1 Bjørkelangen	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



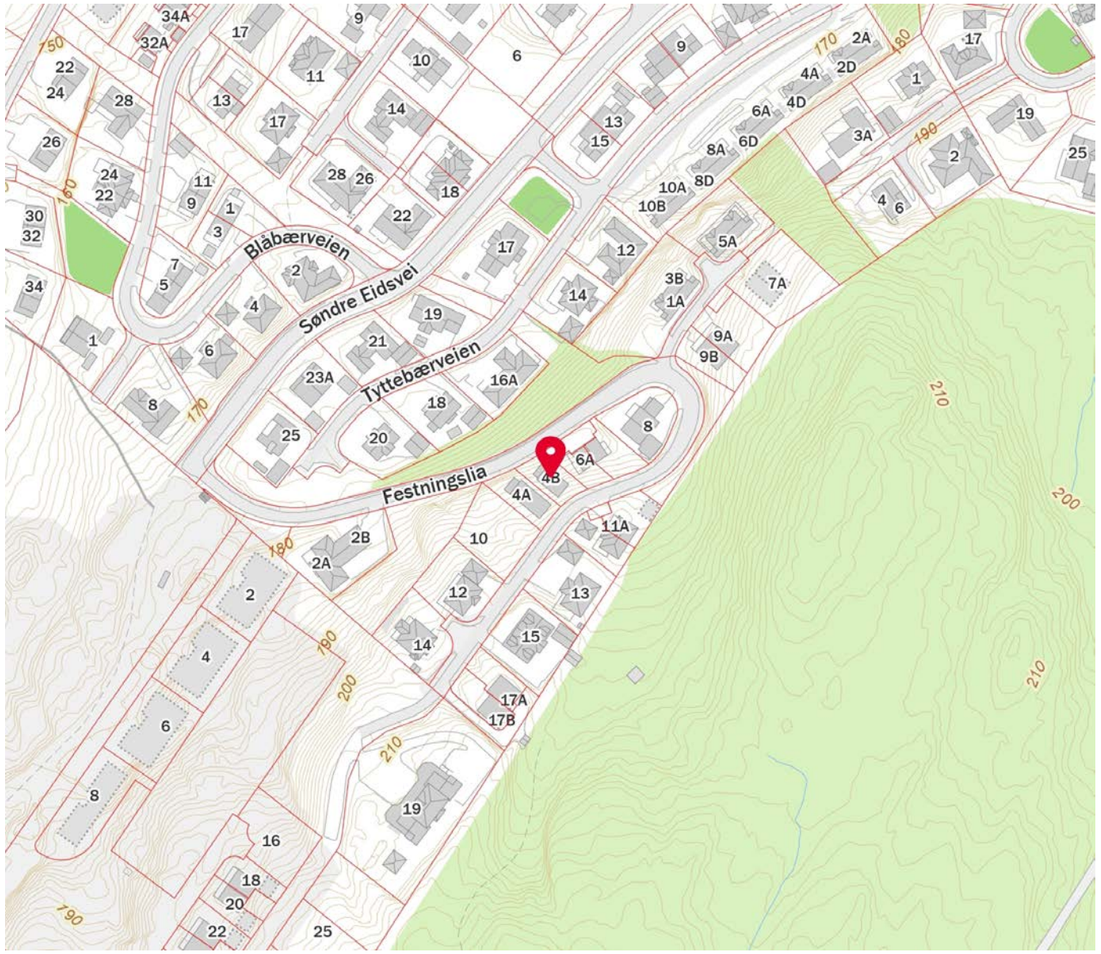
Familiesammensetning



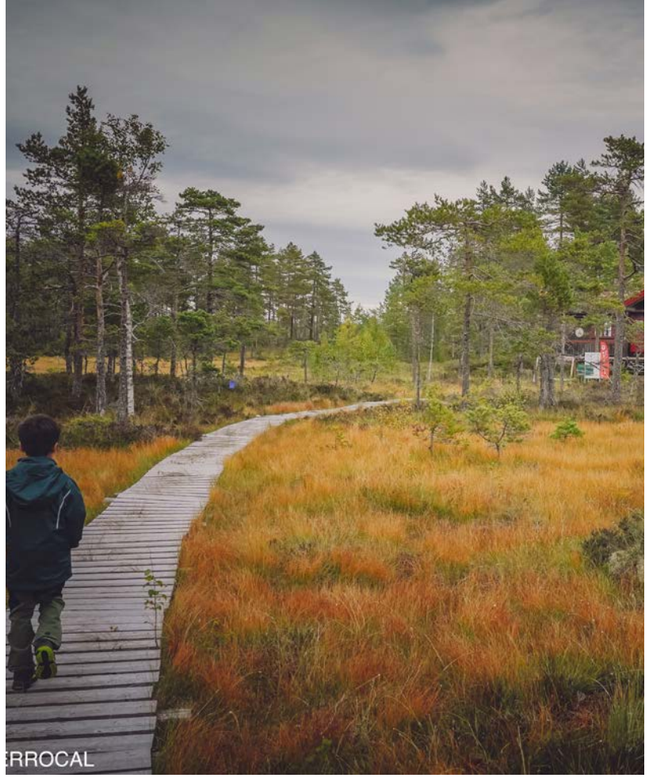
Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bjørkelangen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bjørkelangen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



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 helthetlig 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

Aurskog SPAREBANK

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

Hos Anne, Trond, Geir, Marit og Lise
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.

Vi samarbeider tett 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 | Jessheim | Sørumsand | Årnes

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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.

PLUSS dekker 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

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

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.

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

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

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

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

aktiv. + SOS BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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 salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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 forbudgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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: Festningslia 4a
1940 BJØRKELANGEN

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Camilla Haugerudbråten

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn:	Navn:
Fødselsnr. (11 siffer):	Fødselsnr. (11 siffer):
Adresse:	Adresse:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf.: E-post:	Tlf.: E-post:
Dato.: Sign:	Dato.: Sign:
Kopi av legitimasjon	Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre