PRIVATMEGLEREN

VOLLASVINGEN 9

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

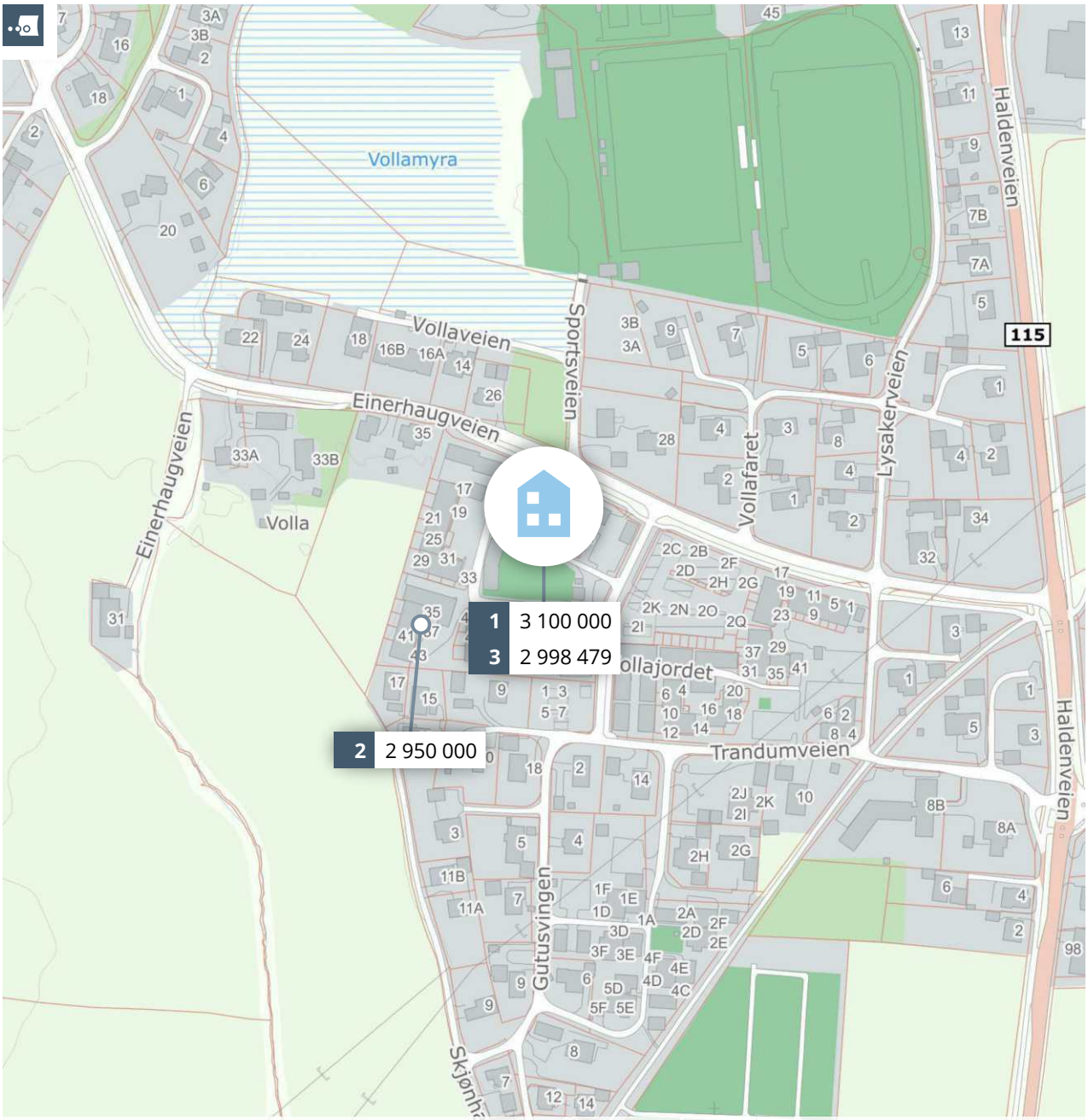
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

VOLLASVINGEN 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 14.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Øyvind Sægrov.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vollasvingen 9, 1940 BJØRKELANGEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2017

GNR 73 BNR 450 FNR 0 SNR 14 KOMMUNE 3226
AURSKOG-HØLAND GRUNNKRETS BJØRKELANGEN VEST

Verdivurdert til
2 990 000

-	2 990 000	43 971
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	68 m²	5 m²	- m²	14 m²	- m²	- m²
Byggeår						2017

Fellesutgifter	1 500
Formue	19 783
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vollasvingen 9				01.08.2026	3 100 000	**3 100 000**	0	3 100 000	**46 269**
	67 m²	2017	2. etg	2 sov						
2	Vollasvingen 37				10.08.2026	2 990 000	**2 950 000**	0	2 950 000	**43 382**
	68 m²	2015	1. etg	2 sov						
3	Vollasvingen 9				03.04.2025	2 990 000	**2 990 000**	8 479	2 998 479	**44 095**
	68 m²	2017	2. etg	2 sov						

Velkommen til Vollasvingen 9 – en lys og innbydende leilighet fra 2017 med attraktiv beliggenhet på Bjørkelangen. Boligen byr på en praktisk planløsning med to soverom, pent kjøkken, flislagt bad og en hyggelig stue med peisovn. Fra stuen er det utgang til en romslig balkong på ca. 14 m². Her bor du rolig og familievennlig, samtidig som skole, barnehage, butikker, idrettstilbud og sentrum ligger i nærheten.

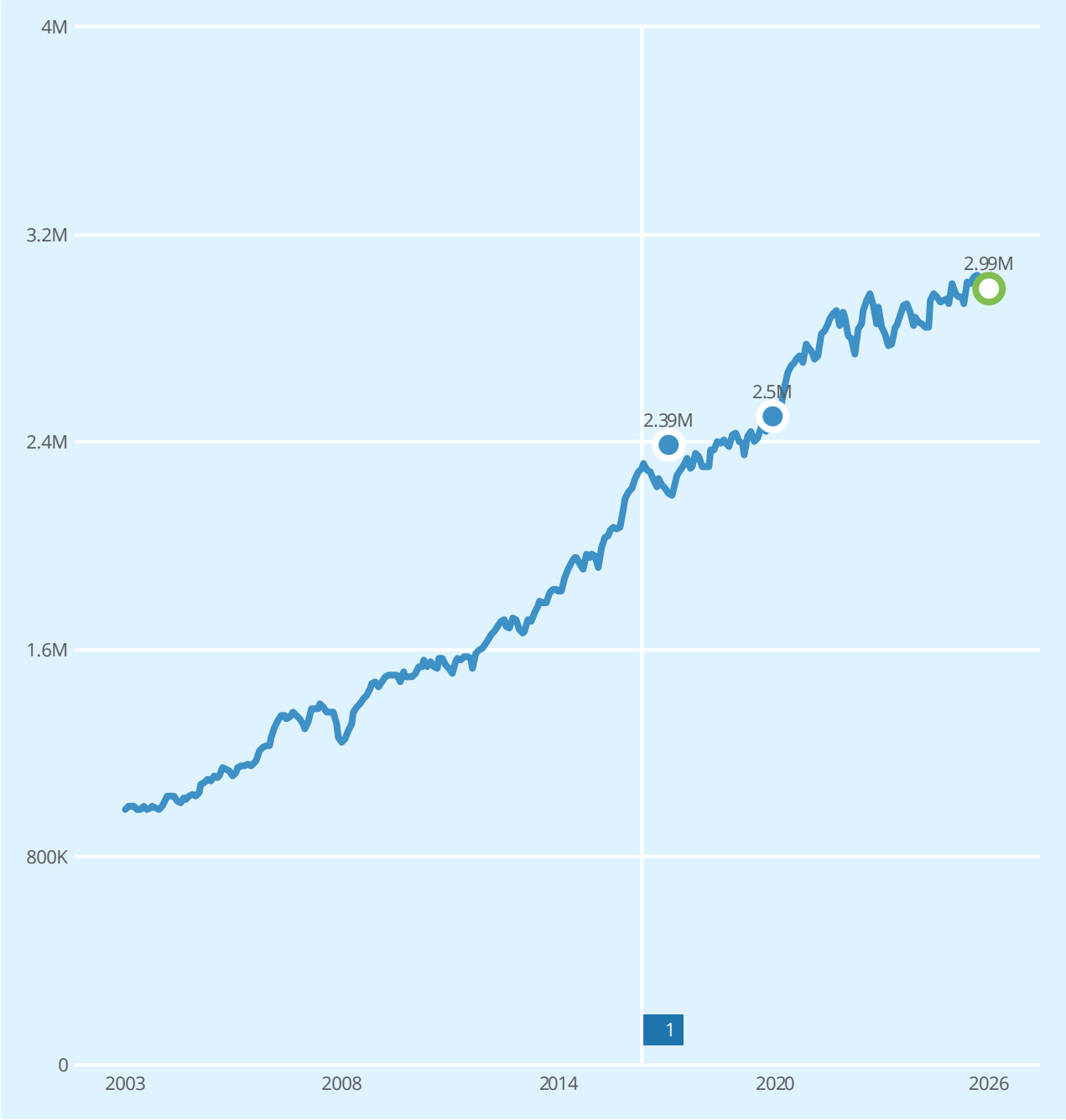
Høydepunkter:
- Peisovn
- Balkong på ca. 14 m²
- Gode turmuligheter
- Kort vei til skole og sentrum
- Carport og utvendig bod på ca. 5 kvm

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
04.02.2020	03.09.2020	24.09.2020	2 550 000	2 500 000	0	2 500 000
01.11.2017		01.11.2017	-	2 390 000	-	2 390 000

Leiligheter til salgs i BJØRKELANGEN VEST grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
75
dager

Leiligheter solgt i BJØRKELANGEN VEST grunnkrets siste 9 mnd

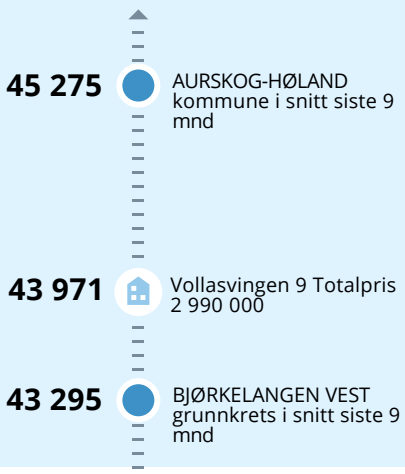
11
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
118
dager

for 2.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Vollasvingen 9, 1940 BJØRKELANGEN

AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 73, bnr. 450, snr. 14

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



Befaringsdato: 13.08.2026 **Rapportdato:** 13.08.2026 **Oppdragsnr.:** 11483-2113 **Eiendomsverdi ref nr:** EJ8604

Autorisert foretak: Boligtaksering Oslo & Akershus AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Boligtaksering Oslo & Akershus AS

Rapportansvarlig

Gunnar Mårdalen

Uavhengig Takstingeniør

gunnar@bolig-taksering.no

469 16 636

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport for leiligheten, der vurderingene omfatter innvendige forhold og tilknyttede konstruksjoner.

Som det fremgår av rapporten, er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Disse vurderes i hovedsak å være et resultat av alder, bruk og forventet levetid. Leiligheten fremstår generelt som godt vedlikeholdt og i normal teknisk stand med tanke på alder, selv om enkelte oppgraderinger og vedlikeholdstiltak må påregnes.

Bygningen er oppført i henhold til de krav og forskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Dagens krav til blant annet brannsikkerhet, lydisolasjon, varmeisolering og inneklima er strengere enn de som gjaldt da bygget ble oppført.

All informasjon om eiendommen og bygget er oppgitt av selger. Takstmannen har ikke mottatt opplysninger som tilsier at det foreligger skader, lekkasjer, problemer med skadedyr, eller forekomst av skjeggkre, sølvkre eller maur.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte og har 3-lags glass.

Ytterdørene er i treverk, og en av dørene er malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Balkong på ca. 14 m² med adkomst fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med parkett og flis.

Veggene er kledd med panelplater, og himlingen har malte glatte flater.

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Det er elementpipe og peisovn.

Hvite profilerte dører

VÅTROM Gå til side

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, vegghengt toalett, servant, dusj og opplegg for vaskemaskin. Hvit glatt innredning.
Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Balansert ventilasjon. Anbefales å skifte filter etter leverandørens beskrivelser.

KJØKKEN Gå til side

Hvitt glatt kjøkken med laminert benkeplate. Fliser samt lys mellom over og underskap. Integrert keramisk koketopp og komfyr. Oppvaskkum og integrert oppvaskmaskin. Benkebreder.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Innvendige avløpsrør er utført med PP plastrør.

Det er balansert ventilasjon.

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

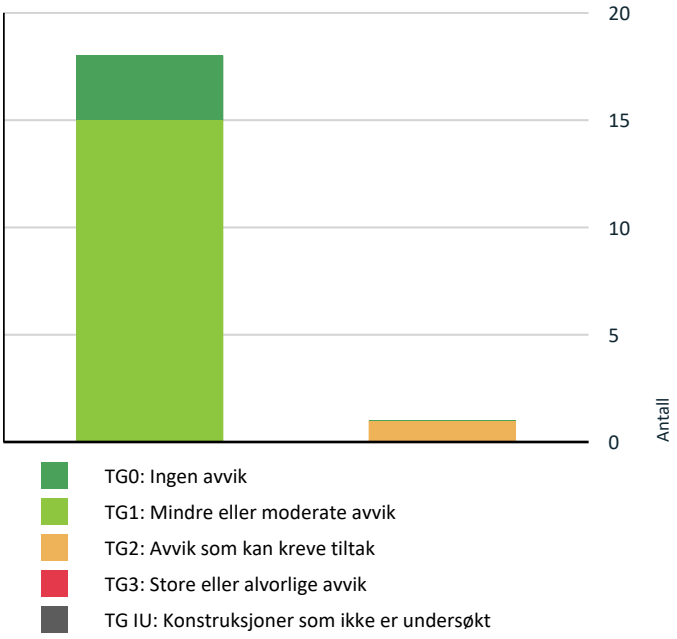
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2017

Anvendelse
Benyttes til bolig

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Iflg. ambitia

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 3-lags glass. Vinduer vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Punktering av vinduer er vanskelig å oppdage og det kreves ofte spesielle lysforhold.
Punktering er påregnelig som følge av ordinær bruk/slittasje. Det kan derfor ikke utelukkes at det kan være punkterte vinduer. De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er i treverk, og en av dørene er malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong på ca. 14 m² med adkomst fra stue.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett og flis. Boligen holder forventet standard i forhold til alder, bruk og forventet levetid og gir et normalt godt inntrykk med tanke på alder.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med panelplater, og himlingen har malte glatte flater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det er målt høydeforskjeller gjennom boligen. Det er ikke målt bak sofaer, senger, innredninger osv. Det er målt i gang og stue, med 5 målepunkter innenfor 2 meter og gjennomgående i rommene.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen ved ikke utbedringer anses som liten men kan påvirke innrednings-muligheter, skap etc.

Radon

Beskrivelse

Ut fra ferdigattest/brukstillatelse er gitt skal det være radonsperre montert.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og peisovn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite profilerte dører

TG 0 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Iflg. Rekvirent er det ingen skadedyr i boligen, det er ikke observert skadedyr på befaringsdagen.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter Teknisk forskrift 2017.

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, vegghengt toalett, servant, dusj og opplegg for vaskemaskin. Hvit glatt innredning.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen, og denne legges til grunn som dokumentasjon for våtrom. Ved utstedelse av ferdigattest etter 2013 skal det være gjennomført uavhengig kontroll, blant annet av våtrom og tilhørende dokumentasjon.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Anbefales å skifte filter etter leverandørens beskrivelser.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 3. Det bemerkes at undersøkelsene/hulltagningen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hvitt glatt kjøkken med laminert benkeplate. Fliser samt lys mellom over og underskap. Integrert keramisk koketopp og komfyr. Oppvaskkum og integrert oppvaskmaskin. Benkebreder.

Kjøkken vurderes til normal bruksslitasje med tanke på alder og settes derfor til TG1, normal bruksslitasje/belastning ut fra alder.



2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført med PP plastrør. Der innvendige rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Utførende er ikke elektrofagmann og har ikke foretatt en kontroll av det elektriske anlegget. En utvidet kontroll i henhold til NEK 405 anbefales.

Utførende gjør oppmerksom på at boligen var møblert under befaringen, noe som begrenset inspeksjonsmulighetene.

Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil som ikke kan avdekkes gjennom en forenklet visuell undersøkelse. Ved eventuelle avvik på det elektriske anlegget kan dette medføre høye utbedringskostnader.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen på befaringsdagen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

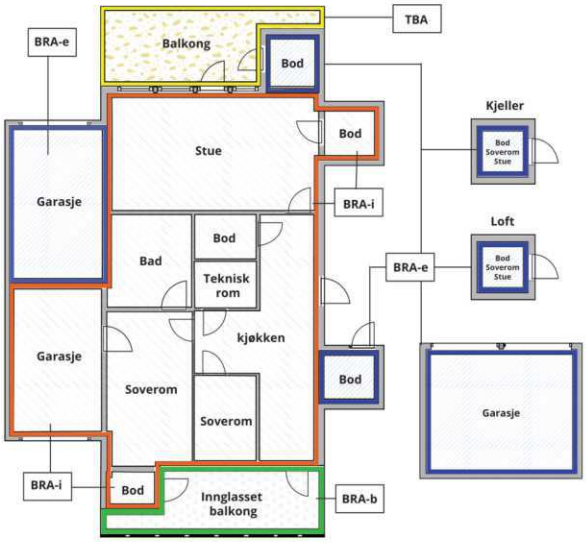
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	68			68	14
Bod bak carport		5		5	
SUM	**68**	**5**			**14**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad, bod, stue, kjøkken		
Bod bak carport		Bod	

Kommentar

Fra 01.01.2024 gleder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbregreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e selv om de er i strid med byggeforskriftene. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming.
Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Boligtaksering Oslo & Akershus AS
Vestvollen 8
2040 KLØFTA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Gunnar Mårdalen	Takstingeniør
	Julius Edmund Westbye	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	73	450		14	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vollasvingen 9

Hjemmelshaver

Westbye Julius Edmund

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger med kort vei til skole, barnehage, offentlig kommunikasjon m.m.

Adkomstvei

Privat via offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann iflg. rekvirent via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp iflg. rekvirent via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Se kommunens planer i området

Om tomten

Opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantninger m.m. Asfaltert adkomst til bebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for a avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/ bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800. For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, årsberetning og husordensregler samt punkter under "konstruksjoner og innvendige forhold".

Leiligheten disponerer carport samt bod ute.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	03.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	06.08.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	13.08.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	13.08.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	13.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.08.2026		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	13.08.2026		Ingen		Nei
Statens Kartverk	13.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2026	
2	14.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Bjørkelangen	Oppdragsnr.	332260008
Addresse	Vollasvingen 9		
Postnr.	1940	Sted	BJØRKELANGEN
Selgers navn	Julius Edmund Westbye		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden 2020

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Eika

Polise/avtalenr.:

6561159

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Foreligger

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet 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 avhendigsloven § 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 02.08.2026

Signert av *Julius Edmund Westbye*

Initialer selger:
J E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vollasvingen 9

Nabolaget Bjørkelangen vest - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 667 elever, 40 klasser	7 min 0.6 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	8 min 0.7 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	5 min 2.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bjørkelangen VGS - Akershus fylkes...	9 min
Recharge Bjørkelangen Senter	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Trandumsvingen Linje 480	6 min 0.5 km
Blaker stasjon Linje R14	25 min 23.3 km
Oslo Gardermoen	56 min

BARNEHAGER

Setskog oppvekstsenter (1-5 år) 21 barn	9 min 0.8 km
Burholtoppen barnehage (1-5 år) 55 barn	11 min 0.9 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 18 barn	5 min 2.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Bjørkelangen	11 min
Coop Extra Bjørkelangen	13 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Bjørkelangen Senter	11 min
Boots apotek Bjørkelangen	11 min
Bjørkelangen Vinmonopol	11 min

SPORT

Bjørkelangen sportssenter	4 min
Bjørkelangen barne- og ungdomsskol...	8 min
MOVA Bjørkelangen Serviceveien	16 min
MOVA Bjørkelangen	21 min

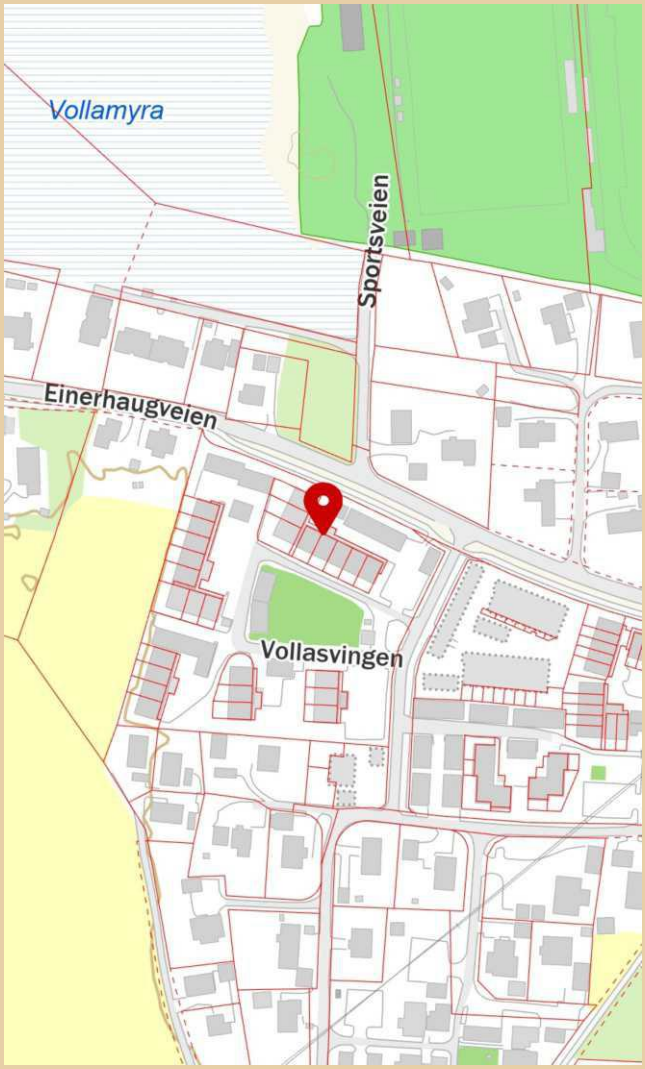
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100

Gateparkering
Lett 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse	
Vollasvingen 9, 1940 BJØRKELANGEN	
Dato for energimerking **02.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-325912**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300648992**
Gårdsnummer **73**	Bruksnummer **450**
Seksjonsnummer **14**	Bruksenhetsnummer **H0206**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2017**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **65,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
120,42 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
134,49 kWh/m²	**9 003 kWh**



Vollasvingen 9, 1940 BJØRKELANGEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Vollasvingen 9, 1940 BJØRKELANGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Utskriftsdato: 30.07.2026

Aurskog-Høland kommune

Adresse: Rådhusveien 3, 1940 Bjørkelangen

Telefon: 63852500

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Aurskog-Høland kommune

Kommunenr.	3226	**Gårdsnr.**	73	**Bruksnr.**	450	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	14
Adresse	Vollasvingen 9, 1940 BJØRKELANGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	6 610,74 kr
Feiing	324,96 kr
Renovasjon	4 589,10 kr
Vann	2 883,60 kr
Sum	**14 408,40 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
90% REN. GEBYR NEDGRAVDE BRØNNER	25%	1 stk	4526.25	1/1	0 %	4 526,25 kr	2 640,31 kr
Feier/Tilsynsgebyr	0%	1 Pipe	627.00	1/1	0 %	627,00 kr	365,75 kr
ABB.GEBYR VANN BOLIG	15%	1 stk	1236.25	1/1	0 %	1 236,25 kr	721,12 kr
ABB.GEBYR AVLØP BOLIG	15%	1 stk	3846.75	1/1	0 %	3 846,75 kr	2 243,94 kr
FORBRUKSGEBYR VANN 0 - 70 M2	15%	1 stk	1541.00	1/1	0 %	1 541,00 kr	898,94 kr
FORBRUKSGEBYR AVLØP 0 - 70 M2	15%	1 stk	2735.85	1/1	0 %	2 735,85 kr	1 595,91 kr
					Sum	**14 513,10 kr**	**8 465,97 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 30.07.2026

Aurskog-Høland kommune

Adresse: Rådhusveien 3, 1940 Bjørkelangen

Telefon: 63852500

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Aurskog-Høland kommune

Kommunenr.	3226	**Gårdsnr.**	73	**Bruksnr.**	450	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	14
Adresse	Vollasvingen 9, 1940 BJØRKELANGEN								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Viser kun eiendomsskatt som faktureres seksjonseier. Andre avgifter kan bli sendt til sameiet.

Skatteår	2026
Takst	3 456 381,00 kr
Skatt	4 858,00 kr
Bunnfradrag	800 000,00 kr
Antall boenheter/bunnfradrag	1
Promillesats	3 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 30.07.2026

Aurskog-Høland kommune

Adresse: Rådhusveien 3, 1940 Bjørkelangen

Telefon: 63852500

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Aurskog-Høland kommune

Kommunenr.	3226	**Gårdsnr.**	73	**Bruksnr.**	450	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	14
Adresse	Vollasvingen 9, 1940 BJØRKELANGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

PropCloud

Risikorapport

Adresse:

3226-73-450-0-0

Vollasvingen 1, 1940 BJØRKELANGEN

Rapport generert:

13. august 2026

Risikorapport

112
Vurderte kartlag

4
Identifiserte kartlag

Identifiserte Kartlag (4)





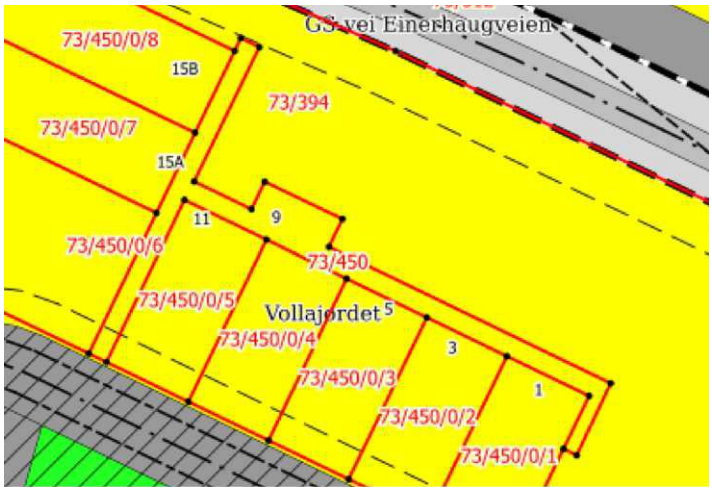




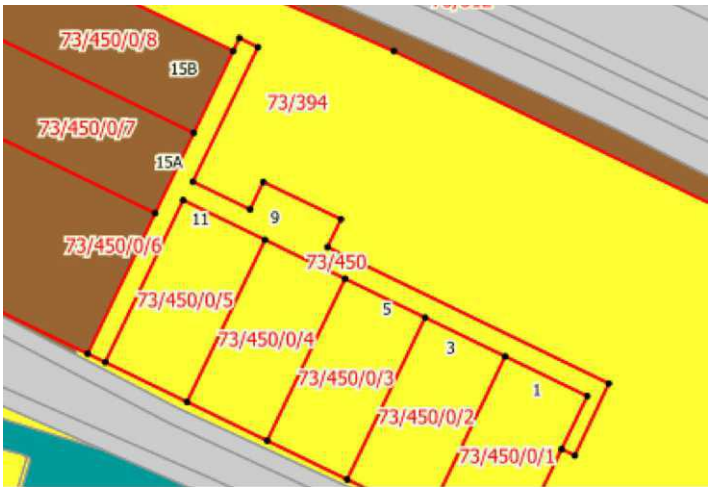
Kartoversikt



Satellittfoto



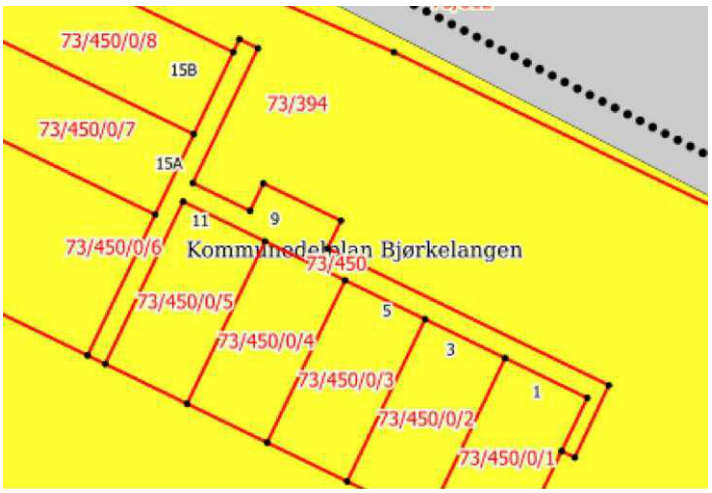
Reguleringsplaner



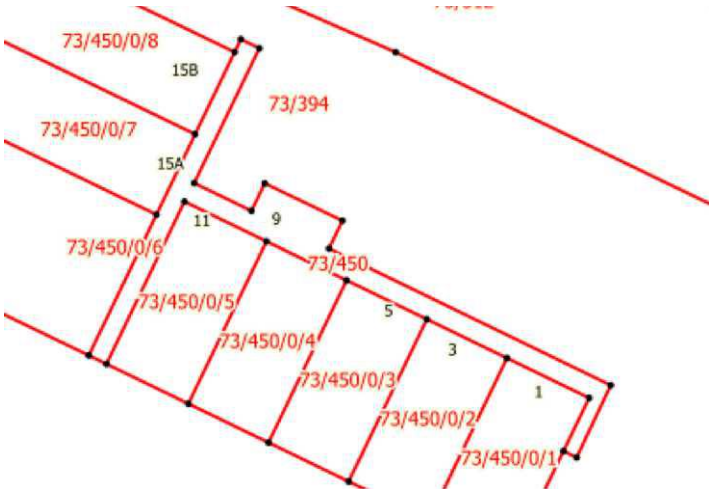
SSB Arealbruk



Vanlig kart



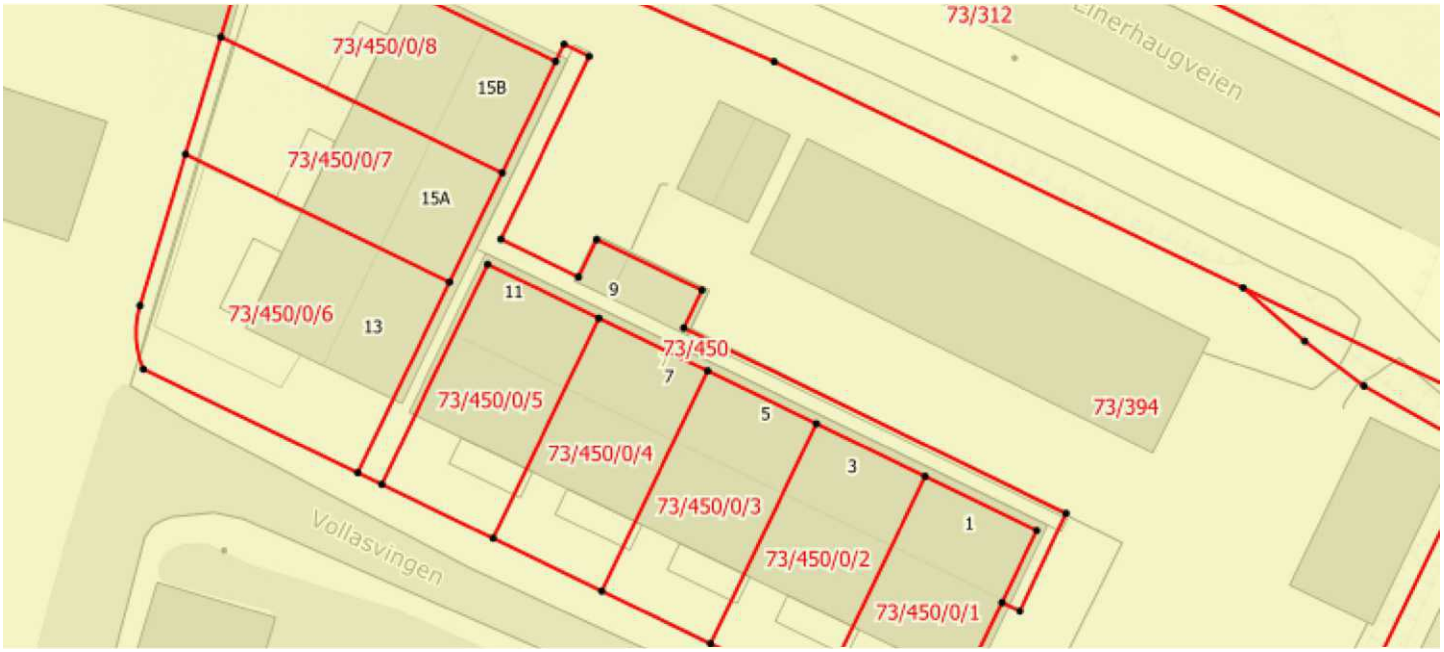
Kommuneplan



Kommunedelplan

Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



Særlig høy | Høy | Moderat til lav | Usikker

Om kartlaget

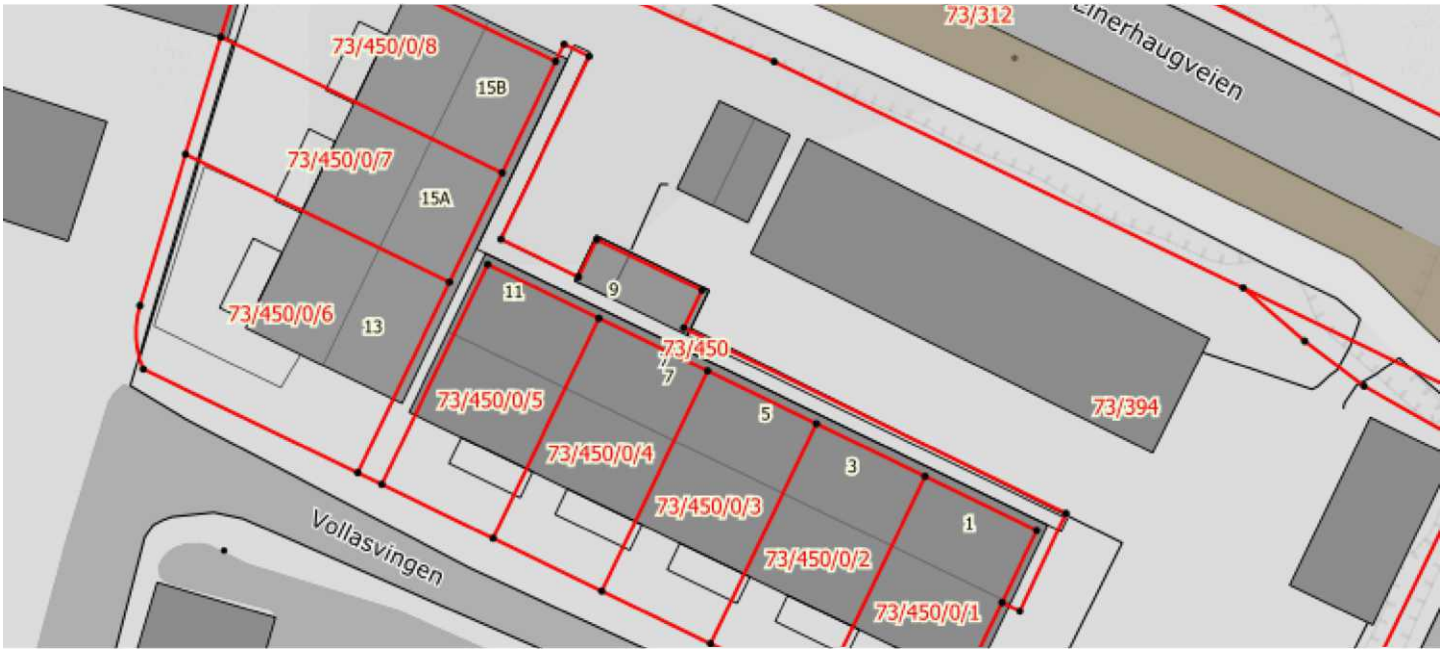
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

Kjekt å vite

Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.
Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.

Arealressurskart grunnforhold

Norsk institutt for bioøkonomi



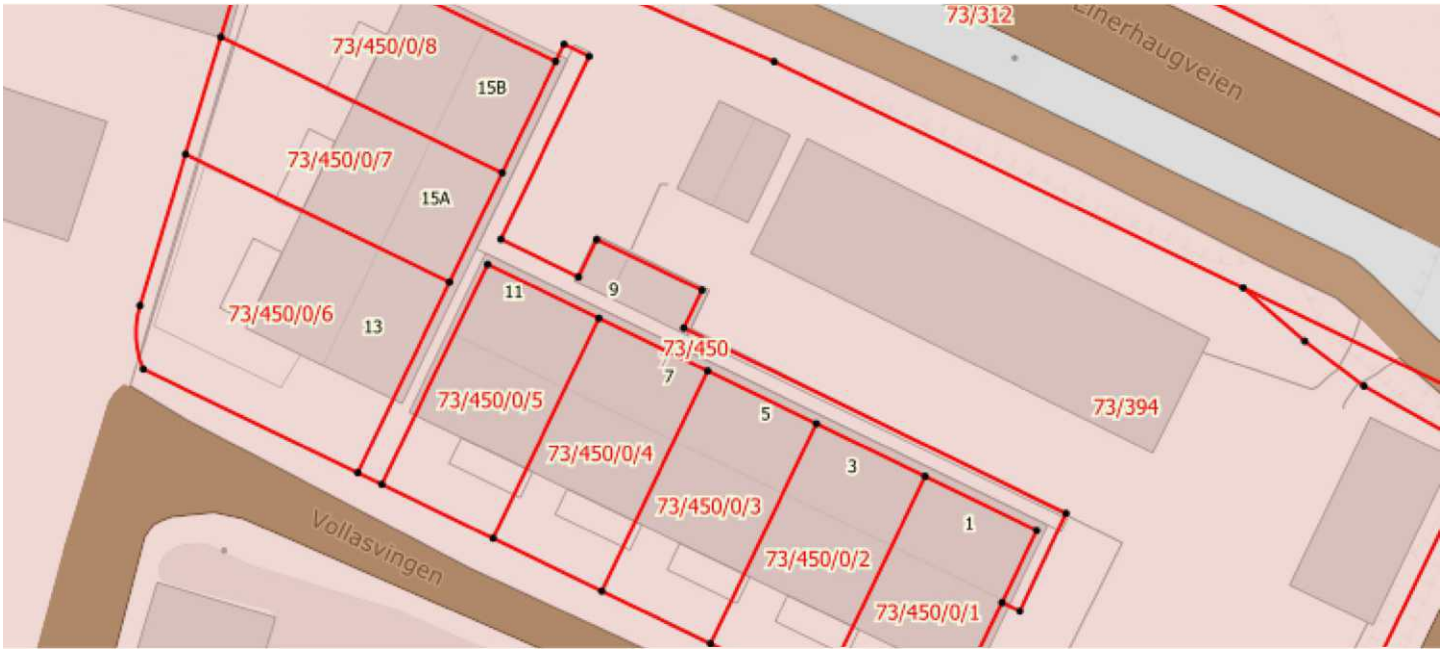
Konstruert | Organiske jordlag | Jorddekt | Grunnlendt | Fjell i dagen | Blokkmark

Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



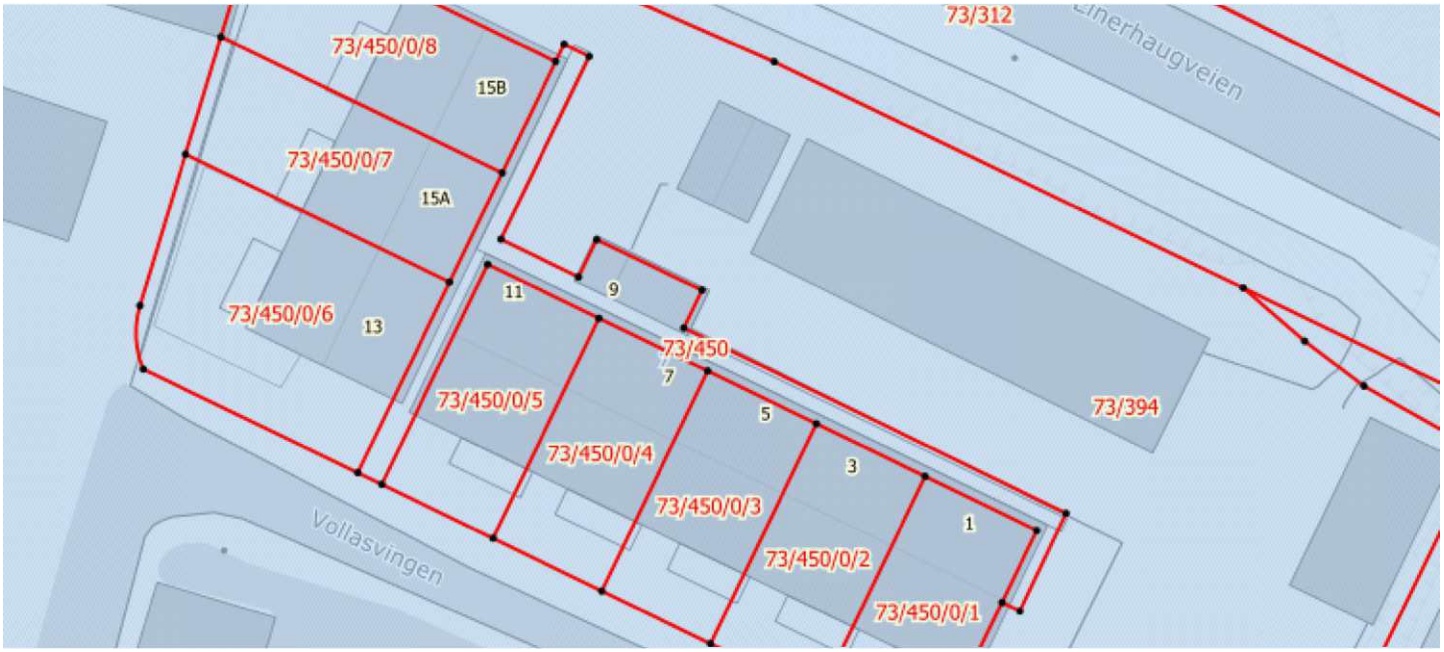
Fulldyrka jord | Overflatedyrka jord | Innmarksbeite | Skog | Myr | Åpen fastmark
Ferskvann | Hav | Bre | Bebygd | Samferdsel

Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Marin Grense

Norges geologiske undersøkelse



Mulighet for marin leire, løsmassegrenser

Ikke klassifisert for mulighet for marin leire (ingen dekning)

Mulighet for marin leire: Svært stor

Mulighet for marin leire: Stor

Mulighet for marin leire: Middels

Mulighet for marin leire: Svært stor, men usammenhengende/tynt

Mulighet for marin leire: Liten

Mulighet for marin leire: Stort sett fraværende

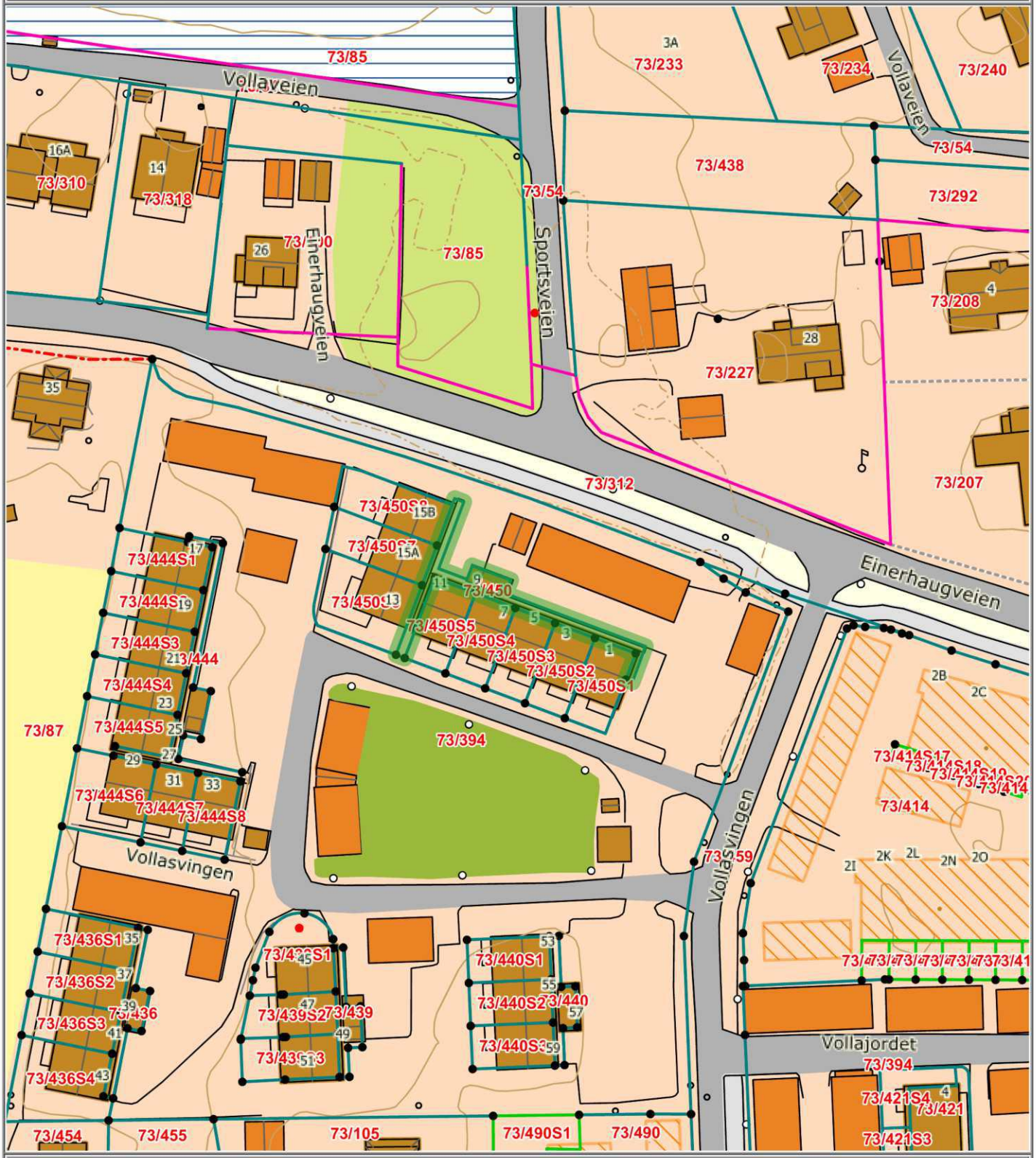
Mulighet for marin leire ikke angitt i sjø

Om kartlaget

From Geonorge og NGU: Datasettet 'Mulighet for marin leire' (MML) er basert på løsmassekart og datasett for marin grense (MG), og viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper. MML leveres kun for områder der løsmasser er kartlagt i målestokk 1:50 000 eller mer detaljert. Det er ikke dekning for MML der løsmasser er kartlagt i grovere målestokk, men marine avsetninger kan likevel forekomme for arealer under marin grense og disse arealene er angitt med rosa farge. I datasettet MML er de kartlagte løsmassetypene under MG klassifisert etter muligheten for å finne marin leire. MML inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit.

SITUASJONSKART

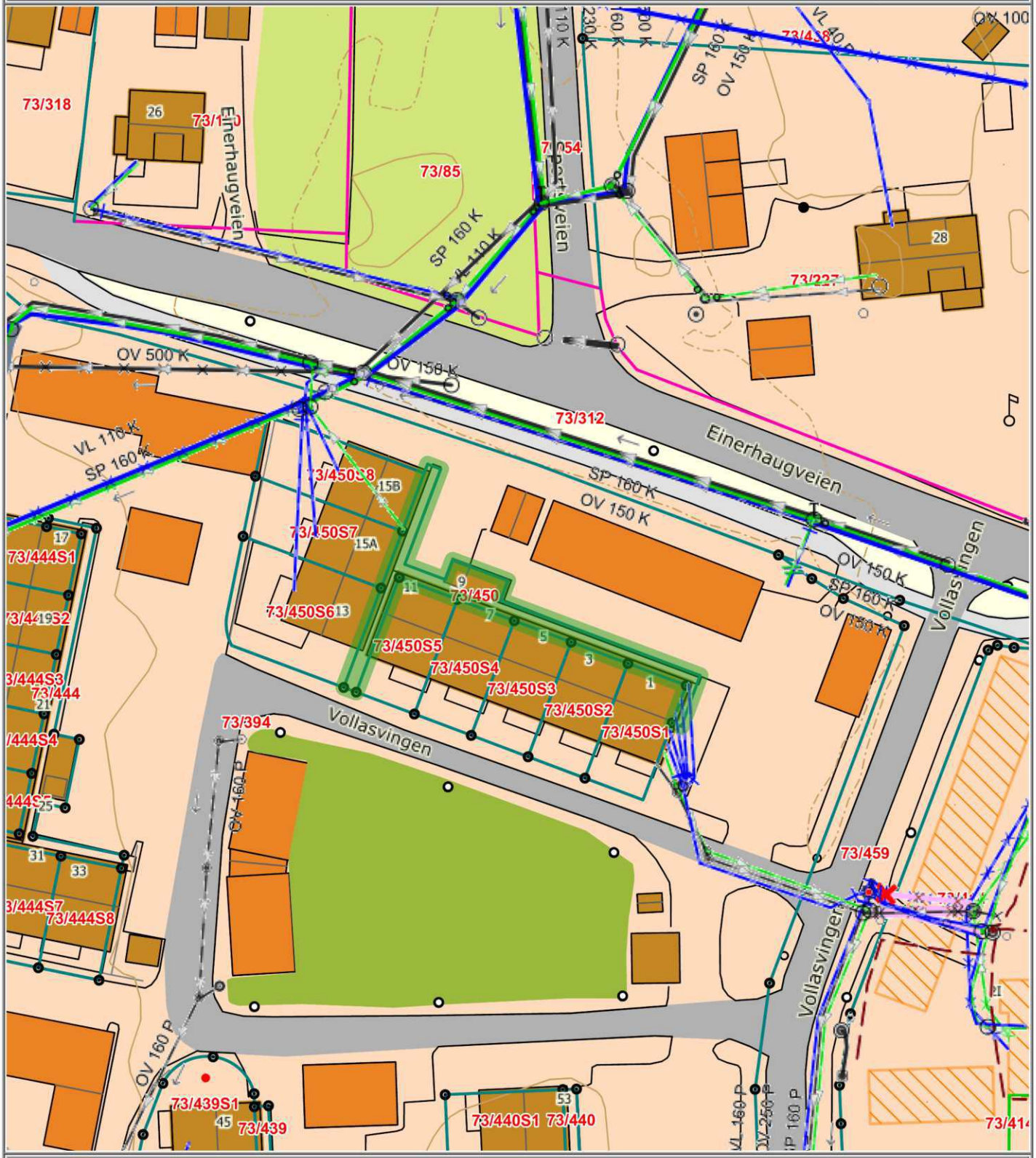
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE	Eiendom:	Gnr: 73	Bnr: 450	Fnr: 0	Snr: 14
		Adresse: Vollasvingen 9, 1940 BJØRKELANGEN			
	Hj.haver/Fester:	VOLLATUNET 5, Vollasvingen 5, 1940 BJØRKELANGEN, med flere			
	Dato: 4/8-2026 Sign:				Målestokk 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

SITUASJONSKART

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE	Eiendom:	Gnr: 73	Bnr: 450	Fnr: 0	Snr: 14
		Adresse: Vollasvingen 9, 1940 BJØRKELANGEN			
	Hj.haver/Fester:	VOLLATUNET 5, Vollasvingen 5, 1940 BJØRKELANGEN, med flere			
	Dato: 4/8-2026 Sign:				Målestokk 1:700



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

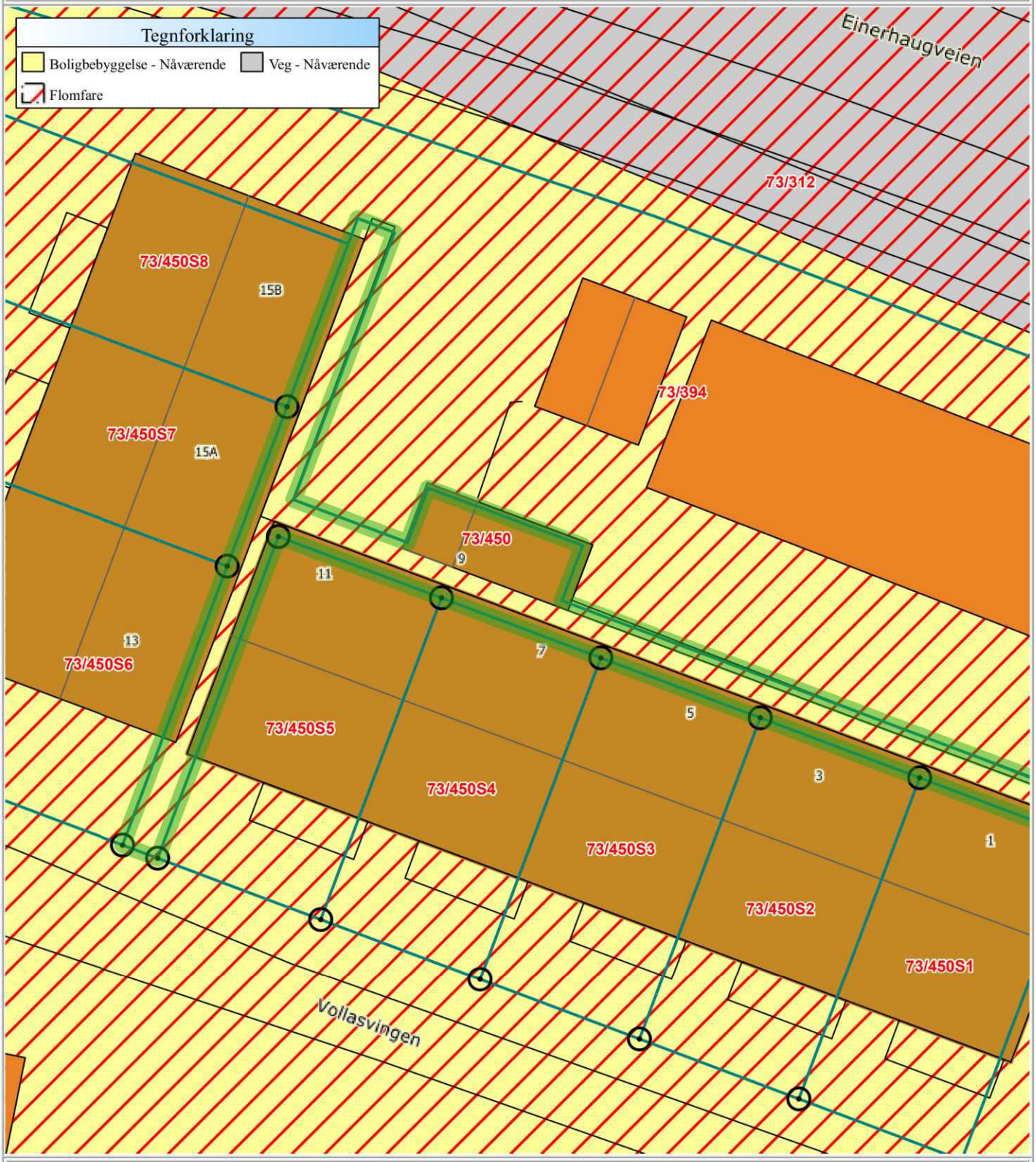
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 73	Bnr: 450	Fnr: 0	Snr: 14
	Adresse: Vollasvingen 9, 1940 BJØRKELANGEN			
Hj.haver/Fester:				

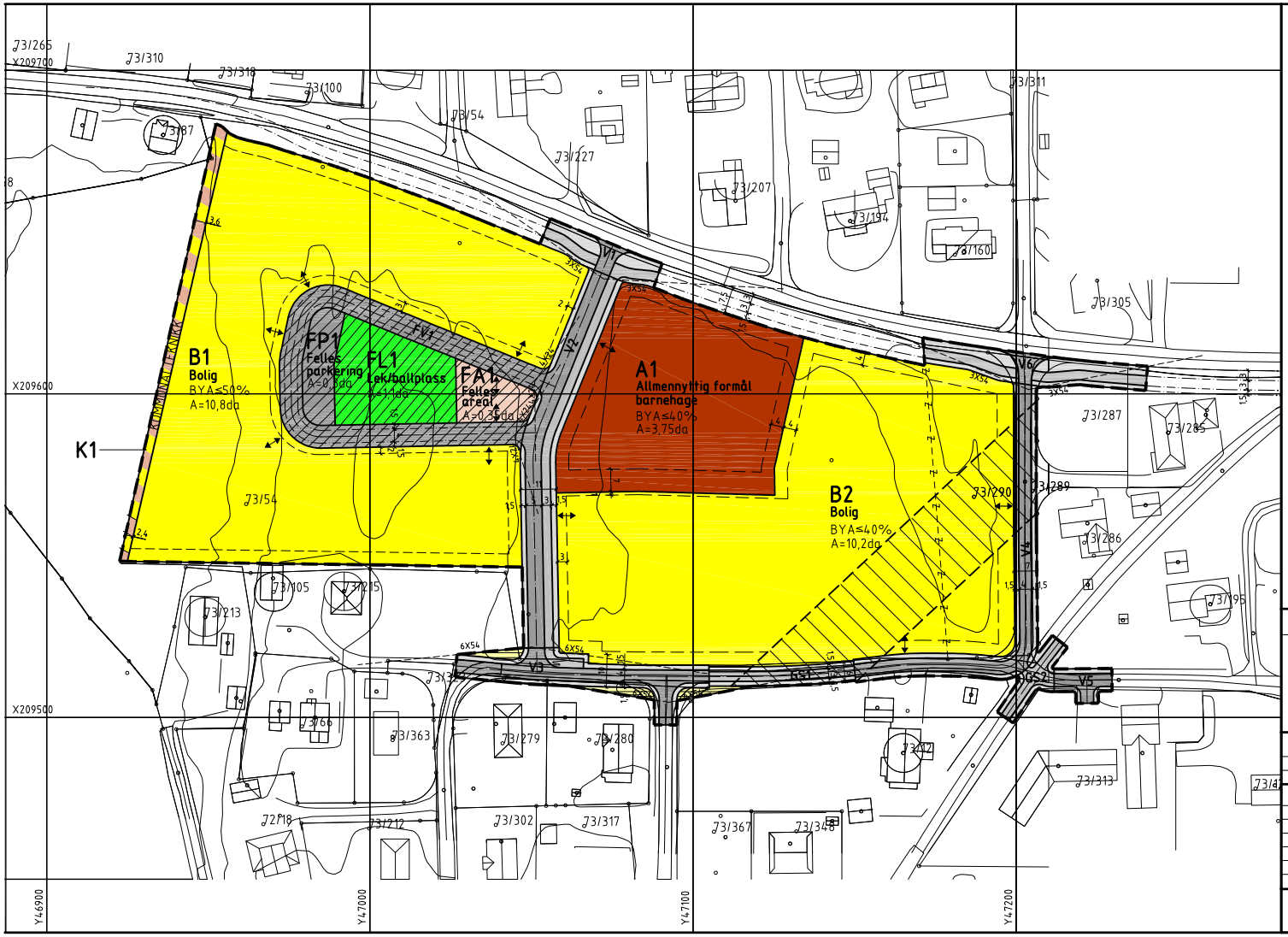
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

Dato: 3/8-2026 Sign:

Målestokk 1:250



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1.ledd nr.1)

- B1 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE, BYA≤ 50%
- B2 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE, BYA≤ 40%
- A1 ALLMENNYTTIG BYGGEOMRÅDE BARNEHAGE, BYA≤40%

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL §25, 1.ledd nr.3)

- V1-6 KJØREVEG
- GS1-2 GANG-/SYKKELVEG/FORTAU
- GRØFT,ANNEN VEGGRUNN

FAREOMRÅDER (PBL §25, 1.ledd nr.5)

- HØYSPENNINGSANLEGG

SPESIALOMRÅDER (PBL §25, 1.ledd nr.6)

- FRISIKTSONE

FELLESOMRÅDER (PBL §25, 1.ledd nr.7)

- FV1 FELLES AVKJØRSEL
- FP1 FELLES PARKERING
- FL1 FELLES LEK
- FA1 FELLES AREAL

KOMBINERT FORMÅL (PBL §25, 2.ledd)

- K1 ANNET KOMBINERT FORMÅL SPESIALOMRÅDE OMRÅDE FOR ANLEGG OG DRIFT AV KOMMUNALTEKNISK VIRKSOMHET OG BYGGEOMRÅDE, BOLIG

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- REGULERT TOMTEGRENSE
- EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
- SENTERLINJE VEG
- 6X54 FRISIKTLINJE
- ANBEFALT AVKJØRSEL

PAPIRKVALITET: HRP 92 90 g
(GREGERSEN TEGNEUTSTYR)

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR:

VOLLAJORDET,

GNR/BNR 73/54, 73/290 M.FL

REGULERINGSBESTEMMELSER FØLGER SOM VEDLEGG

EKVIDISTANSE 1 M
MÅLESTOKK 1: 1000

0 10 50m

N

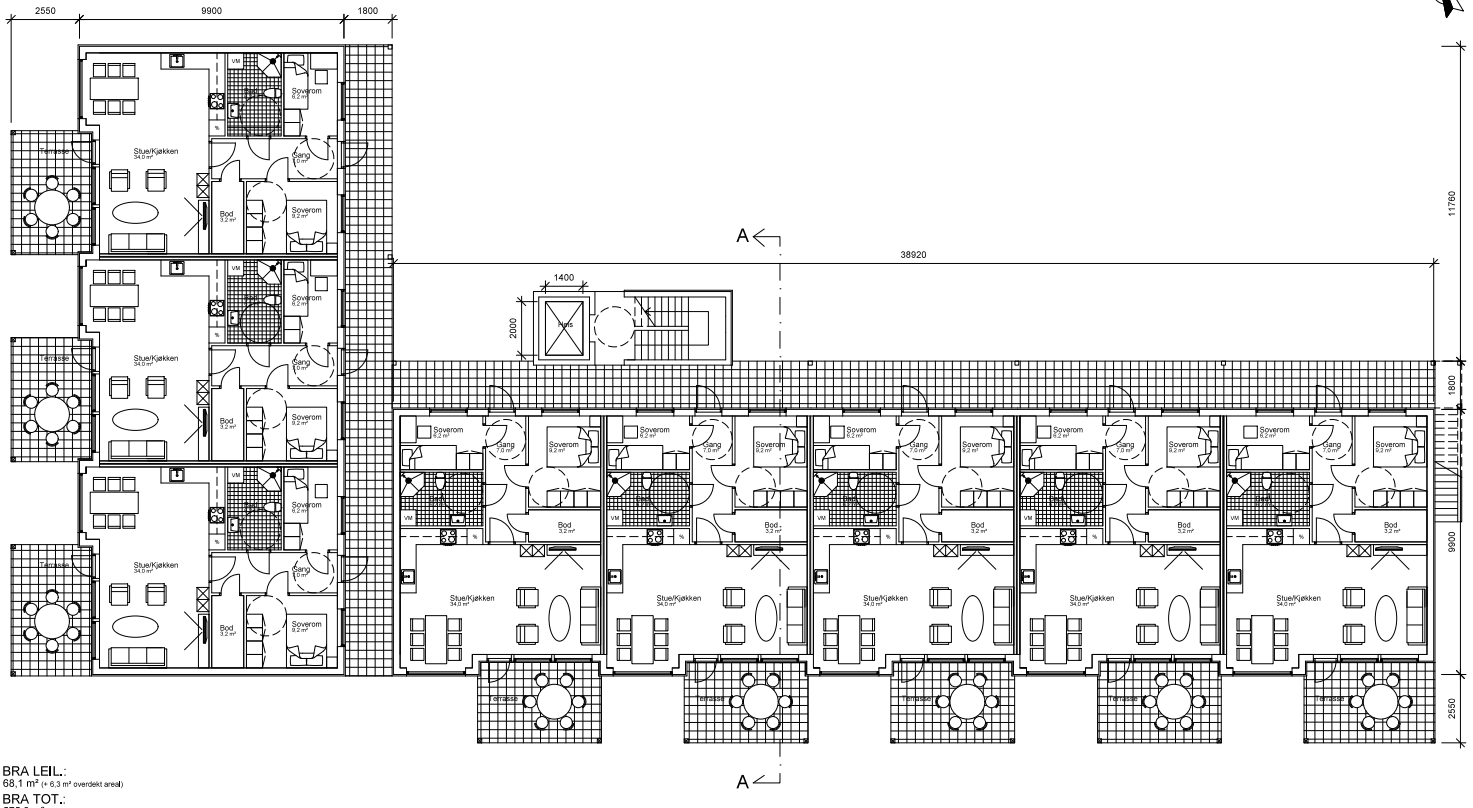
REVISJON	DATO	SAKSB./TEGN.
A: TATT UT FRIOMRÅDE F1.	14.01.2009	LSO

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAK/NR.	DATO	SAKSB./TEGN.
Forvarsel/annonse		13.02.2006	
1.gangs behandling i det faste utvalg for plansaker		10.03.2008	HMØ
Offentlig ettersyn		18.03–18.04.08	HMØ
2.gangs behandling i det faste utvalg for plansaker		26.05.2008	HMØ
Kommunestyrets vedtak (Egengodkjenning)		24.06.2008	HMØ
Kunngjøring			

ØRP
ØVRE ROMERIKE PROSJEKTERING A/S
Rådgivende ingeniører og arkitekter
Postboks 26, 2051 JESSHEIM
Internett: www.orp.no
Tlf. 63 94 24 40
Fax. 63 97 49 94

ARK. NR.	TEGN.	DATO	SAKSB./TEGN.
748.07A	74807AREG	31.01.2008	LSO/slj

Prosjektnr.	Tegningsnr.	Rev.
1287	**A111**	**A**



BRA LEIL.:
68,1 m² (+ 6,3 m² overdekt areal)

BRA TOT.:
575,8 m² (+ 115,9 m² overdekt areal)

BYA:
623,9 m² (+ 228,1 m² overdekt areal)

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.
A	Arealberegning	25.01.16	IH

ALPHAarkitekter
www.alphaarkitekter.no

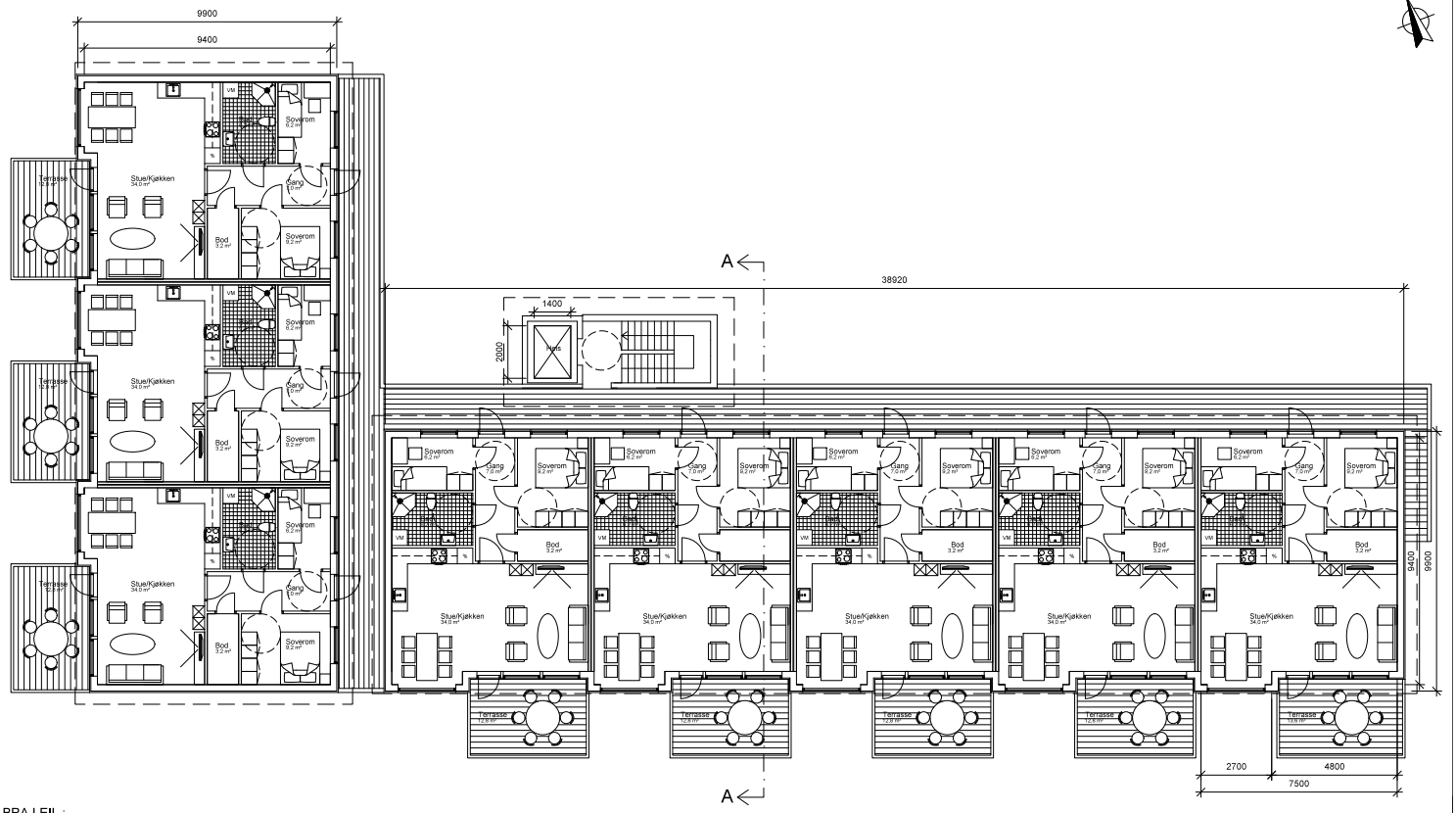
- DOKUMENTASJON
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ▶ SØKNADSTEGNING
- FORELØPIG
- SKISSEPROSJEKT

Gnr.	Bnr.	Byggherre	Prosjekt
73	394	Bjørkelangen Boligutvikling AS	Vollajordet felt B1; Bygg L5

Tegnet av	Sign.	Adresse	Tittel
JES		Vollajordet 1940 Bjørkelangen	Plan 1.etg

Kontrollert av	Sign.	Dato	Målestokk		Prosjektnr.	Tegningsnr.	Rev.
IH		30.10.14	1:100	1:100 i A2 1:50 i A0	**1287**	**A111**	**A**

Prosjektnr.	Tegningsnr.	Rev.
1287	**A112**	**A**



BRA LEIL.:
68,1 m²

BRA TOT.:
575,8 m²

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.
A	Arealberegning	25.01.16	IH

ALPHAarkitekter
www.alphaarkitekter.no

- DOKUMENTASJON
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ▶ SØKNADSTEGNING
- FORELØPIG
- SKISSEPROSJEKT

Gnr. 73	Bnr. 394	Byggherre	Bjørkelangen Boligutvikling AS		Prosjekt	Vollajordet felt B1; Bygg L5
Tegnet av JES	Sign.	Adresse	Vollajordet 1940 Bjørkelangen		Tittel	Plan 2.etg
Kontrollert av IH	Sign.	Dato 30.10.14	Målestokk 1:100	1:100 i A2 1:50 i A0	Prosjektnr. **1287**	Tegningsnr. **A112** / Rev. **A**

Prosjektnr.	Tegningsnr.	Rev.
1287	A131	-



FASADE SYDVEST



FASADE SYDØST

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.

ALPHAarkitekter
www.alphaarkitekter.no

- DOKUMENTASJON
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ▶ SØKNADSTEGNING
- FORELØPIG
- SKISSEPROSJEKT

Gnr. 73	Bnr. 394	Byggherre	Bjørkelangen Boligutvikling AS		Prosjekt	Vollajordet felt B1; Bygg L5
Tegnet av JES	Sign.	Adresse	Vollajordet 1940 Bjørkelangen		Tittel	Fasader
Kontrollert av IH	Sign.	Dato 30.10.14	Målestokk 1:100	1:100 i A2 1:50 i A0	Prosjektnr. 1287	Tegningsnr. A131 / Rev. -

Prosjektnr.	Tegningsnr.	Rev.
1287	**A132**	**-**



FASADE NORDØST



FASADE NORDVEST

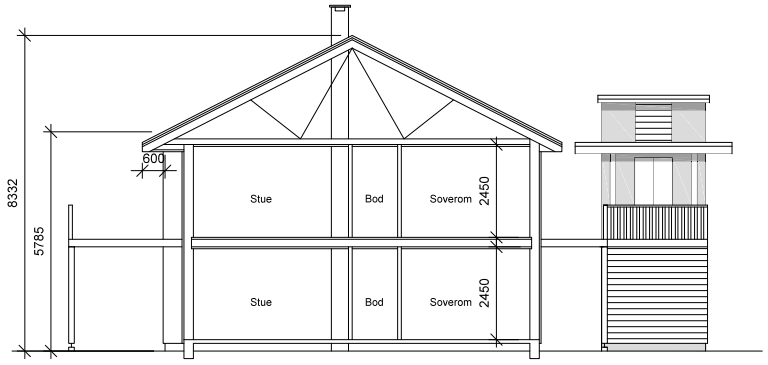
Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.

ALPHAarkitekter
www.alphaarkitekter.no

- DOKUMENTASJON
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ▶ SØKNADSTEGNING
- FORELØPIG
- SKISSEPROSJEKT

Gnr. 73	Bnr. 394	Byggherre	Bjørkelangen Boligutvikling AS	Prosjekt	Vollajordet felt B1; Bygg L5
Tegnet av JES	Sign.	Adresse	Vollajordet 1940 Bjørkelangen	Tittel	Fasader
Kontrollert av IH	Sign.	Dato 30.10.14	Målestokk 1:100 — 1:100 i A2, 1:50 i A0	Prosjektnr. **1287**	Tegningsnr. **A132** — Rev. **-**

Prosjektnr.	Tegningsnr.	Rev.
1287	A121	-



SNITT

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.

ALPHAarkitekter
www.alphaarkitekter.no

- DOKUMENTASJON
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ▶ SØKNADSTEGNING
- FORELØPIG
- SKISSEPROSJEKT

Gnr. 73	Bnr. 394	Byggherre	Bjørkelangen Boligutvikling AS		Prosjekt: Vollajordet felt B1; Bygg L5
Tegnet av JES	Sign.	Adresse	Vollajordet 1940 Bjørkelangen		Tittel: Snitt A-A
Kontrollert av -	Sign.	Dato 30.10.14	Målestokk 1:100	1:100 i A3 1:50 i A1	Prosjektnr. 1287 / Tegningsnr. A121 / Rev. -

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,Vollasvingen 1, 1940 Bjørkelangen (H0101)
Seksjon 2, Vollasvingen 3, 1940 Bjørkelangen (H0101)
Seksjon 3, Vollasvingen 5, 1940 Bjørkelangen (H0101)
Seksjon 4, Vollasvingen 7, 1940 Bjørkelangen (H0101)
Seksjon 5, Vollasvingen 11, 1940 Bjørkelangen (H0101)
Seksjon 6, Vollasvingen 13, 1940 Bjørkelangen (H0101)
Seksjon 7, Vollasvingen 15A, 1940 Bjørkelangen (H0101)
Seksjon 8, Vollasvingen 15B, 1940 Bjørkelangen (H0101)
Seksjon 9, Vollasvingen 9, 1940 Bjørkelangen (H0201)
Seksjon 10, Vollasvingen 9, 1940 Bjørkelangen (H0202)
Seksjon 11, Vollasvingen 9, 1940 Bjørkelangen (H0203)
Seksjon 12, Vollasvingen 9, 1940 Bjørkelangen (H0204)
Seksjon 13, Vollasvingen 9, 1940 Bjørkelangen (H0205)
Seksjon 14, Vollasvingen 9, 1940 Bjørkelangen (H0206)
Seksjon 15, Vollasvingen 9, 1940 Bjørkelangen (H0207)
Seksjon 16, Vollasvingen 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.

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

Tilknyttet privat vei

Referat årsmøte i sameie Vollatunet 5.

Sted: Sal 2, Sportshallen bsf.

Dato: 24.3.26.

Tilstede: Anni Ringsby, Kari Frogner, Elna Dahl, Teklit Mokonen, Mirna Marchant, Ngsti Woldegebrial, Bogumila Selmaj, Aretas Gustas, Ann Elisabeth Fjeld.

1. Godkjenning av innkalling- godkjent.

2. Valg av to seksjonerte til å undertegne protokoll. Anni og Kari.

3. Årsberetning ble lest opp.

4. Regnskap- godkjent.

5. Budsjett – godkjent.

6. Valg: Leder: Ann Elisabeth Fjeld- gjenvalgt 1 år. Styremedlem: Aretas Gustas og Ngsti Woldegebrial- gjenvalgt 2 år.

   Styremedlem: Martin Ihlang- flyttet. Trenger et nytt styremedlem, ingen meldte seg på årsmøte.

7. Ingen meldte saker til årsmøtet.

19.4.26. Referent: Ann Elisabeth Fjeld.

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 73, bnr. 450, snr. 14 i Aurskog-Høland
Adresse: Vollasvingen 9, 1940 BJØRKELANGEN
Onr. 332260008

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 1500,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer Forsikring, vedlikehold

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i Gjensidige Polisenr 89608367 Forfall Avtalegiro Betalt _____

Andel felles gjeld kr. _____ pr _____
Långiver / lånenr. _____
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 19783 pr 4.8.26
Total formue kr. 316 537 pr 4.8.26.

Andre opplysninger Sekasjonens renteutgifter 532,- per. 31.12.25.

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Ja.

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ja. Vanlige husdyr. Hufles utenfor eiendom.

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Men disponerer carport/utebod.

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	1500,-
Innhenting av opplysninger	Kr	
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		1280 30 36193

Styreleder i sameiet

Navn:	Ann Elisabeth Fjeld
Adresse:	Volesvingen 152
Telefon:	93418933
Fax:	
E-post:	Vollatunet5@gmail.com.

Send svar til: sandra.berntsen@privatmegleren.no

Dato og sted: 4/8 / 2026

Ann Elisabeth Fjeld

Forretningsførers stempel/underskrift

Innkalling til årsmøte

Dato: Tirsdag 24.3.26.

Sted: Bjørkelangen sportshall, 2 etg. over kiosken. Sal 2.

Dagsorden:

- Åpning av møtet
- Godkjenning av innkalling og dagsorden
- Valg av ordstyrer og referent
- Valg av to medlemmer til å underskrive protokollen
- Årsberetning
- Godkjenning av årsregnskap
- Gjennomgang av budsjett for kommende år
- Valg
- Behandling av evt. innkomne forslag. (må være meldt til styret innen 17.3)

Med vennlig hilsen styret

Årsberetning 2025 Vollatunet 5

Styret har i 2025 bestått av:

Leder: Ann Elisabeth Fjeld

Styremedlemmer: Aretas Gustas, Ngsti Woldegebrial, Martin Ihlang/ Elna Dahl.

Styret har avholdt styremøter.

Martin Ihlang flyttet i løpet av sommeren 2025 og Elna Dahl gikk inn som vara for Martin Ihlang frem til årsmøte 24.3.26.

Vi hadde dugnad i mai hvor det ble plantet blomster, lekeplass og fellesområder ble kostet og raket, asfalt og carporter spylt og vasket. Det ble kjøpt inn maling til carportene.

Lintho som har hatt ansvar for utendørs vedlikehold sa opp sommeravtalen om plenklipping, han valgte å beholde vinteravtalen med brøyting, grusing samt vårfeiing. Lars Skugstad har overtatt ansvar for plenklipping av fellesområder i sommerhalvåret.

Styreleder har arbeidet med styresaker som bla beboer spørsmål, arbeid opp mot eiendomsmegler ved kjøp/salg av leiligheter og informasjon som må fylles ut i forbindelse med dette. Vi fikk i 2025 tre nye naboer. Velkommen til Irene Ekeheien, Emilie Følling og Mirna Marchant. Og samarbeidet med regnskapsfører rundt bilag og opplysninger hun trenger til arbeidet.

Regnskapsfører har rapportert tredjepartsopplysninger til skatteetaten, og holdt oversikt over innkomne felles kostnader og fellesutgifter.

24.3.26.

For styret

Ann Elisabeth Fjeld.

REGNSKAP FOR 2025			
3600	Felleskostnader	288.000,00	
3610	Inntekter ifm salg	4.500,00	
3900	Gjensidige	5.206,00	
		297.706,00	
4500	Håndverkere	-	
5300	Styrehonorar	22.020,00	
5400	Aga	6.768,00	
6340	Støm	32.533,37	
6341	Ladeanlegg	-	
6500	Regnskap	24.000,00	
6600	Vedlikehold	6.785,00	
6800	Kontorrekvisita	-	
6610	Planter/ Uteomr.	42.492,40	
7500	Forsikring	53.920,00	
7700	Styremøter	1.901,40	
7770	Bankgebyr	1.856,00	
7790	Div. kostnader	-	
8050	Renteinntekter	-	
8150	Rentekostnader	8.514,00	
	Sum kostnad	200.790,17	
	Resultat	96.915,83	Oversudd

Budsjett for 2026		
3600	Felleskostnad	- 288.000,00
3610	Inntekter ifm s	-
3900	Gjensidige	5.500,00
		- 282.500,00
4500	Håndverkere	-
5300	Styrehonorar	22.000,00
5400	Aga	7.000,00
6340	Strøm	35.000,00
6500	Regnskap	24.000,00
6600	Vedlikehold	10.000,00
6800	Kontorrekvisit	1.000,00
6610	Planter/ uteon	40.000,00
7500	Forsikring	55.000,00
7700	Styremøter	2.000,00
7770	Bankgebyr	2.000,00
7790	Div. kostnader	1.000,00
8050	Renteinntekte	-
8150	Rentekostnad	10.000,00
8800	Årsresultat	-
	Sum kostnad	209.000,00
	Resultat	- 73.500,00

30.07.2026

MEGLEROPPLYSNINGE

Matrikkel: 3226-73/450/0/14

Adresse: Vollasvingen 9, 1940 Bjørkelangen

Dato siste feiing:

Varslet boligtilsyn og feiing 18.02.2025, ikke utført, ingen hjemme

Dato for siste tilsyn:

Varslet boligtilsyn 18.02.2025, ikke utført, ingen hjemme

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Det kan eksistere avvik som ikke fremkommer av sammenstillingen.

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Det er viktig at kavene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

- Det skal være minst èn detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.
- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brannsikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no.

Henvendelser vedrørende saken kan gjøres til Marit Pettersen, som kan treffes på telefon: 95 07 99 40, eller epost marit.pettersen@nrbr.no.

Med hilsen
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet
Seksjonsleder

Marit Pettersen
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

VOLLAJORDET

del av gnr/bnr 73/54, 73/290 m.fl.

Planen er datert 31.01.08
Bestemmelsene er datert 31.01.08, rev 12.02.08 og 26.01.09

Vedtatt av kommunestyret 24.06.2008 K- sak 34/08

_____
ordfører

****

1 GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:

- byggeområde
  - allmennyttig formål barnehage (A1)
  - boliger (B1-B2)
- offentlige trafikkområder
  - kjøreveg (V1-V6)
  - gs-veg (GS1-GS2)
  - annen veggrunn
- fareområder
  - høyspentlinje
- spesialområder
  - frisiktsoner (inngår i øvrige formål)
- fellesområder
  - felles lek (FL1)
  - felles parkering (FP1)
  - felles areal (FA1)
  - felles avkjørsel (FV1)
- kombinert formål (K1)
  - kommunalteknikk/bolig

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Kommunen skal ved sin behandling av søknad om tillatelse til bygging, påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Kravet gjelder også uthus mv.

2.2 Før utbygging kan iverksettes skal følgende plandokumenter være godkjent av kommunen: Detaljplaner for tekniske anlegg som; vannledninger, overvann og avløpsledninger. Anleggene skal være godkjent av kommunen før ny bebyggelse tas i bruk.

2.3 Tillatt utnyttelse i byggeområdet beregnes som tillatt bebygd areal - BYA.
BYA defineres som bebygd areal i prosent av netto tomteareal avsatt til byggeområde.
BYA skal inneholde parkeringsplasser, beregnet som 12.5 m2 x antall plasser.

2.4 Bebyggelse skal plasseres innenfor de på planen viste byggegrenser.

2.5 Det skal legges til rette for universell utforming av bebyggelse og utearealer, deriblandt skal alle leiligheter i 1.etasje ha planfri inngang, og gangarealer skal ikke ha større stigning enn 1:20, med unntak for kortere strekninger som kan ha stigning opp mot maks1:12.

2.6 Det tillates oppført gjerder inntil 1.5 m rundt barnehagen.

2.7 Dispensasjon fra planen og dens bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, gis av plan- og bygningsmyndighetene , innenfor rammen av plan- og bygningsloven.

2.8 Etter vedtak av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og/eller bestemmelsene.

2.9 Dersom det innenfor reguleringsplanens rammer skal realiseres en annen utbygging enn det som er vist på illustrasjonsplanen datert 31.01.08, kan planmyndigheten kreve utarbeidet bebyggelsesplan i henhold til plan- og bygningslovens § 28-2.

3 BYGGEOMRÅDE

3.1 Boliger – konsentrert småhusbebyggelse (B1-B2)

3.1.1 I områdene skal det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i kjede, leilighetshus, atriumhus, eller lignende. Bebyggelsen skal utformes med sikte på mangfold og variasjon i både bygningsvolum og detaljløsninger.

3.1.2 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist i planen. Det tillates etablert sammenhengende carporter med boder i en avstand på inntil 1 m fra formålsgrensen. Carportene kan være inntil 15 m lange og ha en grunnflate på inntil 125 m2.

3.1.3 Tillatt BYA skal ikke overstige 50 % for B1 og 40 % for B2.

3.1.4 Det kan oppføres boliger med saltak eller pulttak.
Ved saltak kan gesimshøyde være inntil 7 m og mønehøyde inntil 9.0 m over gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng.
Ved pulttak kan øvre gesimshøyde være inntil 11.0 m og nedre gesimshøyde inntil 7.0 m over gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng.

3.1.5 Det skal ved søknad om tillatelse utarbeides samlet situasjonsplan for henholdsvis B1 og B2. Situasjonsplanen skal følge som vedlegg til nabovarsel i forbindelse med rammesøknad/søknad om tillatelse til tiltak.

Situasjonsplanen skal utarbeides i målestokk min. 1:500 og skal inneholde:

- Bebyggelsens plassering, høyder, takform, takvinkel, møneretning, materialvalg.
- Utforming av uteområder med høydeangivelser, herunder terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåte, gjerder og beplantning.
- Adkomst til bebyggelsen og internt vegnett med snuplasser.
- Areal for carporter/parkering og organiseringen av dette
- Utforming av uteområder og lekeareal
- Opplegg for innebygd renovasjon med god estetisk utforming.
- Internt vann- og avløpsnett
- Frisiktsoner.

3.1.6 Alle ubebygde arealer, - parkerings- og trafikkarealer, lekeplasser og grøntområder skal være ferdig opparbeidet når tilhørende bebyggelse tas i bruk, eller så snart årstiden tillater det. Øvrige ubebygde arealer i området som ikke berøres av søknad om tillatelse skal istandsettes og skjøttes som grøntområde.

Vegetasjon langs veg V2 skal opparbeides som vist på illustrasjonsplan for Vollajordet datert 31.01.08.

3.1.7 Det skal avsettes parkeringsplasser i hht. følgende for B1 og B2:
- min. 1.5 p-plasser for 1-2 roms leiligheter
- min. 1.8 p-plasser for 3-roms leiligheter
- min. 2.0 p-plasser for 4-roms eller større leiligheter

Minst 1 plass pr leilighet skal være i garasje/carport.

3.2 Allmennyttig formål – barnehage (A1)

3.2.1 Området er avsatt til barnehage.

3.2.2 Største tillatte tomteutnyttelse er BYA=40 %.

3.2.3 Takform skal være saltak eller pulttak i kombinasjon med flatt tak. Det kan oppføres bebyggelse med gesimshøyde inntil 4.0 m og mønehøyde inntil 8.5 m over gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng.

3.2.4 Det skal avsettes 0.15 p-plass pr barn og 0.6 p-plass pr årsverk i barnehagen. 1 parkeringsplass skal avsettes for bevegelseshemmede.

3.2.5 Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:200 som omfatter hele tomten. Planen skal utarbeides av fagkyndige og skal redegjøre for plassering av bygninger, adkomst, parkering, opparbeidelse av utvendige arealer, utvendige lek m/utstyr etc. Kotehøyde for ok gulv skal vises på tegning.

3.2.6 Parkeringsplass, adkomst, inngjerding av tomt og barnehagens utearealer skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor A1. Vegetasjon langs veg V2 skal opparbeides som vist på illustrasjonsplan for Vollajordet datert 31.01.08. Vegetasjon skal etableres så snart årstiden tillater det, og skal ikke knyttes opp til brukstillatelse for barnehagen.

4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (V1-V6, GS1-GS2)

4.1 Trafikkområdene skal opparbeides som vist i planen. Områdene reguleres til offentlig kjøreveg med eller uten fortau, gang-/sykkelveger samt tilhørende arealer for skulder/grøfter.

4.2 Vegene skal betjene de eiendommer/felt som med pil er tilknyttet vegene.

4.3 Annen veggrunn skal holdes ryddig og gis en tiltalende utforming og behandling.

5 FAREOMRÅDER (høyspentlinje)

5.1 Det er innenfor fareområdet ikke tillatt å føre opp bygninger (bortsett fra avfallsboder), eller på annen måte opparbeide arealet for lek og lignende.

6 SPESIALOMRÅDER (frisiktsoner)

6.1 Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen.
I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.

7 FELLESAREALER (FL1, FP1, FA1, FV1)

7.1 Felles lekeareal FL1 skal være felles for feltene B1 og B2. Det skal opparbeides ballplass på minimum 40 x 20 meter i tillegg til lekeareal. Ballplassen skal opparbeides som et flatt areal med grusdekke, ev. gressdekke, som tåler høy slitasje. Den skal som minimum utstyres med fotballmål og basketkurv. Areal og lekeapparater utformes isamsvar med sikkerhetsforskrift av 6.juli 1996. Ballplassen skal skjermes med nettmot tilstøtende bebyggelse og beplantes i ytterkant med busker som fri hekk og trær.

Felles lekeareal FL1 skal eies og vedlikeholdes av boligeiendommene innen felt B1 og B2. Før brukstillatelser for boliger innenfor felt B1 kan gis, skal L1 være ferdig opparbeidet i henhold til reguleringsbestemmelsene.

7.2 Det skal avsettes et areal på minimum 300 m^2 pr. 30 boliger til nærlekeplasser. Det skal være maksimalt 200 meter fra nærlekeplass til boligene de er ment å betjene. Lekeplassene skal opparbeides med en standard som minimum inkluderer nødvendig planering og oppsetting av sklie, huske, klatrestativ, vippeleke og sandkasse. Del av arealet skal være tilnærmet flatt, og ha en jevn, hard flate uten fast lekeutstyr. Areal og lekeapparater utformes i samsvar med sikkerhetsforskrift av 6.juli 1996. Lekeareal skal inngjerdes.

7.3 Felles parkering FP1skal være felles for beboere innen felt B1. Det tillates etablert sammenhengende carporter med boder i en avstand på inntil 1 m fra formålsgrensen. Bebyggelsen kan være inntil 18 m lang og ha en grunnflate på inntil 125 m2.

7.4 Felles areal FA1 skal være felles for alle beboere innen felt B1. I FA1 tillates det oppført nettstasjon med byggeforbudssone på 5 m, og avfallsbeholdere/avfallshus.

7.5 Felles veg FV1 skal være felles for bebyggelsen innen B1.

8 KOMBINERT FORMÅL (kommunalteknikk, K1)

8.1 Kombinert formål K1 skal være kombinert formål for byggeområde og kommunalteknikk. Dette innebærer at bebyggelsen i B1 kan etableres inn til formålsgrensen. Arealet disponeres av beboerne, men er avsatt til drift og vedlikehold av eksisterende VA-ledninger.

9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

9.1 Før det kan gis brukstillatelser for boliger, skal det offentlige veinettet med fortau og gang-/sykkelveier, være ferdig opparbeidet i henhold til kommunens norm.

9.2 Før det kan gis brukstillatelser for boliger, skal barnehage på barnehagetomta stå ferdig og klar til bruk.

9.3 Før det kan gis brukstillatelser for boliger, skal gang-/sykkelveien langs Einerhaugveien fullføres fram til riksveien. Den skal opparbeides i henhold til kommunens norm.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602212467
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
948164256	AURSKOG-HØLAND KOMMUNE	Rådhusveien 3, 1940 BJØRKELANGEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
989331930	BJØRKELANGEN BOLIGUTVIKLING AS		Postboks 64, 1941 BJØRKELANGEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0221	73	450

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0221	73	450	0	1	68 / 1088	Boligseksjon		Ja
0221	73	450	0	2	68 / 1088	Boligseksjon		Ja
0221	73	450	0	3	68 / 1088	Boligseksjon		Ja
0221	73	450	0	4	68 / 1088	Boligseksjon		Ja
0221	73	450	0	5	68 / 1088	Boligseksjon		Ja
0221	73	450	0	6	68 / 1088	Boligseksjon		Ja
0221	73	450	0	7	68 / 1088	Boligseksjon		Ja
0221	73	450	0	8	68 / 1088	Boligseksjon		Ja
0221	73	450	0	9	68 / 1088	Boligseksjon		Nei
0221	73	450	0	10	68 / 1088	Boligseksjon		Nei
0221	73	450	0	11	68 / 1088	Boligseksjon		Nei
0221	73	450	0	12	68 / 1088	Boligseksjon		Nei
0221	73	450	0	13	68 / 1088	Boligseksjon		Nei
0221	73	450	0	14	68 / 1088	Boligseksjon		Nei
0221	73	450	0	15	68 / 1088	Boligseksjon		Nei
0221	73	450	0	16	68 / 1088	Boligseksjon		Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1168196 Tinglyst: 23.10.2017
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1168196/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-30 11:23
Side 1 av 11

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Bjørkelangen Boligutvikling AS	
Adresse: Postboks 64	
Postnr.: 1941 Poststed: Bjørkelangen	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 989,331,930 Ref. nr.:	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0221	Aurskog-Høland	73	450		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
989 331 930	Bjørkelangen Boligutvikling AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	68	G	13	B	68		25				37				49			
2	B	68	G	14	B	68		26				38				50			
3	B	68	G	15	B	68		27				39				51			
4	B	68	G	16	B	68		28				40				52			
5	B	68	G	17				29				41				53			
6	B	68	G	18				30				42				54			
7	B	68	G	19				31				43				55			
8	B	68	G	20				32				44				56			
9	B	68		21				33				45				57			
10	B	68		22				34				46				58			
11	B	68		23				35				47				59			
12	B	68		24				36				48				60			

Sum tellere: 1088 = nevner: 1088

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstedernes underskrift
16.10.17	

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Bjørkelangen 16.10.17	Øyvind Ransberg FRODE WOLD	Øyvind Ransberg FRODE WOLD

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
73	450			Aurskog-Høland

Dato	Stempel og underskrift
16.10.17	Aurskog-Høland kommune Teknisk drift og kultur Forvaltning Line Lotterud

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
16.10.17	Ingrid Ranberg

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
221	Aurskog-Høland	73			

3. Begjæring

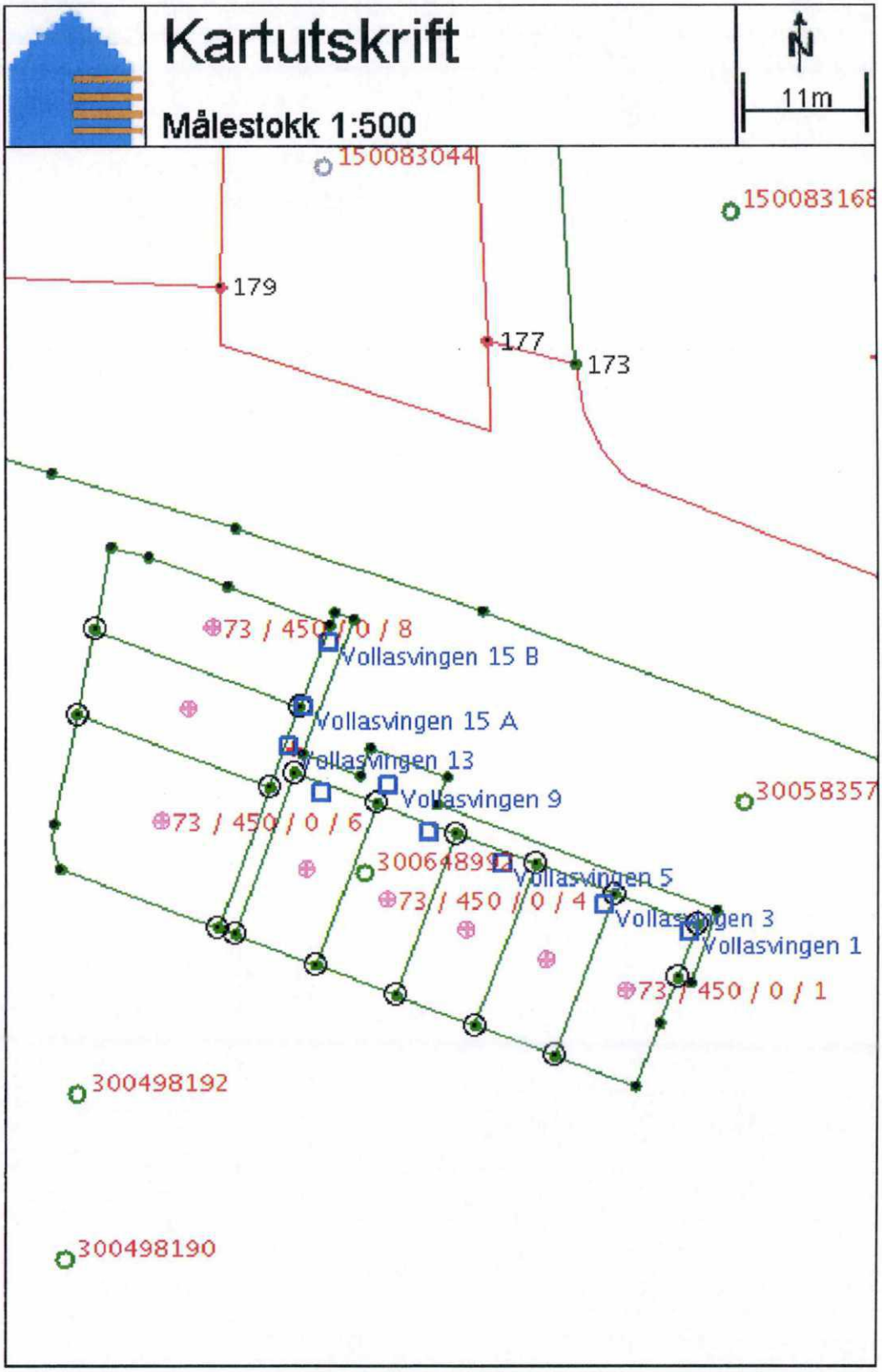
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

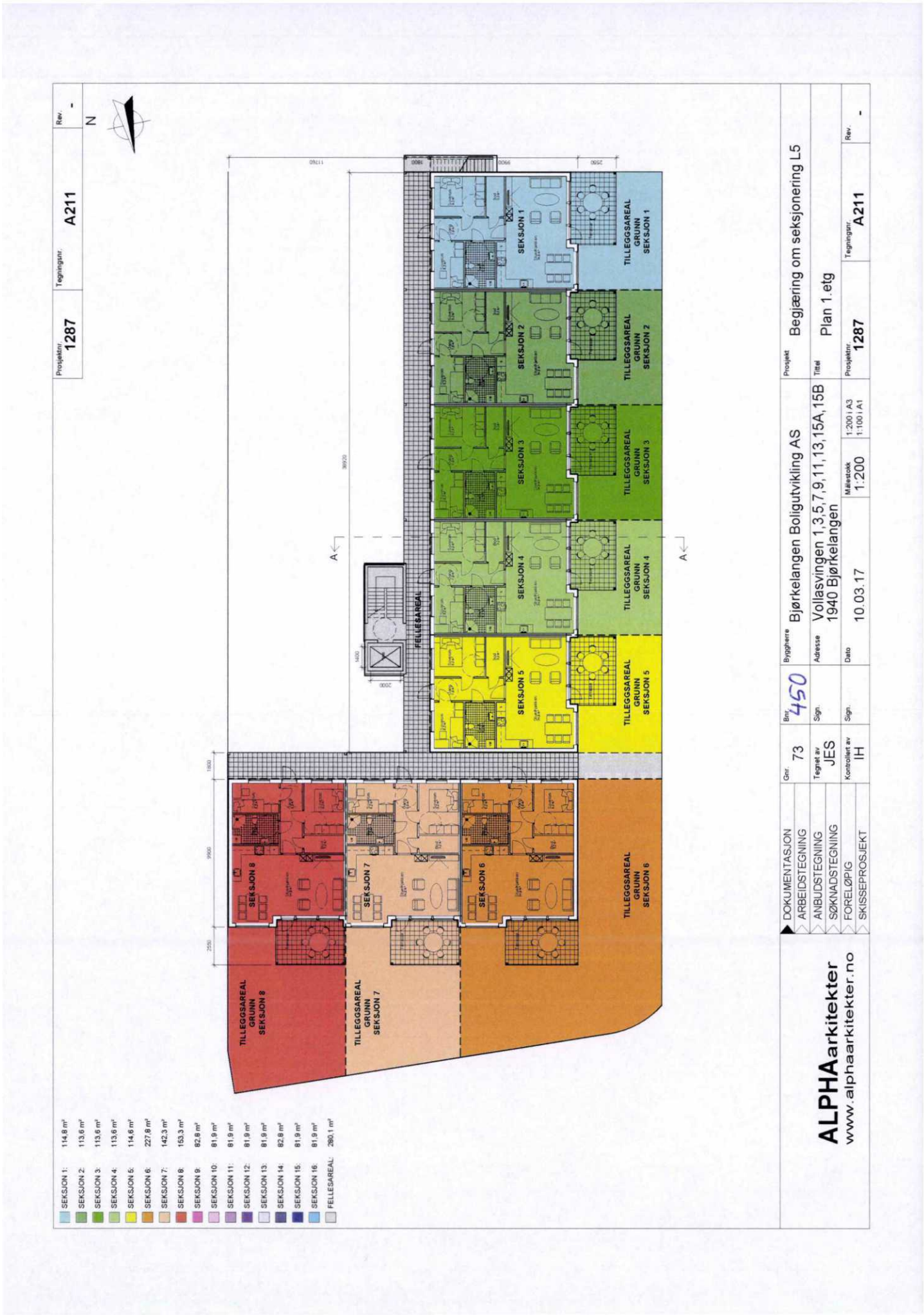
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
61				91				121				151				181			
62				92				122				152				182			
63				93				123				153				183			
64				94				124				154				184			
65				95				125				155				185			
66				96				126				156				186			
67				97				127				157				187			
68				98				128				158				188			
69				99				129				159				189			
70				100				130				160				190			
71				101				131				161				191			
72				102				132				162				192			
73				103				133				163				193			
74				104				134				164				194			
75				105				135				165				195			
76				106				136				166				196			
77				107				137				167				197			
78				108				138				168				198			
79				109				139				169				199			
80				110				140				170				200			
81				111				141				171				201			
82				112				142				172				202			
83				113				143				173				203			
84				114				144				174				204			
85				115				145				175				205			
86				116				146				176				206			
87				117				147				177				207			
88				118				148				178				208			
89				119				149				179				209			
90				120				150				180				210			

Sum tellere:	0	= nevner:	

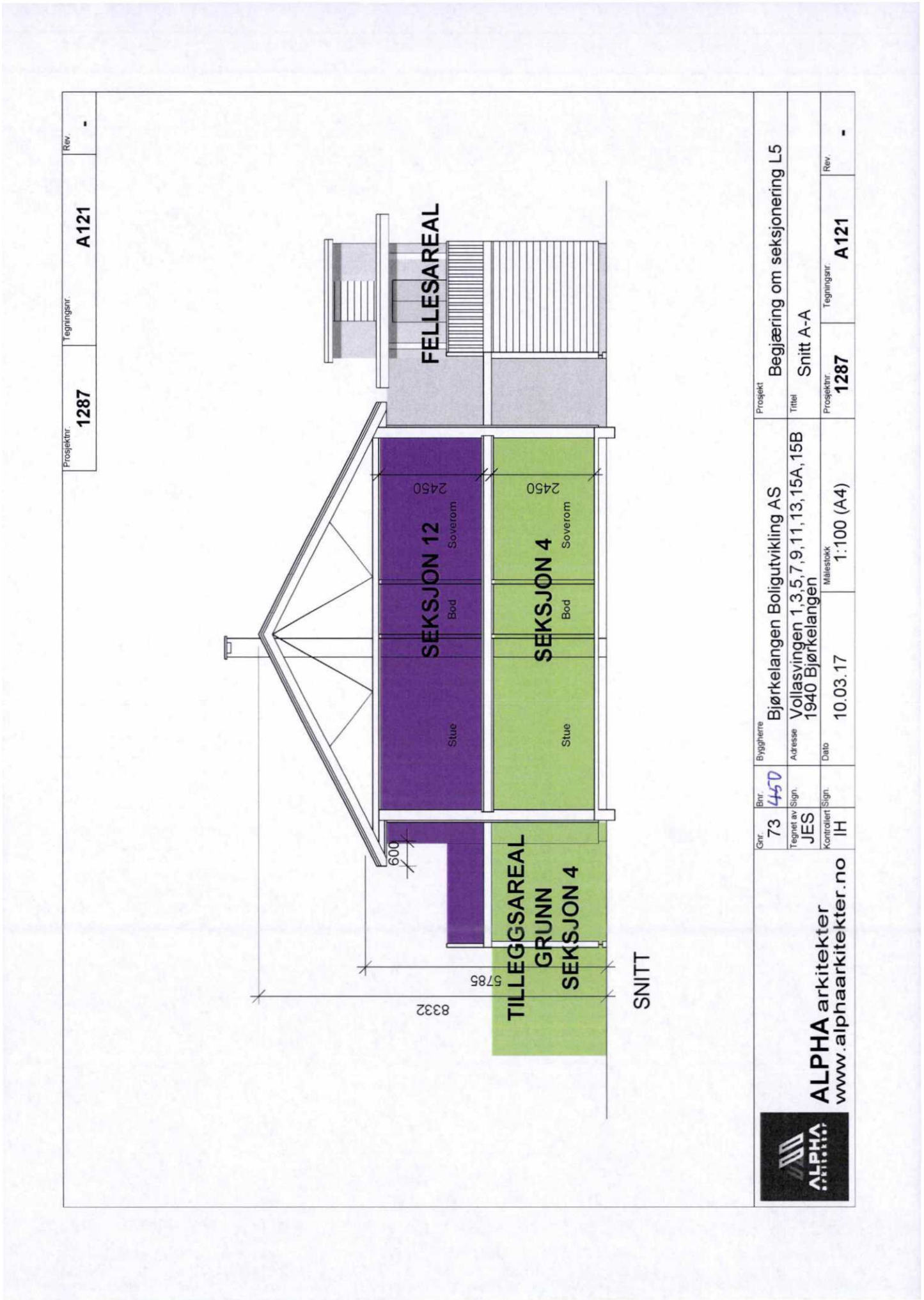
Dato	Utsteders underskrift

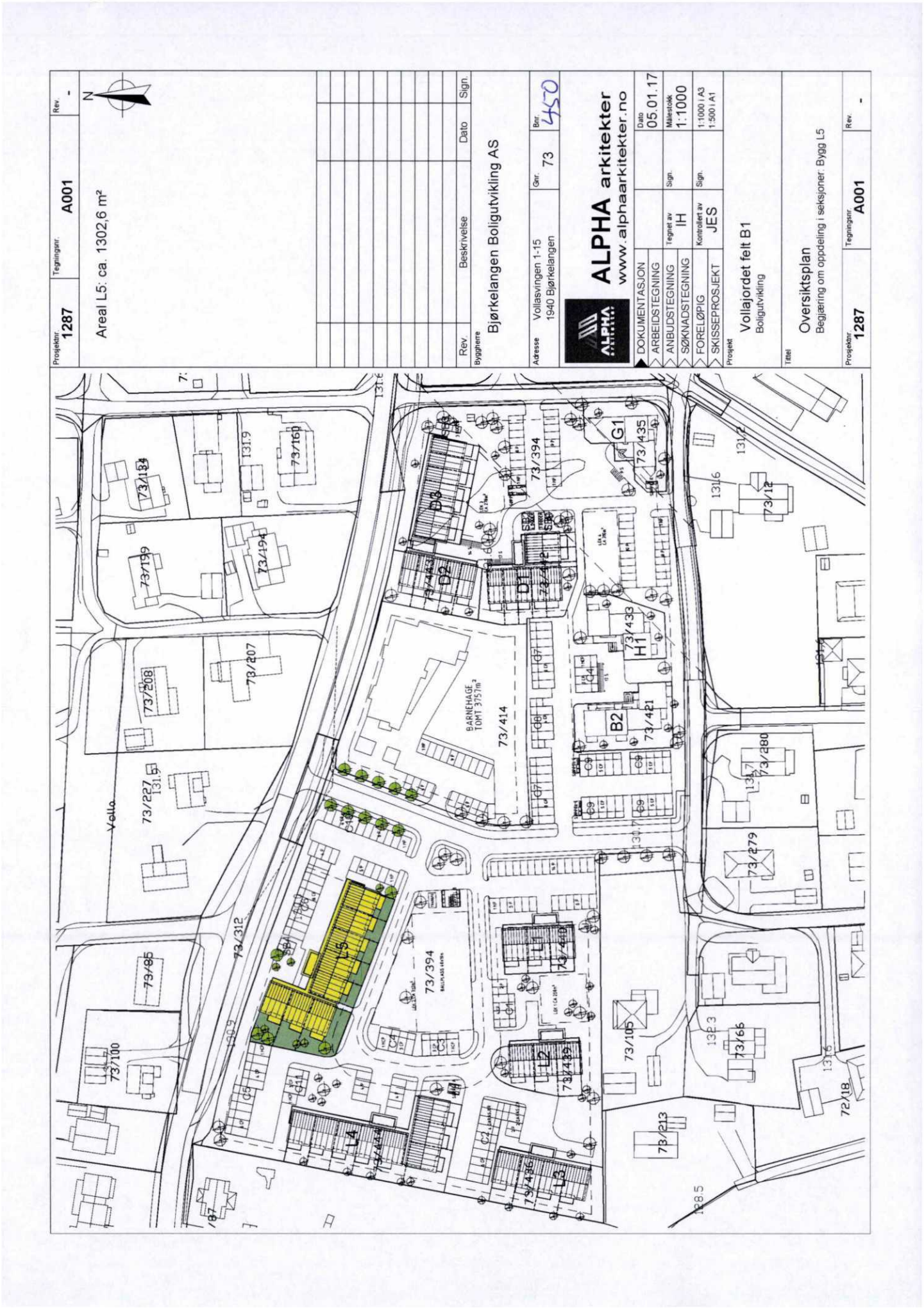

Prosjektnr 1287
Tegningsnr A501
Rev -
Areal L5: ca. 1302,6 m²
N
Rev. Beskrivelse Dato Sign.
Byggherre Bjørkelangen Boligutvikling AS
Adresse Vollasvingen 1-15 1940 Bjørkelangen
Gnr 73
Bnr 450
ALPHA arkitekter
www.alphaarkitekter.no
DOKUMENTASJON
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
SØKNADSTEGNING
FORELØPIG
SKISSEPROSJEKT
Dato 05.01.17
Tegnet av IH
Kontrollert av JES
Sign.
Målestokk 1:500
1:500 i A4 1:250 i A2
Prosjekt Vollajordet felt B1
Boligutvikling
Tittel Situasjonsplan
Begjæring om oppdeling i seksjoner: Bygg L5
Prosjektnr 1287
Tegningsnr A501
Rev -
L5
SB4
C6
C10
C11
C5
C4
C3
73/312
73/394
1309
1300
BALLPLASS 40x19m
LEK 212A 312m²
TRANSFO
SØPPEL
4 P
5 P
6 P
1 HP
10 CP
4 CP
3 CP
1 HCP


Kartutskrift
Målestokk 1:500
N
11m
150083044
150083168
179
177
173
73 / 450 / 0 / 8
Vollasvingen 15 B
Vollasvingen 15 A
Vollasvingen 13
Vollasvingen 9
30058357
73 / 450 / 0 / 6
Vollasvingen 5
73 / 450 / 0 / 4
Vollasvingen 3
Vollasvingen 1
73 / 450 / 0 / 1
300498192
300498190


Prosjektnr. 1287
Tegningsnr. A211
Rev. -
N
SEKSJON 1: 114.8 m²
SEKSJON 2: 113.6 m²
SEKSJON 3: 113.6 m²
SEKSJON 4: 113.6 m²
SEKSJON 5: 114.6 m²
SEKSJON 6: 227.8 m²
SEKSJON 7: 142.3 m²
SEKSJON 8: 163.3 m²
SEKSJON 9: 82.8 m²
SEKSJON 10: 81.9 m²
SEKSJON 11: 81.9 m²
SEKSJON 12: 81.9 m²
SEKSJON 13: 81.9 m²
SEKSJON 14: 82.8 m²
SEKSJON 15: 81.9 m²
SEKSJON 16: 81.9 m²
FELLESAREAL: 280.1 m²
SEKSJON 1
SEKSJON 2
SEKSJON 3
SEKSJON 4
SEKSJON 5
SEKSJON 6
SEKSJON 7
SEKSJON 8
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL GRUNN SEKSJON 1
TILLEGGSAREAL GRUNN SEKSJON 2
TILLEGGSAREAL GRUNN SEKSJON 3
TILLEGGSAREAL GRUNN SEKSJON 4
TILLEGGSAREAL GRUNN SEKSJON 5
TILLEGGSAREAL GRUNN SEKSJON 6
TILLEGGSAREAL GRUNN SEKSJON 7
TILLEGGSAREAL GRUNN SEKSJON 8
A
A
DOKUMENTASJON
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
SØKNADSTEGNING
FORELØPIG
SKISSEPROSJEKT
Gnr. 73
Bnr. 460
Tegnet av JES
Sign.
Kontrollert av IH
Sign.
Byggherre Bjørkelangen Boligutvikling AS
Adresse Vollasvingen 1,3,5,7,9,11,13,15A,15B 1940 Bjørkelangen
Dato 10.03.17
Målestokk 1:200
1:200 i A3 1:100 i A1
Prosjekt Begjæring om seksjonering L5
Tittel Plan 1.etg
Prosjektnr. 1287
Tegningsnr. A211
Rev. -
ALPHAarkitekter
www.alphaarkitekter.no


Prosjektnr. 1287
Tegningsnr. A212
Rev. -
N
SEKSJON 1: 114.8 m²
SEKSJON 2: 113.6 m²
SEKSJON 3: 113.6 m²
SEKSJON 4: 113.6 m²
SEKSJON 5: 114.6 m²
SEKSJON 6: 227.8 m²
SEKSJON 7: 142.3 m²
SEKSJON 8: 153.3 m²
SEKSJON 9: 82.8 m²
SEKSJON 10: 81.9 m²
SEKSJON 11: 81.9 m²
SEKSJON 12: 81.9 m²
SEKSJON 13: 81.9 m²
SEKSJON 14: 82.8 m²
SEKSJON 15: 81.9 m²
SEKSJON 16: 81.9 m²
FELLESAREAL: 280.1 m²
SEKSJON 16
SEKSJON 15
SEKSJON 14
SEKSJON 13
SEKSJON 12
SEKSJON 11
SEKSJON 10
SEKSJON 9
FELLESAREAL
A
A
ALPHAarkitekter
www.alphaarkitekter.no
DOKUMENTASJON
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
SØKNADSTEGNING
FORELØPIG
SKISSEPROSJEKT
Gnr. 73
Bnr. 450
Tegnet av JES
Kontrollert av IH
Sign.
Byggherre Bjørkelangen Boligutvikling AS
Adresse Vollasvingen 1,3,5,7,9,11,13,15A,15B 1940 Bjørkelangen
Dato 10.03.17
Målestokk 1:200
1:200 i A3 1:100 i A1
Prosjekt Begjæring om seksjonering L5
Tittel Plan 2.etg
Prosjektnr. 1287
Tegningsnr. A212
Rev. -


FELLESAREAL
SEKSJON 12
Soverom
Bod
Stue
2450
SEKSJON 4
Soverom
Bod
Stue
2450
TILLEGGSAREAL
GRUNN
SEKSJON 4
600
5785
8332
SNITT
Prosjektnr. 1287
Tegningsnr. A121
Rev. -
Byggherre Bjørkelangen Boligutvikling AS
Adresse Vollasvingen 1,3,5,7,9,11,13,15A,15B 1940 Bjørkelangen
Dato 10.03.17
Målestokk 1:100 (A4)
Prosjekt Begjæring om seksjonering L5
Tittel Snitt A-A
Prosjektnr. 1287
Tegningsnr. A121
Rev. -
Gnr. 73
Bnr. 450
Tegnet av JES
Sign.
Kontrollert IH
Sign.
ALPHA arkitekter
www.alphaarkitekter.no


Prosjektnr. 1287
Tegningsnr. A001
Rev. -
Areal L5: ca. 1302,6 m²
Rev
Beskrivelse
Dato
Sign.
Byggherre
Bjørkelangen Boligutvikling AS
Adresse
Vollasvingen 1-15
1940 Bjørkelangen
Gnr. 73
Bnr. 450
ALPHA arkitekter
www.alphaarkitekter.no
DOKUMENTASJON
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
SØKNADSTEGNING
FORELØPIG
SKISSEPROSJEKT
Dato 05.01.17
Tegnet av IH
Sign.
Målestokk 1:1000
Kontrollert av JES
Sign.
1:1000 I A3
1:500 I A1
Prosjekt
Vollajordet felt B1
Boligutvikling
Tittel
Oversiktsplan
Begjæring om oppdeling i seksjoner: Bygg L5
Prosjektnr. 1287
Tegningsnr. A001
Rev. -
N
L5
L4
L3
L2
L1
D3
D2
D1
H1
B2
G1
BARNEHAGE
TOMT 3757m²
73/414
73/394
73/433
73/435
73/421
73/207
73/208
73/227
73/312
73/85
73/100
73/105
73/213
73/66
73/279
73/280
73/12
73/160
73/184
73/139
73/494
Vollo

Doknr: 500739 Tinglyst: 28.06.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

På gnr. 73 bnr. 290 og 394 i Aurskog-Høland kommune er det planlagt oppføring av boliger.

På gnr. 73 bnr. 394 skal det opparbeides et lekeareal med en ballplass, som skal være felles for hjemmelshaverne til gnr 73 bnr. 290 og394.

Alle beslutninger, ansvar og samtlige kostnader ved lekearealet, herunder kostnadene til drift og vedlikehold, fordeles forholdsmessig på de bruksberettigede.

Denne erklæring skal tinglyses på gnr. 73 bnr. 394 i Aurskog-Høland kommune.

Bjørkelangen, den 1.6.2011
Bjørkelangen Boligutvikling AS
Org.nr. 989 331 930

ØYVIND RANSBERG

TRODE WOLD

STIG KJENSLIE

Rett kopi bekreftes
Jens E. Westly
Advokat

ERKLÆRING

På gnr. 73 bnr. 290 og 394 i Aurskog-Høland kommune (Eiendommen – Felleseiendommen) er det planlagt oppføring av et antall boligbygg. Hvert bygg planlegges skilt ut fra Eiendommene og etablert som eget eierseksjonssameie eller borettslag.

Den resterende eiendommen skal tjene som et fellesareal (Felleseiendommen) til felles bruk for gnr. 73 bnr. 290 og 394 og gnr. 73 bnr. 421 (Sameiet Vollatunet l) og de eiendommer som senere fradeles gnr. 73 bnr. 290 og 394.

På Felleseiendommen skal det opparbeides lekearealer, grøntarealer, gang- og kjøreveier, parkeringsplasser og hva de bruksberettigede ellers måtte beslutte, i den grad dette ikke hindrer gjennomføring av den forutsatte utbygging.

Partene skal ha gjensidig rett til å benytte og legge og ha liggende vei, vann og avløp med kummer og ledninger for elektrisitet og datatrafikk og lignende over hverandres eiendommer. Retten innebærer også rett til å koble seg til allerede eksisterende ledninger og anlegg.

De bruksberettigede skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner.

Hver av de bruksberettigede har krav å eksklusivt i disponere 1 carport eller garasje på Felleseiendommen.

Alle beslutninger, ansvar og samtlige kostnader ved Felleseiendommen, herunder kostnadene til drift og vedlikehold, fordeles forholdsmessig på de bruksberettigede.

Denne erklæring skal tinglyses på gnr. 73 bnr. 290 og 394 i Aurskog-Høland kommune. Erklæringen kan ikke endres eller slettes uten etter samtykke fra Aurskog-Høland kommune.

Bjørkelangen, den

Bjørkelangen boligutvikling AS
Org.nr. 989 331 930

Doknr: 7820 Tinglyst: 04.01.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vollasvingen 9, 1940 Bjørkelangen
Gnr. 73, Bnr. 450, Snr. 14, Aurskog-høland kommune.

Oppdragsnummer:
332260008

Meglerforetak: Privatmegleren Bjørkelangen
Saksbehandler: Sandra Berntsen
Telefon / Mobil: 99 16 19 72 / 472 54 490
E-post: sandra.berntsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 for budgiver 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.
