



aktiv.

Bakkebakken 10, 1940 BJØRKELANGEN

**Velholdt, pent og familievennlig
rekkehus - 5 soverom - Ildsted -
Markterrasse - Takterrasse - Flott
utsikt - Carport.**



Eiendomsmegler MNEF

Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Mobil 414 15 504

E-post oyvind.saegrov@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF.
64 80 80 05



Eiendomsmegler MNEF

Espen Skjermo Slorafoss

Mobil 926 37 136

E-post ess@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF.
64 80 80 05

Velholdt, pent og familievennlig rekkehus - 5 soverom - Ildsted - Markterrasse - Takterrasse

Velkommen til Bakkebakken 10 – et innbydende og familievennlig rekkehus over tre plan fra 2011. Beliggenheten er rolig, barnevennlig og attraktiv, med kort vei til skoler, barnehager, busstopp, butikker og idylliske turområder. Videre kan eiendommen skilte med nydelig utsikt fra en stor takterrasse, lune forhold på en markterrasse ved stuen og en egen carport ved inngangspartiet.

Rekkehuset fremstår med tidsmessige og delikate farge- og materialvalg, god standard og innholdsrik planløsning. Stuen og kjøkkenet danner et koselig allrom med ildsted og møbleringsfrihet, og kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Videre har boligen et delikat bad/wc, et wc-rom, vaskerom og hele fem gode soverom. Flere rom har garderobe, og lagringsplass finnes i en utebod på ca. 5 kvm i carporten.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 990 000,-	Tomtstr.:	4332.2 kvm
Fellesgjeld:	Kr 71 605,-	Soverom:	5
Omkostn.:	Kr 102 910,-	Antall rom:	6
Total ink omk.:	Kr 4 164 515,-	Gnr./bnr.	Gnr. 2, bnr. 210
Felleskostn.:	Kr 3 190,-		Gnr. 2, bnr. 209
Selger:	Christina Lilleeng		Gnr. 2, bnr. 211
	Asmyhr		Gnr. 2, bnr. 213
Salgsobjekt:	Rekkehus	Snr.	5
Eierform:	Eierseksjon	Oppdragsnr.:	1106260045
Byggeår:	2011		
BRA-i/BRA Total	117/122 kvm		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	77
Egenerklæring	105
Nabolagsprofil	112
Seksjonering	115
Reseksjonering	163
Situasjonskart	170
Megleropplysninger	171
Nedbetalingsplan for fellesgjeld	174
Vedtekter	177
Protokoll fra årsmøte	183
Resultatregnskap	185
Midlertidig brukstillatelse	189
Opplysninger om eiendomsskatt	190
Budskjema	197

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 117 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 122 kvm

TBA: 52 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 41 kvm Entré, stue/kjøkken og toalettrom

BRA-e: 5 kvm Bod/teknisk rom

2. etasje

BRA-i: 59 kvm Trapperom, bad, vaskerom og 4 soverom

3. etasje

BRA-i: 17 kvm Trapperom og soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 kvm Terrasse

3. etasje

32 kvm Takterrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rekkehus

Tilhørende carport til boligen i 1 etasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4332.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Rekkehuset ligger i et nokså nyetablert, attraktivt område i landlige omgivelser. Eiendommen har gode sol- og lysforhold, og det er flott, vidstrakt utsikt mot Bjørkelangen. Tomten rundt boligen er pent opparbeidet med gressplen, hekk og gruslagt gårdsplass, og rekkehuset har to lune og herlige uteplasser.

Fra stuen i første etasje er det utgang til en nordvestvendt markterrasse på ca. 20 kvm med dekke i tre. Det er satt opp levegg mot nabo, og markterrassen har plassbygde blomsterkasser på hver kortsida. Det er god plass til utemøblement og grill, og terrassen er videre utstyrt med markise, utebelysning og utestikk.

Fra trappegangen i tredje etasje er det utgang til en sydøstvendt takterrasse på ca. 32 kvm med usjenert beliggenhet. Takterrassen er dels overbygd, og har dekke i tre og stemningsfull utebelysning.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i det familievennlige og attraktive området Festningsåsen på Bjørkelangen – et rolig og etablert boligområde med særlig appell til barnefamilier, etablerere og husdyreiere. Her bor man i trygge og hyggelige omgivelser med lite gjennomgangstrafikk, godt naboskap og umiddelbar nærhet til både lekeplasser og friområder.

Rett bak boligfeltet finner du skog og åpne friområder med merkede turstier, små vann, gapahuk og bål plass. Området gir svært gode rekreasjonsmuligheter året rundt, enten du ønsker rolige søndagsturer, løpeturer i marka eller lek og aktivitet med barna. Like i nærheten ligger både fotballøkke og større fellesområder med lekeapparater og sittebenker.

Daglige servicetilbud er godt ivaretatt i Bjørkelangen sentrum, med blant annet dagligvarebutikker, servicetilbud og øvrige handelstilbud innen gangavstand. Både barnehager og skoler ligger i kort avstand fra boligen, noe som gjør hverdagslogistikken enkel for barnefamilier.

Området har gode kollektivforbindelser. Bussholdeplassen Søndre Eidsvei ligger ca. 8 minutters gange fra boligen, med avganger som gir enkel tilknytning til nærliggende områder. For pendlere er det også togforbindelse fra Blaker stasjon, og Oslo Lufthavn Gardermoen nås på under én time med bil.

Her får du en attraktiv kombinasjon av landlig ro, naturnær beliggenhet og samtidig kort vei til sentrum og nødvendige fasiliteter – et område hvor det er godt å bo, både nå og i årene som kommer.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Festningsåsen barnehage (1-6 år) - 8 min gange

Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) - 16 min gange

Setskog oppvekstsenter (0-5 år) - 20 min gange

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) - 22 min gange

Bjørkelangen videregående skole (videregående skole) - 22 min gange

Kjelle videregående skole (videregående skole) - 21 min gange

Sport og trening

Bjørkelunden - 8 min gange

Fotball - 0.8 km

Eidslia balløkke - 13 min gange

Ballspill - 1.1 km

MOVA Bjørkelangen Serviceveien - 5 min gange

MOVA Bjørkelangen - 5 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) og Bjørkelangen videregående skole.

Bygningssakkyndig

Nåmo Takst og Rådgivning AS;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehuset er oppført i 2011 og bygget i bindingsverk av tre.

Eiendommen er fundamentert på en byggegrunn av leirholdige masser, med et støpt dekke mot grunnforhold.

Grunnmuren er konstruert av betong.

Veggene består av en bindingsverkskonstruksjon og er kledd med utvendig liggende bordkledning.

Boligen har en flat takkonstruksjon som er tekket med papp. Tekkingen på tak og terrasse har blitt reparert og byttet av sameiet.

Renner, nedløp og beslag er utført i metall.

Etasjeskillerne er bygget som et trebjelkelag, med et støpt dekke i første etasje.

Bygningen er utstyrt med malte trevinduer med 2-lags glass, malte skyvedører i tre med 2-lags isolasjonsglass til terrassen, og en malt hovedytterdør med glassfelt.

Det er etablert en takterrasse i tredje etasje, bygget som en trekonstruksjon med gulvplank. Terrassen er tekket med papp og har etablert sluk.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3. Forhold som har fått TG2: Forhold som har fått TG3:

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er synlig noe påbegynt rust på overflater av renner og beslag.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er ikke tilfredsstillende tetting under terrassedøren til takterrassen.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Noe slitasje av maling på rekkverk og toppbord.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Noe stedvis hakk og riper på parkett.

- Våtrom - 2.ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er ikke fall på deler av fliser rundt sluk, slik at noe vann blir liggende.

- Våtrom - 2.ETASJE > VASKEROM - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er noe fuktskade på vegg ved avløp det vaskemaskin står.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank ut fra kravet til dagens NS 3600 og derav gjeldende forskrift fra 2017.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2017.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Firmanavn: Thygesen AS, 2020, 2025, 2026

Beskrivelse:

2020: Lekkasje fra takterrasse. Tak membran og verandabord ble byttet. Samt innvendig vegger, tak og gulv ble bytte på den ene soverommet.

2025: Lekkasje fra øverste tak. Fullstendig utbedring av hele taket. Snekkerarbeid og taktekker arbeid. Samt tak innvendig i 3.etg

2026: Lekkasje fra gelender/vegg 3.etg Bytte av innvendig tak i 2.etg. Samt nytt beslag ved rekkverk på veranda 3.etg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

1.Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Thygesen AS

Beskrivelse av arbeidet: Lekkasje fra takterrasse. Tak membran og verandabord ble byttet. Samt innvendigvegger, tak og gulv ble bytte på den ene soverommet.

2.Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Thygesen AS

Beskrivelse av arbeidet: Lekkasje fra tak.

Fullstendig utbedring av hele taket. Snekkerarbeid og taktekkerarbeid. Samt tak innvendig i 3.etg

3.Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Thygesen AS

Beskrivelse av arbeidet: Lekkasje fra gelender/vegg 3.etg Bytte av innvendig tak i 2.etg.

Samt nytt beslag vedrekkverk på veranda 3.etg

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1.Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Thygesen AS

Beskrivelse av arbeidet: Lekkasje fra takterrasse. Tak membran og verandabord ble byttet. Samt innvendigvegger, tak og gulv ble bytte på den ene soverommet.

2.Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Thygesen AS

Beskrivelse av arbeidet: Lekkasje fra tak. Fullstendig utbedring av hele taket.

Snekkerarbeid og taktekkerarbeid. Samt tak innvendig i 3.etg

3.Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Thygesen AS

Beskrivelse av arbeidet: Lekkasje fra gelender/vegg 3.etg Bytte av innvendig tak i 2.etg.

Samt nytt beslag vedrekkverk på veranda 3.etg.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja

Beskrivelse: Har av og til sett ett og annet skjeggkre på badet.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 41 kvm: Entré, stue/kjøkken og toalettrom

BRA-e 5 kvm: Bod/teknisk rom

TBA 20 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 59 kvm: Trapperom, bad, vaskerom og 4 soverom

3. Etasje:

BRA-i 17 kvm: Trapperom og soverom

TBA 32 kvm: Terrasse og balkongareal

Kort fortalt

- Meget innbydende rekkehus fra 2011

- Familievennlig løsning over 3 plan

- Barnevennlig, landlig beliggenhet

- Egen carport og gruset gårdsplass
- Lun markterrasse på ca. 20 kvm
- Sydøstvendt takterrasse på 32 kvm
- Gode lys- og solforhold og fint utsyn
- Pen entré med garderober
- Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning
- Kjøkken med god skap- og benkeplass
- Innbydende stue med ildsted
- Helfliset bad/wc i 2. etasje
- Separat wc-rom og vaskerom
- 5 gode soverom, 3 med garderobe
- Lagringsplass i utebod på 5 kvm
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter

Standard

Entré

Boligen har et pent, overbygd inngangsparti med gruslagt adkomst, repos i tre og takmontert utebelysning. Vel inne er det en fin entré med gråmalt panel på veggene og grå fliser på gulvet. Yttertøyet ryddes bort i et stort garderober med hvite, profilerte fronter.

Kjøkken

Kjøkkenet har et tidsmessig og stilig design med rene linjer, gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har hvite høyglansfronter, takhøye skap og koksgrå laminatbenkeplate med nedfelt kum i sort kompositt. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp, samt ventilator, komfyrvakt og god arbeidsbelysning.

Stue

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et lunt og innbydende allrom hvor hele familien kan samles til hygge, lek og måltider. Rommet har gråmalt panel på veggene, hvit panel i himlingen og gyllen parkett på gulvet. I allrommet er det en moderne peis med innsats, og fra stuesonen er det utgang til en nordvestvendt, lun markterrasse på ca. 20 kvm og videre ut til hagen.

Bad/wc

Boligen inneholder et bad/wc, et wc-rom og et vaskerom. Badet ligger i andre etasje, og har hvite fliser på veggene, koksgrå fliser i dusjnisen og koksgrå fliser på gulv med gulvvarme.

Innredningen har sorte høyglansfronter og består av en sort, heldekkende servant på en skuffeseksjon, to veggskap og et stort speil med integrert belysning. Videre har badet downlights, vegghengt toalett og en dusjnise med regnfallsdusj.

Wc-rom

Wc-rommet ligger i hendig tilknytning til entreen i første etasje, og har gråmalt panel på veggene og grå fliser på gulv med gulvvarme. I tillegg til et vegghengt toalett har wc-rommet en hvit servantseksjon, en hylle og speil.

Vaskerom og wc-rom

Vaskerommet ligger vegg-i-vegg med badet, og har hvitmalt panel på veggene og koksgrå fliser på gulv med sluk. Av innredning er det en hvit, vegghengt hylle, og rommet er videre utstyrt med mekanisk avtrekk, gulvvarme og opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe

Det er hele fem gode soverom i boligen – fire i andre etasje og ett i tredje etasje. Rommene er pent pusset opp i tidsmessige fargetoner som står godt til de gylne gulvene. Alle soverommene får rikelig med dagslys fra store vinduer, og det er god plass til seng og tilhørende møblement. Det er garderobeskap på tre av soverommene og i entreen, og boligen har lagringsplass i en sportsbod på ca. 5 kvm ved carporten.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i regi av Sameie:

2025:

- Utbedring av innvendige skader 4 leiligheter kr. 222 200,-
- Utbedring av innvendig/utvendige skader 4 leiligheter kr. 1 140 000,-
- Utbedring av utvendige skader kr. 912800,-
- Høyde på hekk i Bakkebakken.

Parkering

Det er parkering i en tilliggende carport med støpt dekke. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind Forsikring, polisenummer 4013048

Radonmåling

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Boligen er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på bad og vaskerom, og med panelovner i enkelte rom. Dette suppleres med vedfyring i en peis med innsats i stuen. Det er balansert ventilasjon, samt mekanisk avtrekk fra kokesonen på kjøkkenet. Sikringsskapet har automatsikringer, og boligens varmtvannsbereder rommer ca. 200 liter. Videre har eiendommen sentralstøvsuger, utestikk og utebelysning.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 990 000

Omkostninger kjøper

3 990 000 (Prisantydning)

71 605 (Andel av fellesgjeld)

4 061 605 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

101 520 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

102 910 (Omkostninger totalt)

114 810 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

117 610 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 164 515 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 176 415 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 179 215 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 19 169 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 7 705 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 203 244 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 812 974 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsopgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Vedlikehold, velkontignet, regnskapsfører mm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 190

Andel Fellesgjeld

Kr 71 605

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Andel fellesformue

Kr 51 424

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Festningsåsen 2 Boligsameie

Organisasjonsnummer

995987015

Om sameiet

Festningsåsen Boligsameie ligger i Aurskog-Høland kommune. Selskapet har organisasjonsnummer 995987015 og består av eierseksjoner. Forretningsfører er Wepe Regnskap AS.

Vedtatte saker:

- Årsmøtet går enstemmig inn for at styret kan ta opp et lån på kr 1 000 000.
- Hele styret har sagt seg villig til å ta et år til på grunn kontinuitet av vannskadene: Jostein Kopperud (styreleder), Rune Ødegård, Marianne Unneberg, Annelis Holmedahl,

Arne Løkken. Enstemmig valgt.

Pågående saker:

- Styresaker til behandling: Vannlekkasjer. Utbedring av innvendige skader 4 leiligheter kr. 222 200. Utbedring av innvendig/utvendige skader 4 leiligheter kr. 1 140 000. Utbedring av utvendige skader kr. 912 800.
- Innkommende saker til behandling: En sak er kommet inn: Høyde på hekk i Bakkebakken. Styreleder kaller sammen til et nytt møte ang. dette med de berørte i denne saken.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: 12807143350, Høland & Setskog Sparebank

Annuitet, 12 terminer per år.

Rentesats per 17-03-2026: 7.67% pa.

Antall terminer til innfrielse: 122

Saldo per 17-03-2026: kr 1311000

Andel av saldo: kr 71605

(siste termin 13-05-2036)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Årsresultat for 2024: -779 138 kr

Vedtatte kostnadsøkninger:

Årsmøtet går enstemmig inn for at styret kan ta opp et lån på kr. 1 mill.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Innkommende sak til behandling: Høyde på hekk i Bakkebakken.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er ikke opplyst noe om dyrehold i vedtektene - men iflg. opplysninger mottatt fra forretningsfører er dyrehold som hund og katt tillatt. Kontakt styreleder ved eventuelle spørsmål om dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

Wepe Regnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 210, seksjonsnummer 5 i Aurskog-Høland kommune. Gårdsnummer 2, bruksnummer 209 i Aurskog-Høland kommune. Gårdsnummer 2, bruksnummer 211 i Aurskog-Høland kommune. Gårdsnummer 2, bruksnummer 213 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/2/210/5:

02.05.2008 - Dokumentnr: 355402 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3226 Gnr:2 Bnr:210

Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2010 - Dokumentnr: 60884 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1229/28795

03.02.2011 - Dokumentnr: 93536 - Resek/fjerning av seksjon

Fjernede seksjoner:

Snr: 9

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 976/28795

Snr: 10

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 953/28795

Snr: 11

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 976/28795

Snr: 26

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 976/28795

Formål/sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1166/25813

01.01.2020 - Dokumentnr: 1042047 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:2 Bnr:210 Snr:5

01.01.2024 - Dokumentnr: 84285 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:210 Snr:5

25.06.2024 - Dokumentnr: 1610854 - Reseksjonering

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1166/21469

Fjerning av seksjon

Endring av tilleggsdel

02.05.2008 - Dokumentnr: 355402 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3226 Gnr:2 Bnr:210
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2010 - Dokumentnr: 60884 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1229/28795

03.02.2011 - Dokumentnr: 93536 - Resek/fjerning av seksjon
Fjernede seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 976/28795
Snr: 10
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 953/28795
Snr: 11
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 976/28795
Snr: 26
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 976/28795
Formål/sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1166/25813

01.01.2020 - Dokumentnr: 1042047 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:2 Bnr:210 Snr:5

01.01.2024 - Dokumentnr: 84285 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:210 Snr:5

25.06.2024 - Dokumentnr: 1610854 - Reseksjonering
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1166/21469
Fjerning av seksjon
Endring av tilleggsdel

02.05.2008 - Dokumentnr: 355402 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3226 Gnr:2 Bnr:210
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2010 - Dokumentnr: 60884 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1229/28795

03.02.2011 - Dokumentnr: 93536 - Resek/fjerning av seksjon
Fjernede seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 976/28795
Snr: 10
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 953/28795
Snr: 11
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 976/28795

Snr: 26
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 976/28795
Formål/sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1166/25813

01.01.2020 - Dokumentnr: 1042047 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:2 Bnr:210 Snr:5

01.01.2024 - Dokumentnr: 84285 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:210 Snr:5

25.06.2024 - Dokumentnr: 1610854 - Reseksjonering
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1166/21469
Fjerning av seksjon
Endring av tilleggsdel

02.05.2008 - Dokumentnr: 355402 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3226 Gnr:2 Bnr:210
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2026 - Dokumentnr: 302931 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bankenes Boligmegler AS
Org.nr: 981 129 792
Elektronisk innsendt

26.01.2010 - Dokumentnr: 60884 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1229/28795

03.02.2011 - Dokumentnr: 93536 - Resek/fjerning av seksjon

Fjernede seksjoner:

Snr: 9

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 976/28795

Snr: 10

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 953/28795

Snr: 11

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 976/28795

Snr: 26

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 976/28795

Formål/sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1166/25813

01.01.2020 - Dokumentnr: 1042047 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:2 Bnr:210 Snr:5

01.01.2024 - Dokumentnr: 84285 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:210 Snr:5

25.06.2024 - Dokumentnr: 1610854 - Reseksjonering

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1166/21469

Fjerning av seksjon

Endring av tilleggsdel

3226/2/209:

02.05.2008 - Dokumentnr: 355402 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3226 Gnr:2 Bnr:210

Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2010 - Dokumentnr: 60884 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1229/28795

03.02.2011 - Dokumentnr: 93536 - Resek/fjerning av seksjon

Fjernede seksjoner:

Snr: 9

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 976/28795

Snr: 10

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 953/28795

Snr: 11

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 976/28795

Snr: 26

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 976/28795

Formål/sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1166/25813

01.01.2020 - Dokumentnr: 1042047 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:2 Bnr:210 Snr:5

01.01.2024 - Dokumentnr: 84285 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:210 Snr:5

25.06.2024 - Dokumentnr: 1610854 - Reseksjonering
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1166/21469
Fjerning av seksjon
Endring av tilleggsdel

02.05.2008 - Dokumentnr: 355402 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3226 Gnr:2 Bnr:210
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2010 - Dokumentnr: 60884 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1229/28795

03.02.2011 - Dokumentnr: 93536 - Resek/fjerning av seksjon
Fjernede seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 976/28795
Snr: 10
Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 953/28795

Snr: 11

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 976/28795

Snr: 26

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 976/28795

Formål/sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1166/25813

01.01.2020 - Dokumentnr: 1042047 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:2 Bnr:210 Snr:5

01.01.2024 - Dokumentnr: 84285 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:210 Snr:5

25.06.2024 - Dokumentnr: 1610854 - Reseksjonering

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1166/21469

Fjerning av seksjon

Endring av tilleggsdel

02.05.2008 - Dokumentnr: 355402 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3226 Gnr:2 Bnr:210

Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2010 - Dokumentnr: 60884 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1229/28795

03.02.2011 - Dokumentnr: 93536 - Resek/fjerning av seksjon
Fjernede seksjoner:

Snr: 9
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 976/28795

Snr: 10
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 953/28795

Snr: 11
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 976/28795

Snr: 26
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 976/28795

Formål/sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1166/25813

01.01.2020 - Dokumentnr: 1042047 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:2 Bnr:210 Snr:5

01.01.2024 - Dokumentnr: 84285 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:210 Snr:5

25.06.2024 - Dokumentnr: 1610854 - Reseksjonering
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1166/21469

Fjerning av seksjon
Endring av tilleggsdel

02.05.2008 - Dokumentnr: 355402 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3226 Gnr:2 Bnr:210
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2026 - Dokumentnr: 302931 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bankenes Boligmegler AS
Org.nr: 981 129 792
Elektronisk innsendt

26.01.2010 - Dokumentnr: 60884 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1229/28795

03.02.2011 - Dokumentnr: 93536 - Resek/fjerning av seksjon
Fjernede seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 976/28795
Snr: 10
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 953/28795
Snr: 11
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 976/28795
Snr: 26
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 976/28795
Formål/sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1166/25813

01.01.2020 - Dokumentnr: 1042047 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:2 Bnr:210 Snr:5

01.01.2024 - Dokumentnr: 84285 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:210 Snr:5

25.06.2024 - Dokumentnr: 1610854 - Reseksjonering
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1166/21469
Fjerning av seksjon
Endring av tilleggsdel

3226/2/211:
02.05.2008 - Dokumentnr: 355402 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3226 Gnr:2 Bnr:210
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2010 - Dokumentnr: 60884 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1229/28795

03.02.2011 - Dokumentnr: 93536 - Resek/fjerning av seksjon
Fjernede seksjoner:

Snr: 9

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 976/28795

Snr: 10

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 953/28795

Snr: 11

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 976/28795

Snr: 26

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 976/28795

Formål/sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1166/25813

01.01.2020 - Dokumentnr: 1042047 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:2 Bnr:210 Snr:5

01.01.2024 - Dokumentnr: 84285 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:210 Snr:5

25.06.2024 - Dokumentnr: 1610854 - Reseksjonering

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1166/21469

Fjerning av seksjon

Endring av tilleggsdel

02.05.2008 - Dokumentnr: 355402 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3226 Gnr:2 Bnr:210
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2010 - Dokumentnr: 60884 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1229/28795

03.02.2011 - Dokumentnr: 93536 - Resek/fjerning av seksjon

Fjernede seksjoner:

Snr: 9

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 976/28795

Snr: 10

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 953/28795

Snr: 11

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 976/28795

Snr: 26

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 976/28795

Formål/sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1166/25813

01.01.2020 - Dokumentnr: 1042047 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:2 Bnr:210 Snr:5

01.01.2024 - Dokumentnr: 84285 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:210 Snr:5

25.06.2024 - Dokumentnr: 1610854 - Reseksjonering

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1166/21469

Fjerning av seksjon

Endring av tilleggsdel

02.05.2008 - Dokumentnr: 355402 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3226 Gnr:2 Bnr:210

Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2010 - Dokumentnr: 60884 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1229/28795

03.02.2011 - Dokumentnr: 93536 - Resek/fjerning av seksjon

Fjernede seksjoner:

Snr: 9

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 976/28795

Snr: 10

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 953/28795

Snr: 11

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 976/28795

Snr: 26

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 976/28795

Formål/sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1166/25813

01.01.2020 - Dokumentnr: 1042047 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:2 Bnr:210 Snr:5

01.01.2024 - Dokumentnr: 84285 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:210 Snr:5

25.06.2024 - Dokumentnr: 1610854 - Reseksjonering

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1166/21469

Fjerning av seksjon

Endring av tilleggsdel

02.05.2008 - Dokumentnr: 355402 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3226 Gnr:2 Bnr:210

Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2026 - Dokumentnr: 302931 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten

samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Bankenes Boligmegler AS

Org.nr: 981 129 792

Elektronisk innsendt

26.01.2010 - Dokumentnr: 60884 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1229/28795

03.02.2011 - Dokumentnr: 93536 - Resek/fjerning av seksjon

Fjernede seksjoner:

Snr: 9

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 976/28795

Snr: 10

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 953/28795

Snr: 11

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 976/28795

Snr: 26

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 976/28795

Formål/sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1166/25813

01.01.2020 - Dokumentnr: 1042047 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:2 Bnr:210 Snr:5

01.01.2024 - Dokumentnr: 84285 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:210 Snr:5

25.06.2024 - Dokumentnr: 1610854 - Reseksjonering

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1166/21469

Fjerning av seksjon

Endring av tilleggsdel

3226/2/213:

02.05.2008 - Dokumentnr: 355402 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3226 Gnr:2 Bnr:210
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2010 - Dokumentnr: 60884 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1229/28795

03.02.2011 - Dokumentnr: 93536 - Resek/fjerning av seksjon

Fjernede seksjoner:

Snr: 9

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 976/28795

Snr: 10

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 953/28795

Snr: 11

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 976/28795

Snr: 26

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 976/28795

Formål/sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1166/25813

01.01.2020 - Dokumentnr: 1042047 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:2 Bnr:210 Snr:5

01.01.2024 - Dokumentnr: 84285 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:210 Snr:5

25.06.2024 - Dokumentnr: 1610854 - Reseksjonering

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1166/21469

Fjerning av seksjon

Endring av tilleggsdel

02.05.2008 - Dokumentnr: 355402 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3226 Gnr:2 Bnr:210

Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2010 - Dokumentnr: 60884 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1229/28795

03.02.2011 - Dokumentnr: 93536 - Resek/fjerning av seksjon

Fjernede seksjoner:

Snr: 9

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 976/28795

Snr: 10

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 953/28795

Snr: 11

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 976/28795
Snr: 26
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 976/28795
Formål/sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1166/25813

01.01.2020 - Dokumentnr: 1042047 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:2 Bnr:210 Snr:5

01.01.2024 - Dokumentnr: 84285 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:210 Snr:5

25.06.2024 - Dokumentnr: 1610854 - Reseksjonering
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1166/21469
Fjerning av seksjon
Endring av tilleggsdel

02.05.2008 - Dokumentnr: 355402 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3226 Gnr:2 Bnr:210
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2010 - Dokumentnr: 60884 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1229/28795

03.02.2011 - Dokumentnr: 93536 - Resek/fjerning av seksjon

Fjernede seksjoner:

Snr: 9

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 976/28795

Snr: 10

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 953/28795

Snr: 11

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 976/28795

Snr: 26

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 976/28795

Formål/sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1166/25813

01.01.2020 - Dokumentnr: 1042047 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:2 Bnr:210 Snr:5

01.01.2024 - Dokumentnr: 84285 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:210 Snr:5

25.06.2024 - Dokumentnr: 1610854 - Reseksjonering

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1166/21469

Fjerning av seksjon

Endring av tilleggsdel

02.05.2008 - Dokumentnr: 355402 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3226 Gnr:2 Bnr:210
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2026 - Dokumentnr: 302931 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bankenes Boligmegler AS
Org.nr: 981 129 792
Elektronisk innsendt

26.01.2010 - Dokumentnr: 60884 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1229/28795

03.02.2011 - Dokumentnr: 93536 - Resek/fjerning av seksjon
Fjernede seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 976/28795
Snr: 10
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 953/28795
Snr: 11
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 976/28795
Snr: 26
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 976/28795
Formål/sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 5
Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1166/25813

01.01.2020 - Dokumentnr: 1042047 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:2 Bnr:210 Snr:5

01.01.2024 - Dokumentnr: 84285 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:210 Snr:5

25.06.2024 - Dokumentnr: 1610854 - Reseksjonering
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1166/21469
Fjerning av seksjon
Endring av tilleggsdel

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 30.11.2011.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.11.2011.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: tilknyttet privat stikkvei

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Konsentrert småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Festningsåsen II (plan-ID 245-1E). Eiendommen er en del av felt B5, som er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.. 07.05.2007

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 6 045,-. Utleggene omfatter pantedokument med urådighet og fotograf. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Øyvind Hoftvedt-Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
oyvind.saegrov@aktiv.no
Tlf: 414 15 504

Ansvarlig megler bistår av

Øyvind Hoftvedt-Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
oyvind.saegrov@aktiv.no
Tlf: 414 15 504

Espen Skjermo Slorafoss
Eiendomsmegler MNEF
ess@aktiv.no
Tlf: 926 37 136

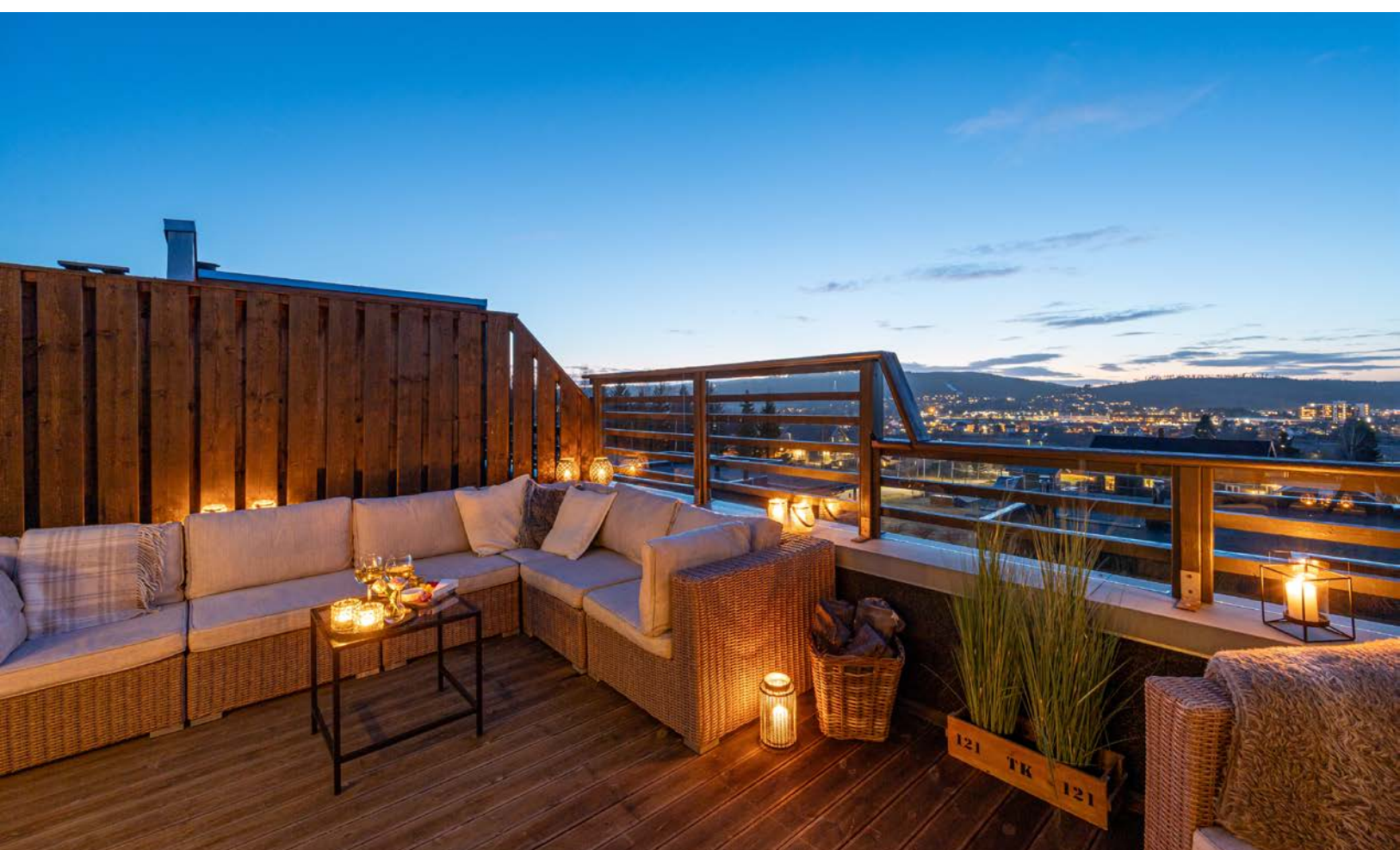
Oppdragstaker

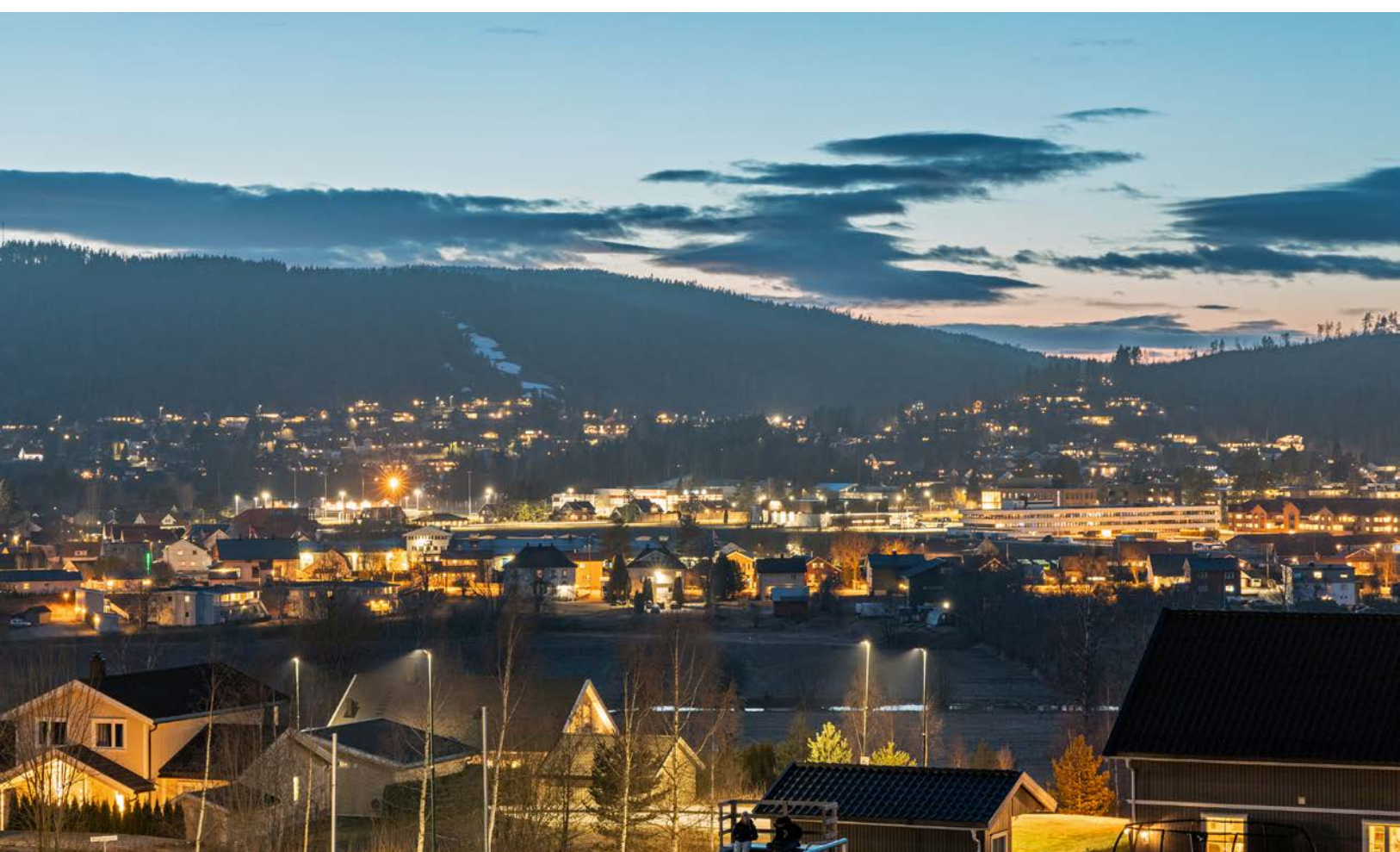
Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, organisasjonsnummer 981129792

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand

Salgsoppgavedato

31.03.2026



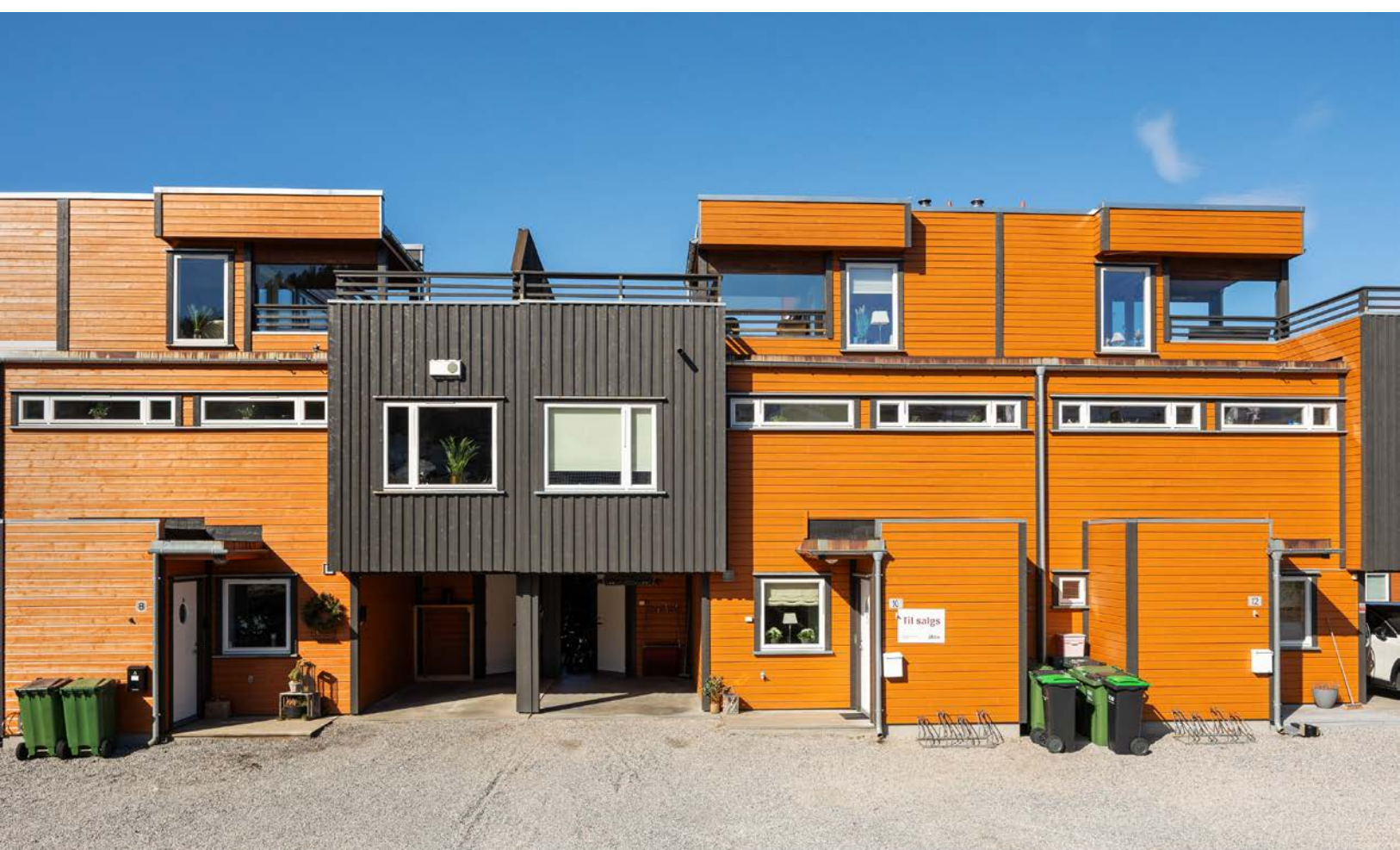




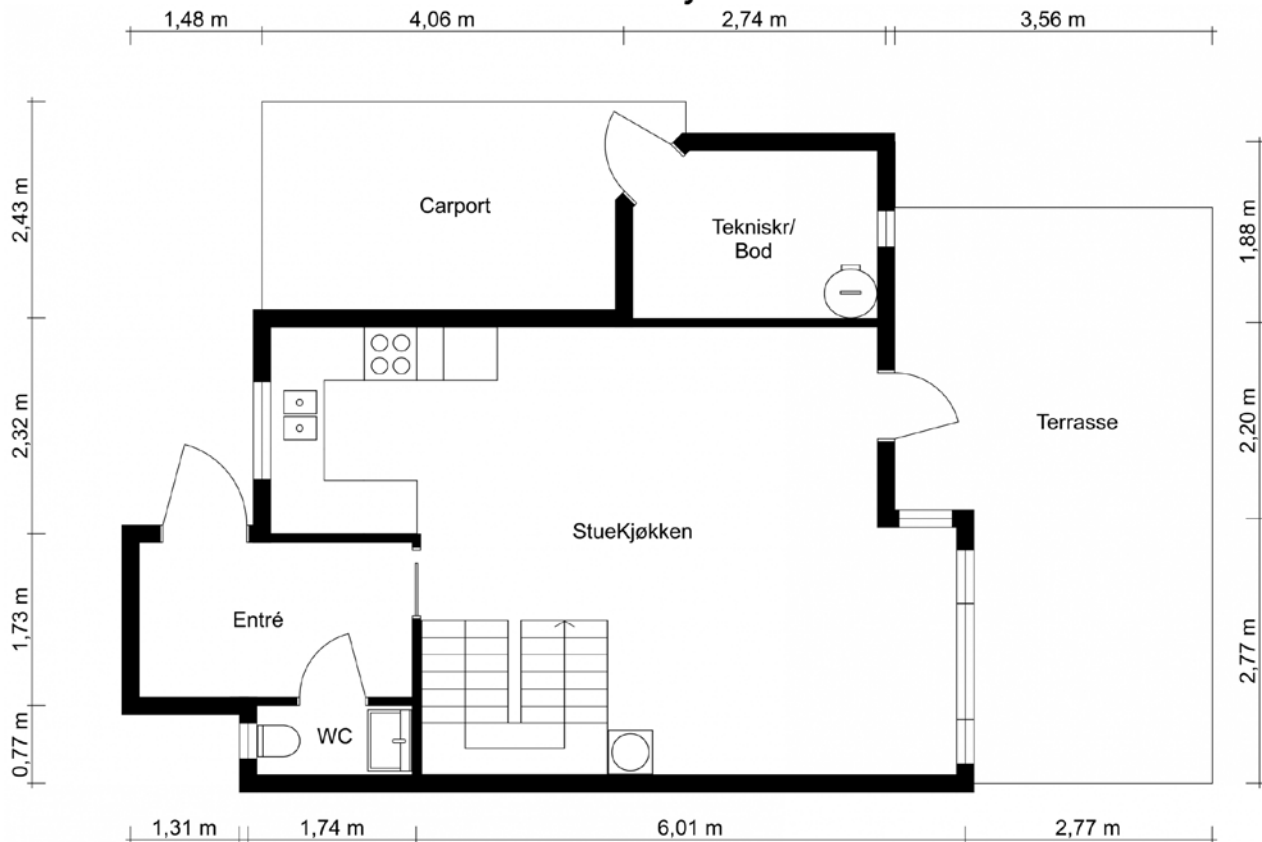








1. Etasje



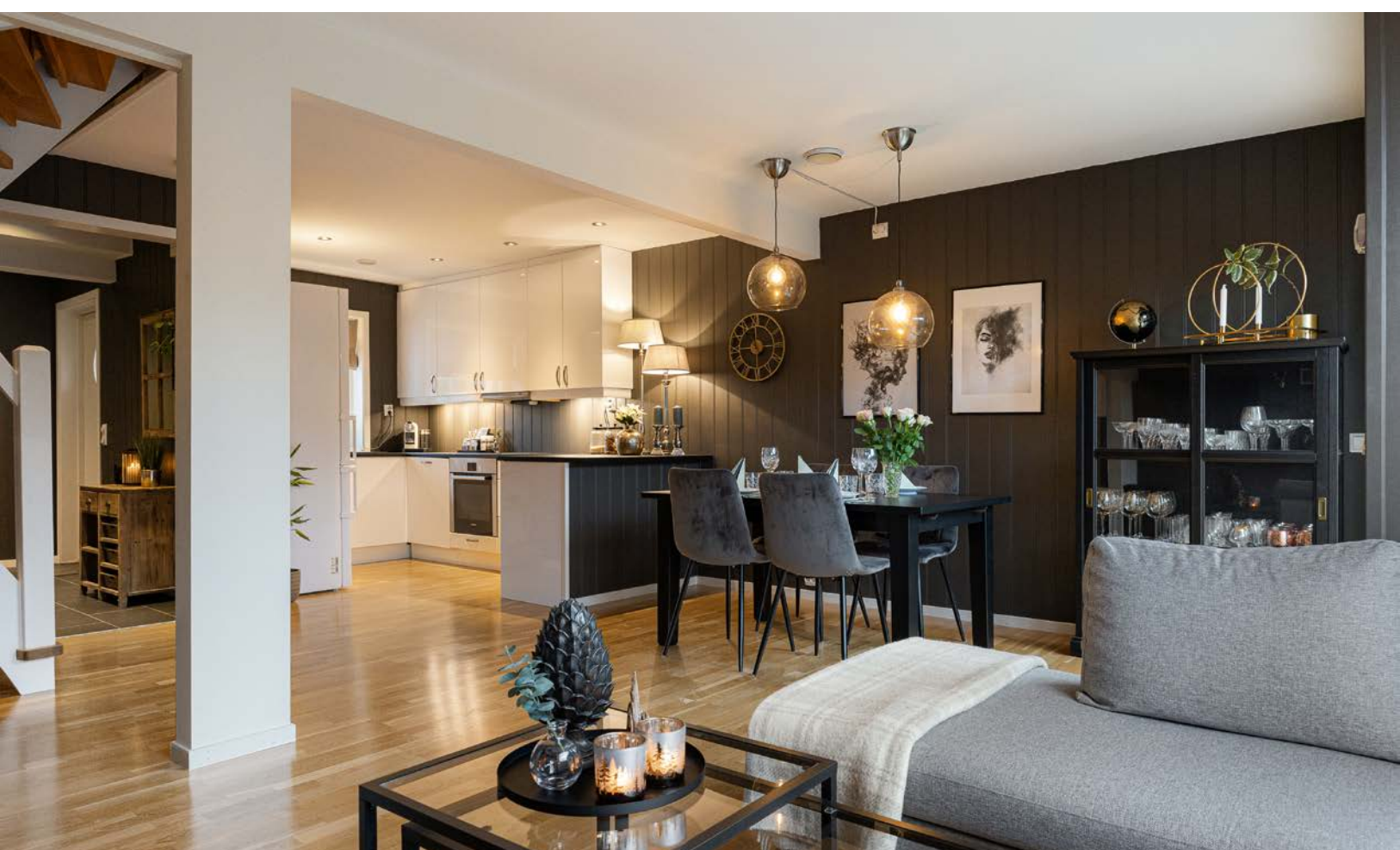
Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.













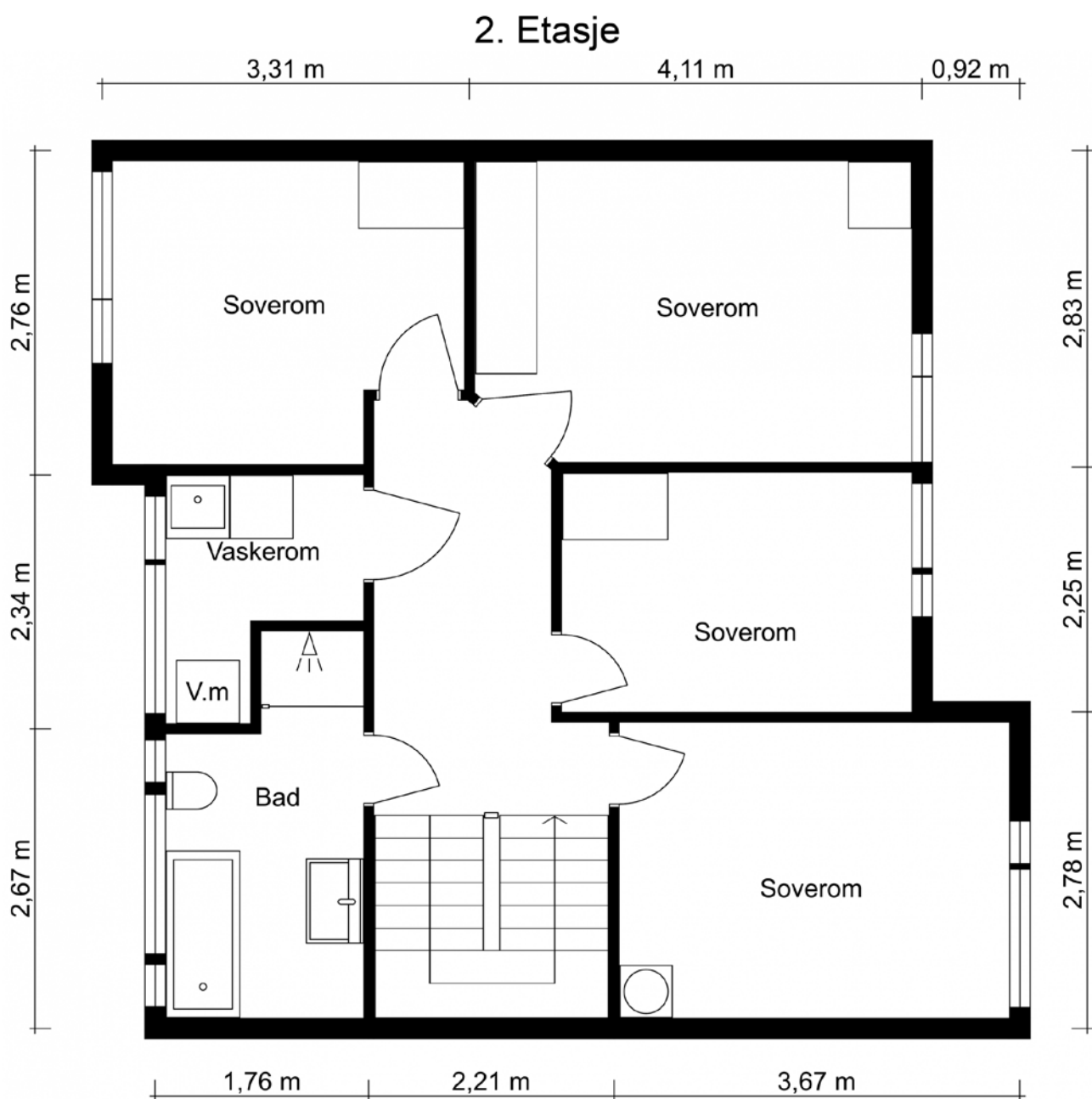






ENJOY YOUR
LIFE

MOST FOLKS ARE
ABOUT AS HAPPY
AS THEY MAKE UP
THEIR MINDS TO BE



Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

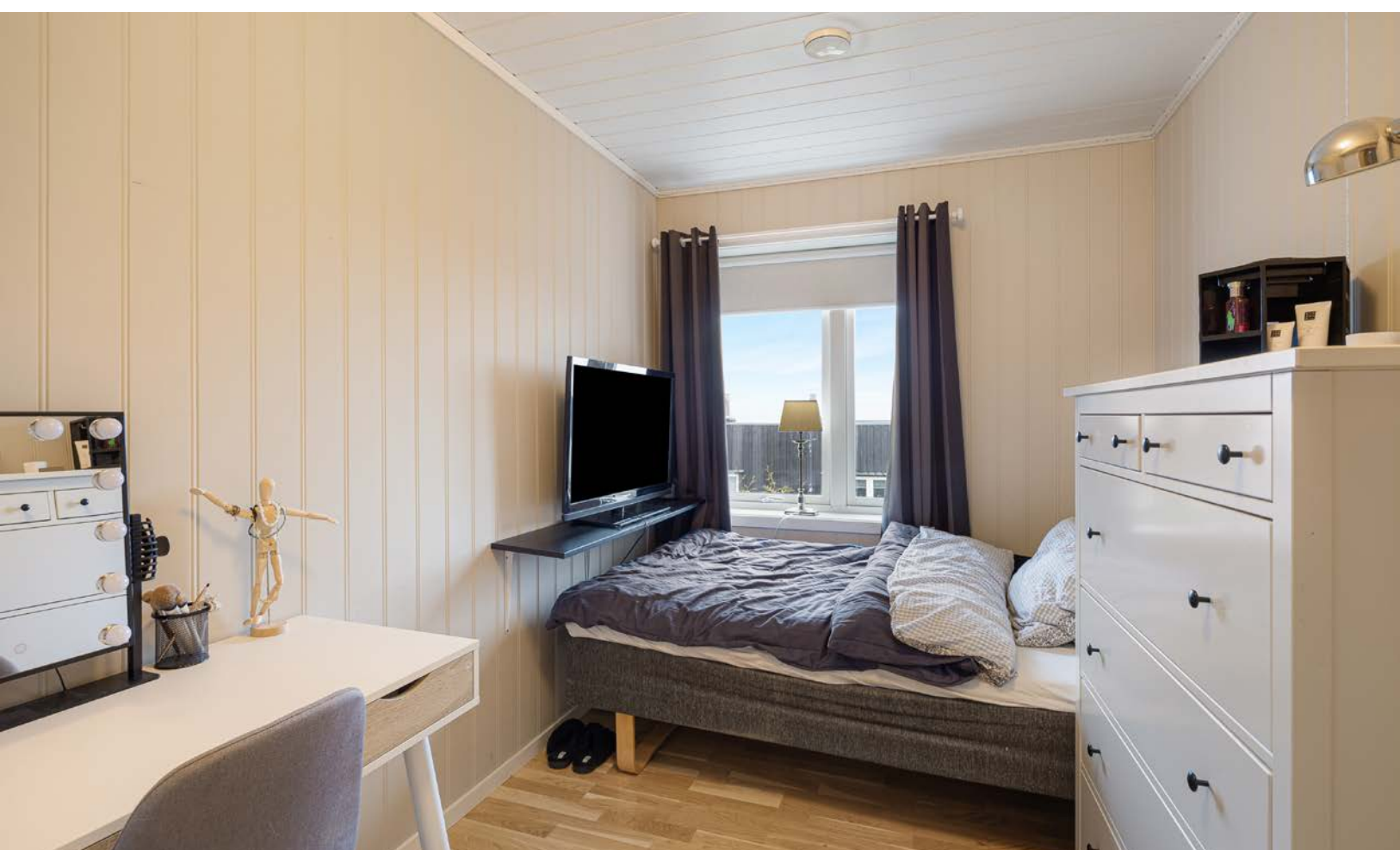




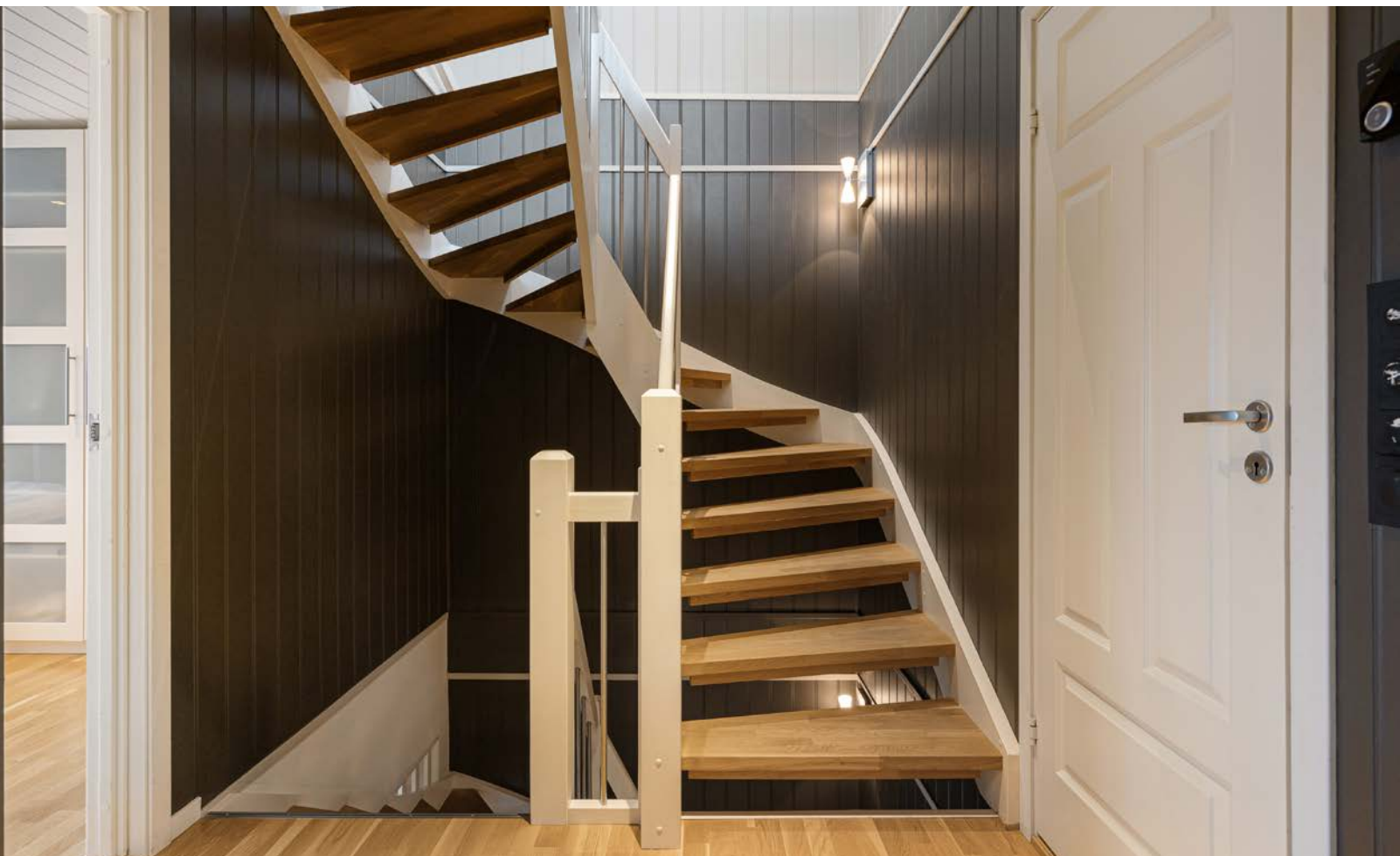


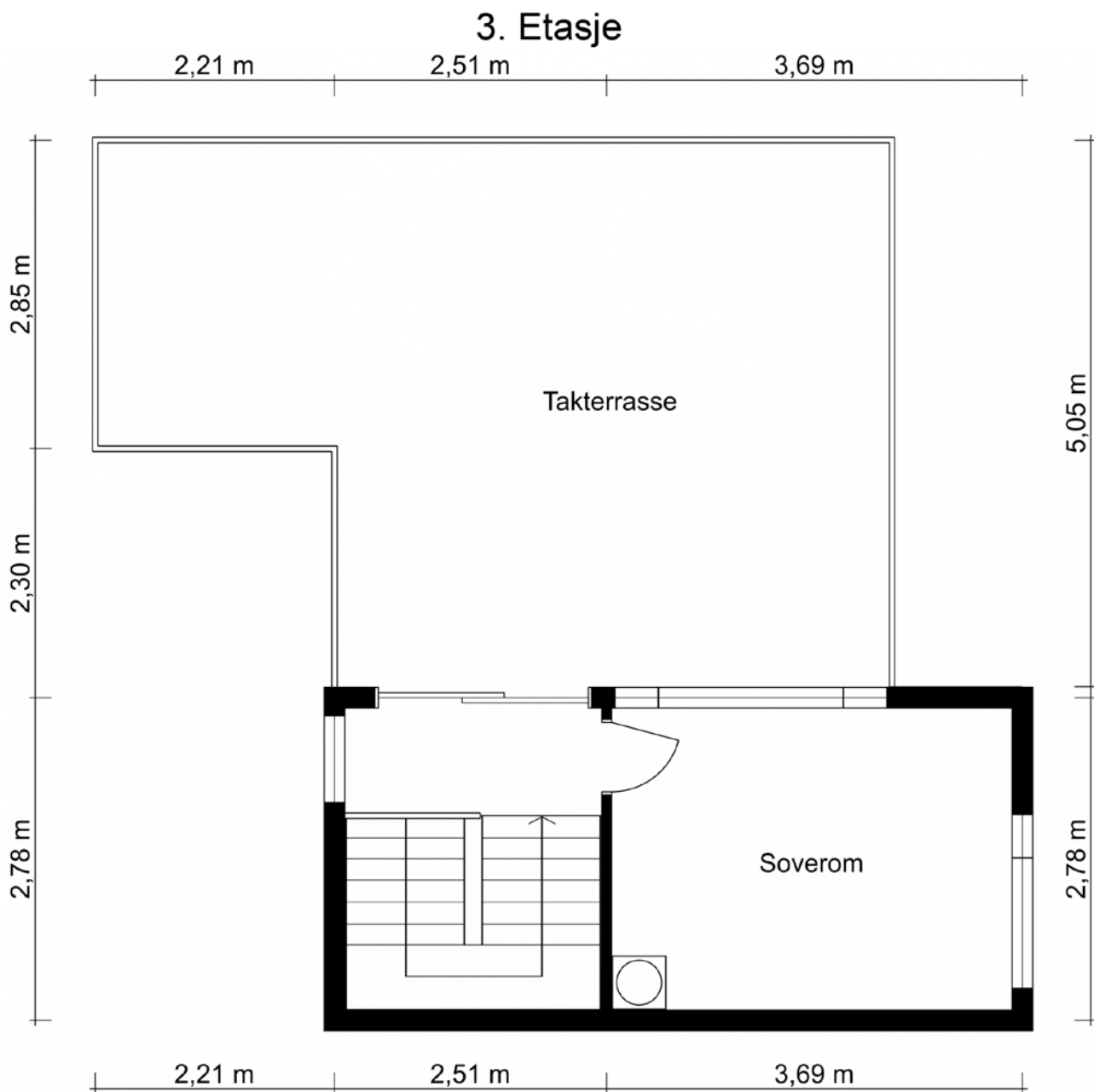






Boligen har
et praktisk vaskerom
i 2. etasje.





Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Bakkebakken 10 , 1940 BJØRKELANGEN

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 2, bnr. 210, snr. 5

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 27.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 18925-1903

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: UT1916

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Christina Lilleeng
Asmyhr



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgiving AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgiving AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@namotakst.no
909 91 556



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus er oppført i 2011 etter byggesøknad fra 2010. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 2010.

Bygget er ført opp i bindingsverk av tre. flatt tak tekket med papp. Utvendige fasader med panel. Grunnmur av betong med støpt dekke mot grunnforhold.

Se rapport for nevnte avvik for boligen. Mange bygningskonstruksjoner er avhengige av hverandre for stabilitet og funksjon. En skade eller et problem ett sted kan ha konsekvenser andre steder. For å unngå misforståelser eller å overse kritisk informasjon, er det nødvendig å lese hele rapporten.

Rekkehus - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med papp. Taket er besiktiget fra taknivå. Tekkinger på tak og terrasse er byttet og reparert der dette har vært nødvendig av sameie i 2011 og 2026.

Nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Flat takkonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Malt terrasse skyvedørdører i tre med 2-lags isolasjonsglass.

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.

Etablert takterrasse i 3 etasje. Trekonstruksjon med gulvplank.

Terrassen er tekket med papp og etablert sluk.

Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningssakkyndig.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt dekke mot grunnforhold i 1 etasje. Det er +- 6-9 mm avvik i 1 og 2 etasje.

Boligen har isolert stålppe og vedovn.

Boligen har malt tretrapp med eiketrinn.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjnise med dusjvegg. Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med kompositt oppvaskkum. Det er kjølfryseskap, integrert oppvaskmaskin, nedfelt platetopp, innebygget stekeovn og etablert komfyrvakt.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPELIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv og plater på vegger. Vegghengt toalett. servant med underskap. Speil og belysning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskep.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er montert sentralstøvsuger.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i gang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det ble registrert noe avvik med fare for helse, miljø og sikkerhet

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	122 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	122 m ²
Totalpris	4 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

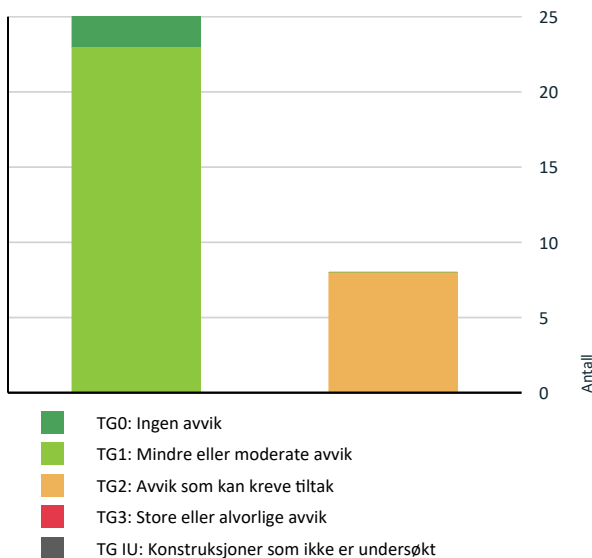
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Det opplyses av eier at det er etablert vegg for adskilt soverom i 3 etasje.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)
- ! Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad. Det tas spesifikt forbehold med tanke på forventningen av vurderte konstruksjoner, da eldre bygg ikke er opp mot dagens forventning med tanke på nåtidens byggestandarter.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2011

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bebodd av hjemmelshaver

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

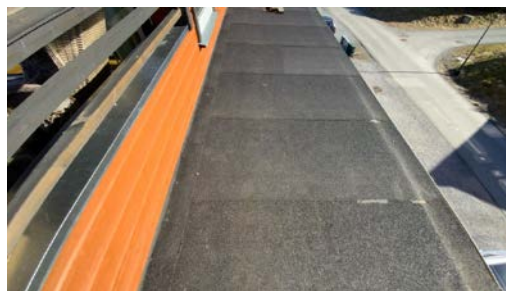
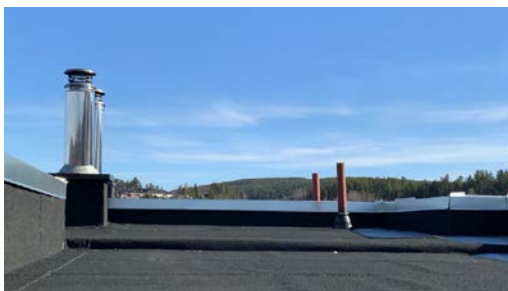
UTVENDIG

1 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak tekket med papp. Taket er besiktiget fra taknivå. Tekkinger på tak og terrasse er byttet og reparert der dette har vært nødvendig av sameie i 2011 og 2026.



1 TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag av metall.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig noe påbegynt rust på overflater av renner og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Beslag som begynner å ruste bør overflatebehandles slik at det ikke ruster mer og forkorter levetiden.

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Flat takkonstruksjon.

Årstall: 2011

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2011

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt terrasse skyvedørdører i tre med 2-lags isolasjonsglass.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

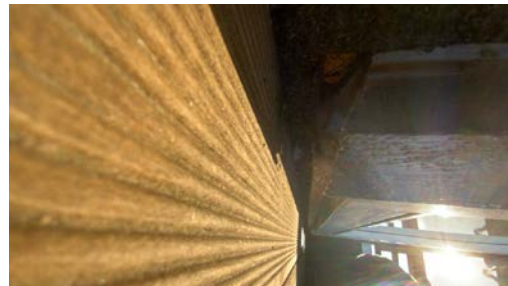
Det er ikke tilfredsstillende tetting under terrassedøren til takterrassen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dør bærer preg av noe manglende vedlikehold og med tanke på alder. Fagmessig tetting mellom dør og vegg må utføres. Utett overgang mellom dør og papptekking kan føre til unødig fukt og fuktskader.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Etablert takterrasse i 3 etasje. Trekonstruksjon med gulvplank. Terrassen er tekket med papp og etablert sluk.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje av maling på rekkverk og toppbord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sameiet holder på å male fasader og rekkverk. Det opplyses om at dette vil gjøres når været tillater dette.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport. Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningssakkyndig.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Noe stedvis hakk og riper på parkett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre skader ved å bruke reparasjonsvoks lokalt, eventuelt slipe eller bytte parkett for å lukke avviket og forhindre at skadene utvikler seg videre over tid.

Overflater bør pusses opp eller skiftes der det anses nødvendig. Slitasje på overflater har normalt lav konsekvensgrad, men kan påvirke estetikk og brukervennlighet. Ny eier vurderer selv behovet for oppgradering.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt dekke mot grunnforhold i 1 etasje. Det er +- 6-9 mm avvik i 1 og 2 etasje.

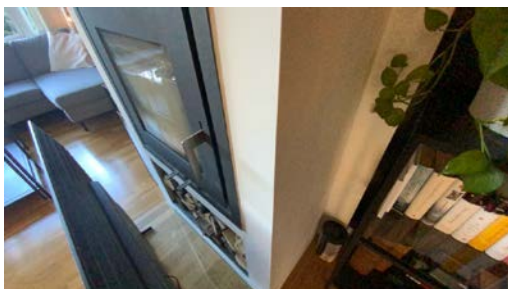
TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipes og vedovn.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp med eiketrinn.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er ikke fall på deler av fliser rundt sluk, slik at noe vann blir liggende.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det er synlig noe saltkrystaller i fuger, noe som kan være årsak at noe vann blir liggende igjen.



2.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2011

Kilde: Eier



2.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjnisje med dusjvegg.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



2.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



2.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er noe fuktskade på vegg ved avløp det vaskemaskin står.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør slipes ned og males for å unngå videre fuktutvikling svekke overflatens konstruksjon og fare for muggvekst og større skade.



2.ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

2.ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2011

Kilde: Eier



2.ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

2.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med kompositt oppvaskkum. Det er kjøøl/frysenskap, integrert oppvaskmaskin, nedfelt platetopp, innebygget stekeovn og etablert komfyrvakt.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2011

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv og plater på vegger. Vegghengt toalett. servant med underskap. Speil og belysning.

Tilstandsrapport

Årstall: 2011

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Årstall: 2011

Kilde: Eier

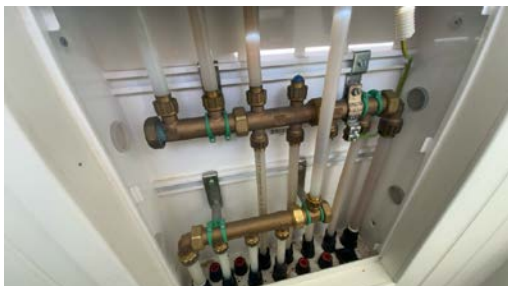
Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes, slik at det er enkelt å identifisere hvilket rør som går hvor ved behov for utskifting eller ved en eventuell lekkasje. Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk og økt risiko for feil ved reparasjoner, samt forsinkelser ved utbedring av lekkasjer.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank ut fra kravet til dagens NS 3600 og derav gjeldende forskrift fra 2017.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Gjeldende forskrift er etter dagens krav og Norsk standard 3600. Tanke på brannsikkerhet og varmegang i elektrisk kobling.



Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert sentralstøvsuger.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i gang.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2011

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

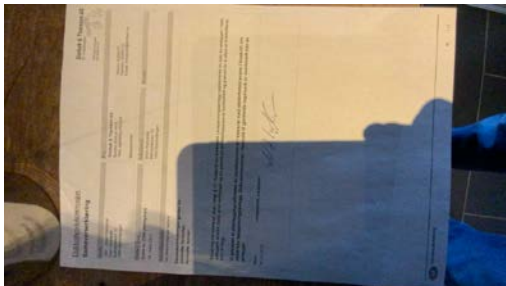
Tilstandsrapport

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjort endringer som krever dokumentasjon etter at anlegget er godkjent. Skjulte feil og mangler for anlegget er ikke kontrollert.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det ble registrert noe avvik med fare for helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

Håndløper må monteres der dette ikke er montert slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallskader.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

122 m²/117 m²

Rekkehus: Entré, Stue/kjøkken, Bod, Toalettrom, 2 Trapperom, Bad, Vaskerom, 5 Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 000 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi 4 000 000

Tillegg for andel fellesformue	+	51 424
Frdrag for andel felles gjeld	-	71 605

Konklusjon markedsverdi 4 000 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Boligen er blitt vurdert opp mot tidligere tilsvarende salg av eiendommer i nærliggende strøk i varierende størrelser, standard og antatt tilstand. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Harald Posts vei 9A ,1930 AURSKOG 123 m ² 2015 3 sov	17-08-2022	4 300 000	4 260 000		4 260 000	34 634
2 Harald Posts vei 7A ,1930 AURSKOG 128 m ² 2015 3 sov	02-10-2022	4 390 000	4 390 000		4 390 000	34 297
3 Harald Posts vei 11F ,1930 AURSKOG 132 m ² 2014 3 sov	28-08-2023	4 650 000	4 350 000		4 350 000	32 955
4 Bakkebakken 8 ,1940 BJØRKELANGEN 117 m ² 2010 4 sov	12-07-2023	4 000 000	3 850 000		3 850 000	32 906

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter	Kr.	38 280
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	38 500

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 280 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	3 350 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 350 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	650 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 000 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

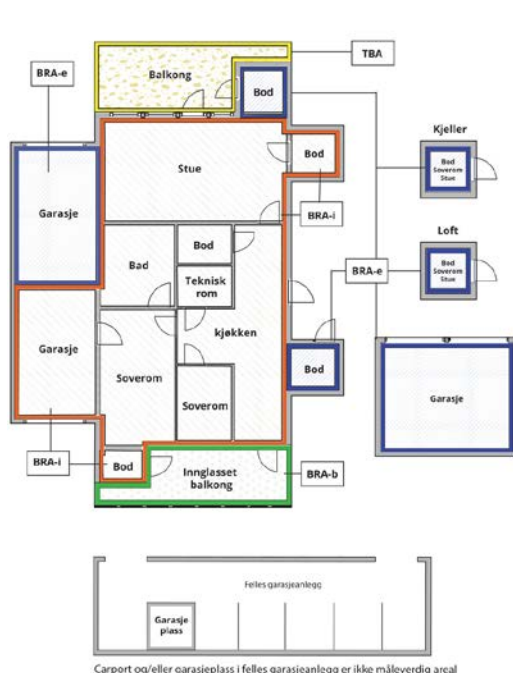
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	41	5		46	20
2.Etasje	59			59	
3.Etasje	17			17	32
SUM	117	5			52
SUM BRA	122				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, stue/kjøkken, toalettrom	Bod/teknisk rom	
2.Etasje	Trapperom, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
3.Etasje	Trapperom, soverom		

Kommentar

Tilhørende carport til boligen i 1 etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det opplyses av eier at det er etablert vegg for adskilt soverom i 3 etasje.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Utbedring av takteking via sameiet.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Christina Lilleeng Asmyhr	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	2	210		5	4332 m ²	Felleseie tomt. Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet
Adresse Bakkebakken 10							
Hjemmelshaver Asmyhr Christina Lilleeng							
Eierandel 1166 / 2149				Organisasjonsnr 995987015			
Felles formue Kr. 51 424 31.12.2025				Felles gjeld: Kr. 71 605 31.12.2025			

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et nyere boligområde i Festningsåsen på Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune, og har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, rekreasjonsområder og servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grønarealer og beplantning

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	Ikke opplyst			
Kommentar Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	30.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	30.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.03.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	30.03.2026	Midlertidig brukstillatelse	Gjennomgått		Nei
Eier	30.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.03.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	30.03.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	30.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Christina Lilleeng Asmyhr

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2017
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bakkebakken 10

1940 Bjørkelangen

3226-2/210/0/5



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

2020: Lekkasje fra takterrasse. Dette ble da utbedret av Thygesen AS.

2025: Lekkasje fra øverste tak. Dette ble utbedret av Thygesen AS vinter 25/26.

2026: Lekkasje fra gelender/vegg på takterrasse. Dette ble utbedret av Thygesen AS.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Thygesen AS

Beskrivelse av arbeidet: Lekkasje fra takterrasse. Tak membran og verandabord ble byttet. Samt innvendig vegger, tak og gulv ble bytte på den ene soverommet.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Thygesen AS

Beskrivelse av arbeidet: Lekkasje fra tak. Fullstendig utbedring av hele taket. Snekkerarbeid og taktekker arbeid. Samt tak innvendig i 3.etg

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Thygesen AS

Beskrivelse av arbeidet: Lekkasje fra gelender/vegg 3.etg Bytte av innvendig tak i 2.etg. Samt nytt beslag ved rekkverk på veranda 3.etg.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Thygesen AS

Beskrivelse av arbeidet: Lekkasje fra takterrasse. Tak membran og verandabord ble byttet. Samt innvendig vegger, tak og gulv ble bytte på den ene soverommet.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Thygesen AS

Beskrivelse av arbeidet: Lekkasje fra tak. Fullstendig utbedring av hele taket. Snekkerarbeid og taktekker arbeid. Samt tak innvendig i 3.etg

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Thygesen AS

Beskrivelse av arbeidet: Lekkasje fra gelender/vegg 3.etg Bytte av innvendig tak i 2.etg. Samt nytt beslag ved rekkverk på veranda 3.etg.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Har av og til sett ett og annet skjeggkre på badet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Bakkebakken 10 - Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Søndre Eidsvei Linje 470, 470E	7 min 0.6 km
Blaker stasjon Linje R14	27 min 24.7 km
Oslo Gardermoen	58 min

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 667 elever, 40 klasser	22 min 1.9 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	22 min 1.9 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	21 min 2 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

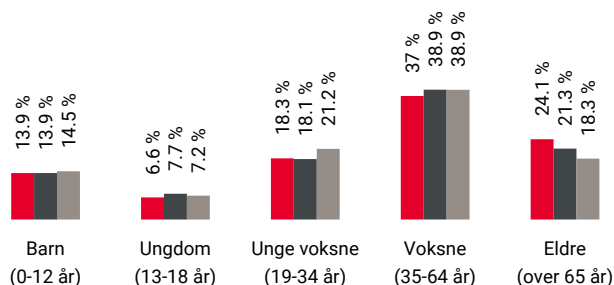
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Festningsåsen barnehage (1-6 år) 111 barn	8 min 0.7 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 18 barn	16 min 1.5 km
Setskog oppvekstsenter (0-5 år) 20 barn	20 min 1.7 km

Dagligvare

Kiwi Bjørkelangen PostNord	15 min 1.3 km
Coop Extra Bjørkelangen	16 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 93/100



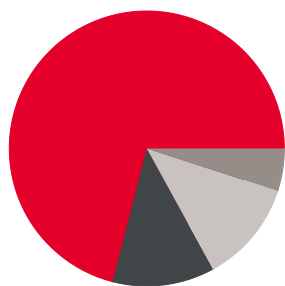
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

	Bjørkelunden	8 min
	Fotball	0.8 km
	Eidslia balløkke	13 min
	Ballspill	1.1 km
	MOVA Bjørkelangen Serviceveien	5 min
	MOVA Bjørkelangen	5 min

Boligmasse



71% enebolig
12% rekkehus
5% blokk
12% annet

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Bjørkelangen Torg

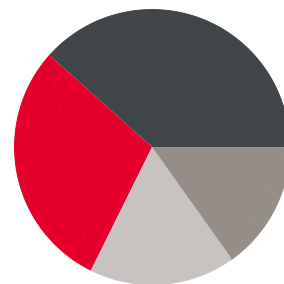
16 min



Apotek 1 Bjørkelangen

16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
38% 6-12 år
15% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



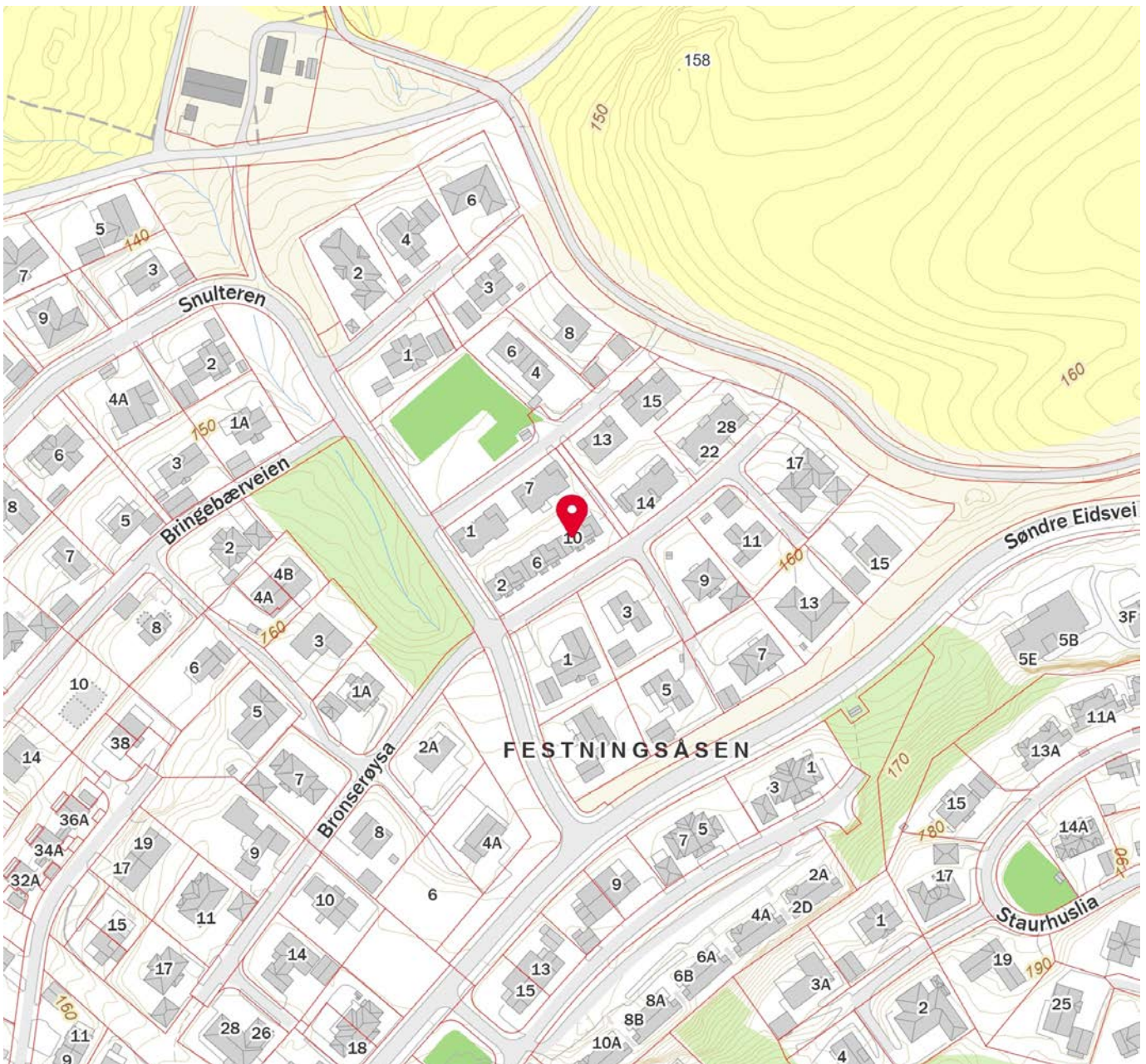
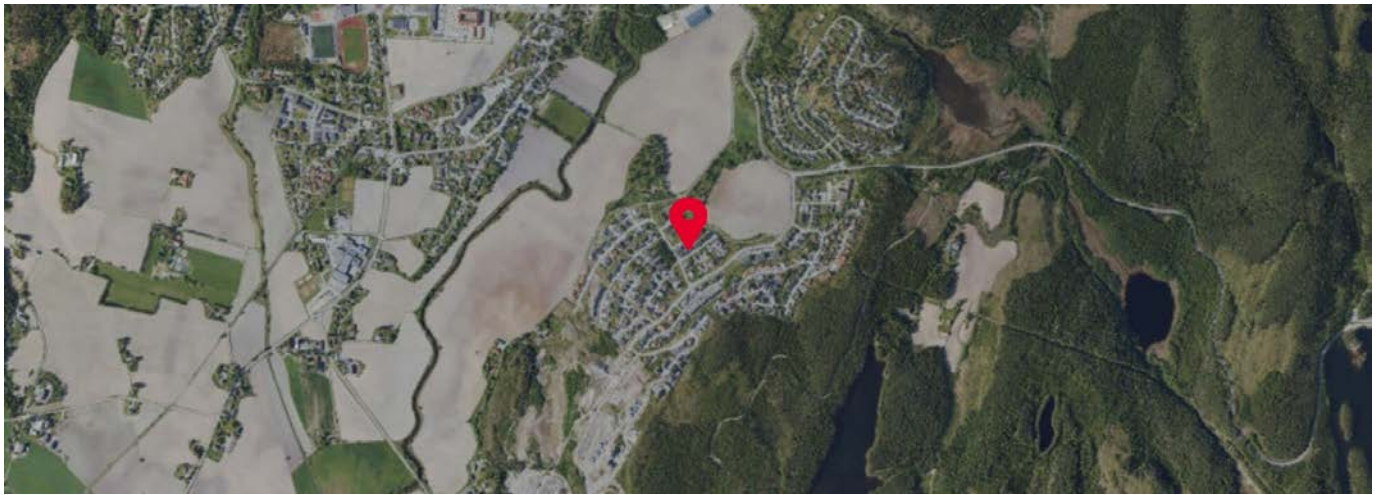
0%

43%

Bjørkelangen øst/Eidslia
 Bjørkelangen
 Norge

Sivilstand

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



Returneres etter tinglysning til
Festningsåsen Boligutvikling AS

1954 SETSKOG

Begjæring om

☒ oppdeling i eierseksjonen☐ reseksjonering

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0221	Aurskog - Høland	2	210		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Orgnr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
992 764 384	Festningsåsen Boligutvikling AS	1/1

3. Begjæring

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

S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)
1	B	1240	BG	13	B	944	BG	25	B	953	BG								
2	B	1229	BG	14	B	944	BG	26	B	976	BG								
3	B	1229	BG	15	B	1042	BG	27	B	1042	BG								
4	B	1238	BG	16	B	529	BG	28	B	944	BG								
5	B	1229	BG	17	B	760	BG	29	B	944	BG								
6	B	1240	BG	18	B	529	BG	30	B	1042	BG								
7	B	1240	BG	19	B	760	BG												
8	B	1240	BG	20	B	529	BG												
9	B	976	BG	21	B	760	BG												
10	B	953	BG	22	B	529	BG												
11	B	976	BG	23	B	760	BG												
12	B	1042	BG	24	B	976	BG												
Sum tellere:				28795				= sum nevner:				28795							

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.

Doknr: 60884 Tinglyst: 26.01.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
04.01.2010	

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 bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelser 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 utleidd til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøpsrett (§ 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 uriktige erklæring (stra

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 bruksenheterne, 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 tinglysning.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hemmelshaver (§ 7)/ Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Bjørkelangen, 04.01.2010	Per -Jørgen Melnes Knut Heggedal 	

**8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering**

- ☐ Styrets samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til restriksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr | Bnr | Festenr | Snr | kommune

Dato | Stempel og underskrift

Noter:

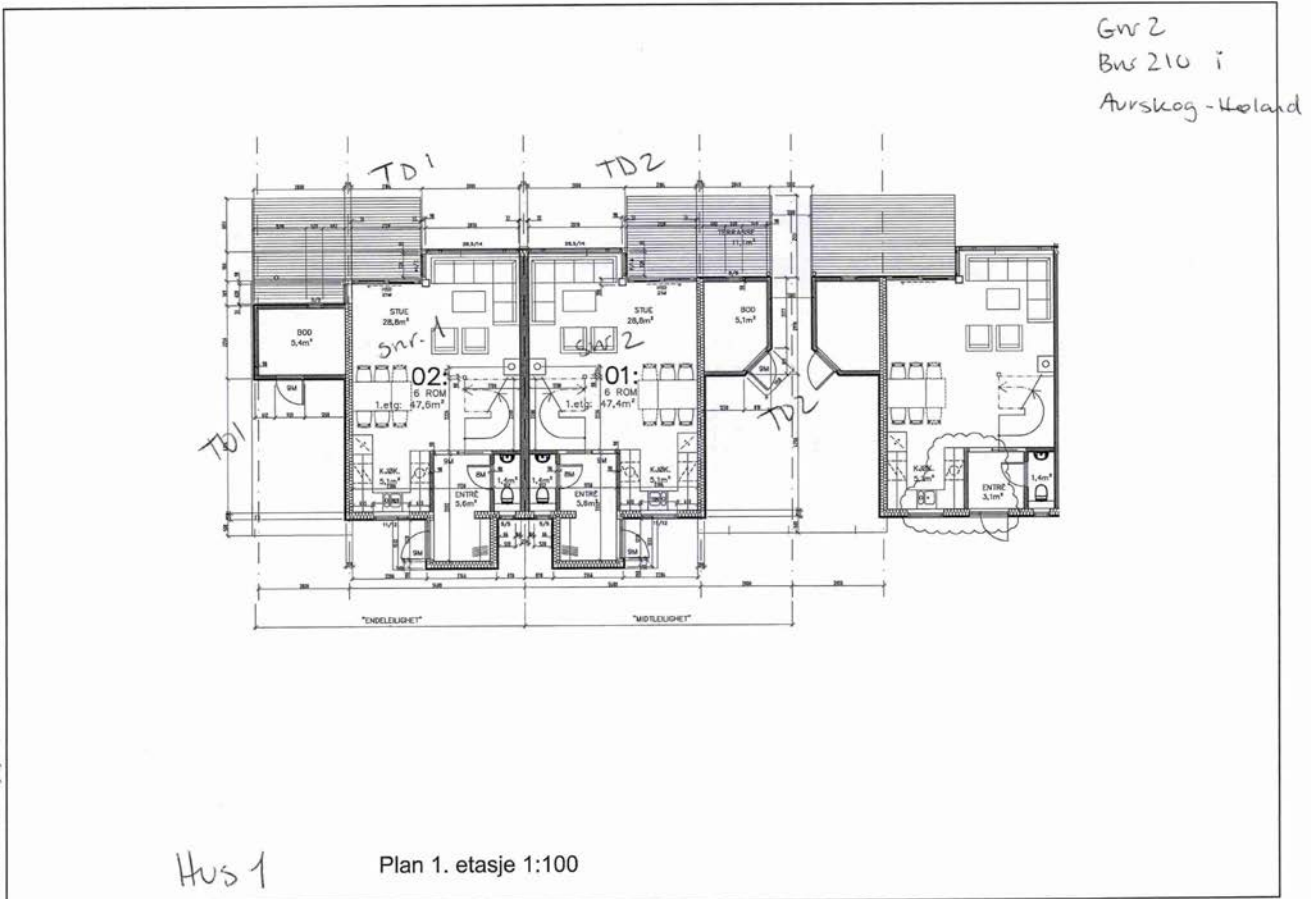
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering /reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 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 samlebrøk 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 eierseksjoneringsloven § 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 moen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innstår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysningsgjenpart.

Plass for tinglysningsattest, påtegninger mv

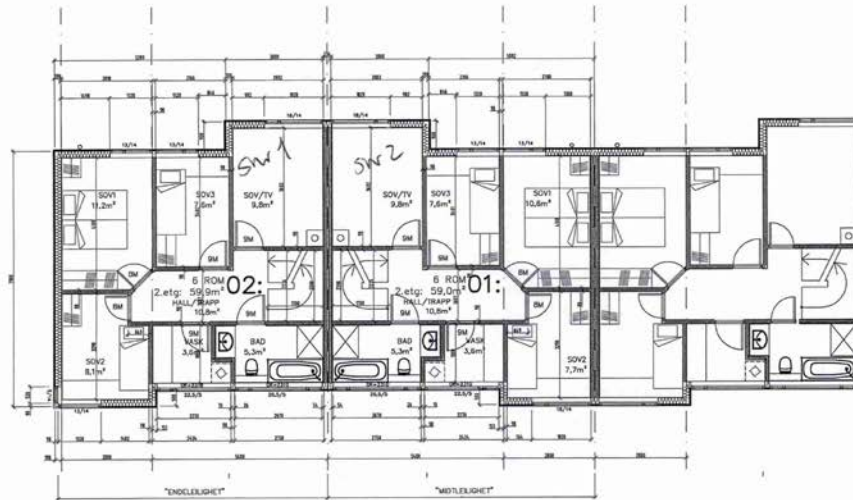
Dato

Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)

04.01.2010



Flisem. GRAVING/DWG Tegning str. A3 Plottet dato 29.12.2009 Bruker: RANGS ELL

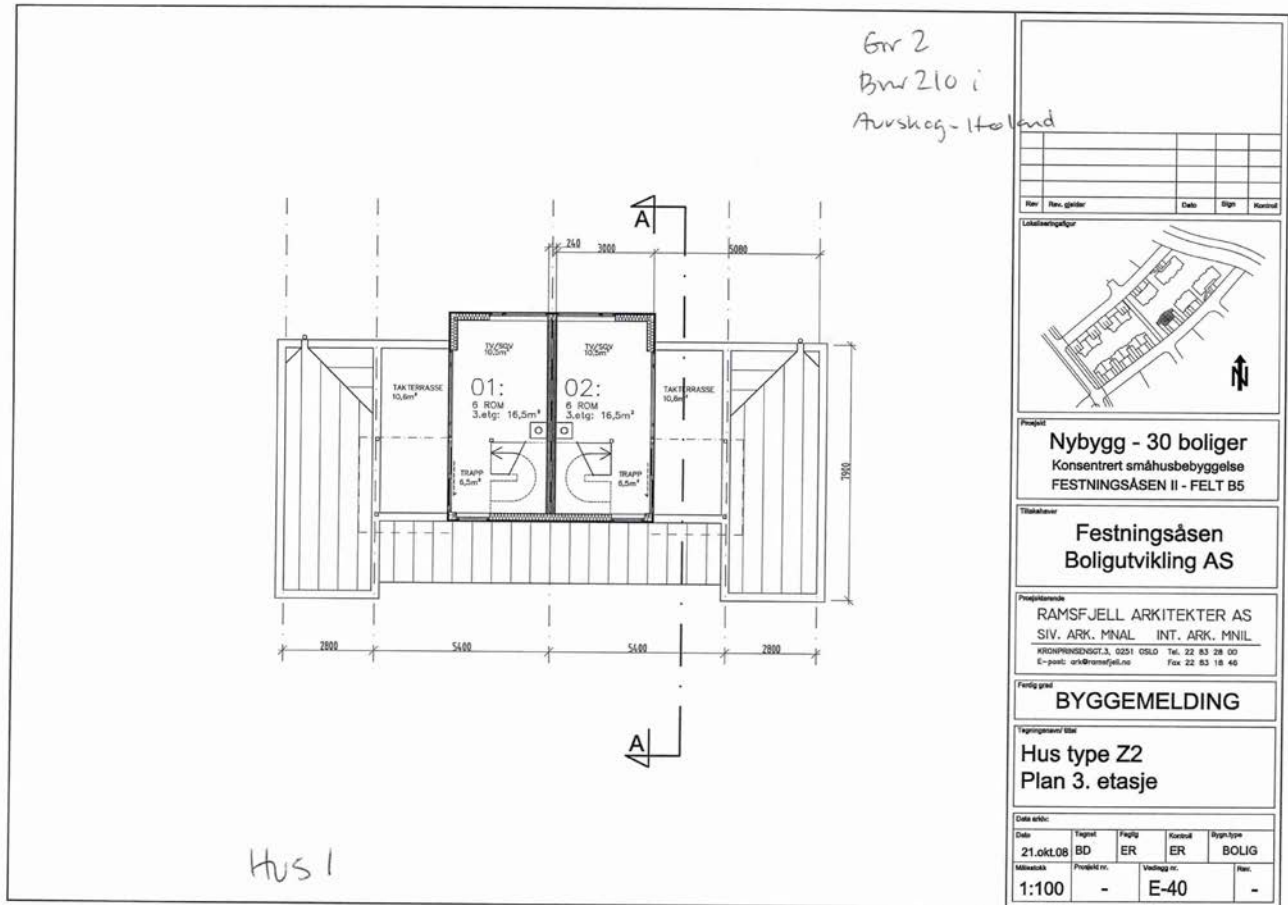


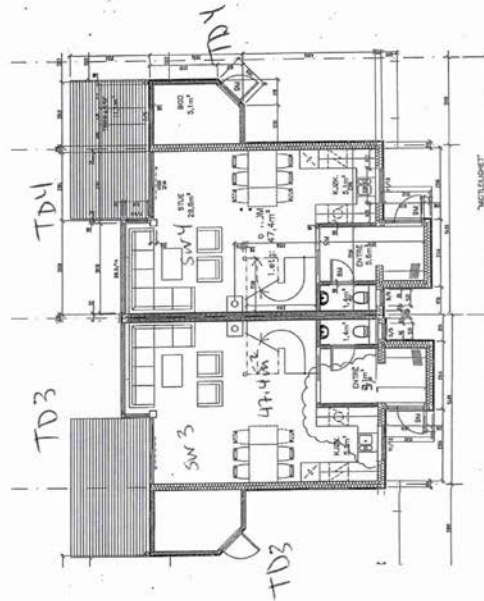
Gnr 2
Bnr 210 i
Austskog - Heian

Plan 2. etasje 1:100

Hus 1

2



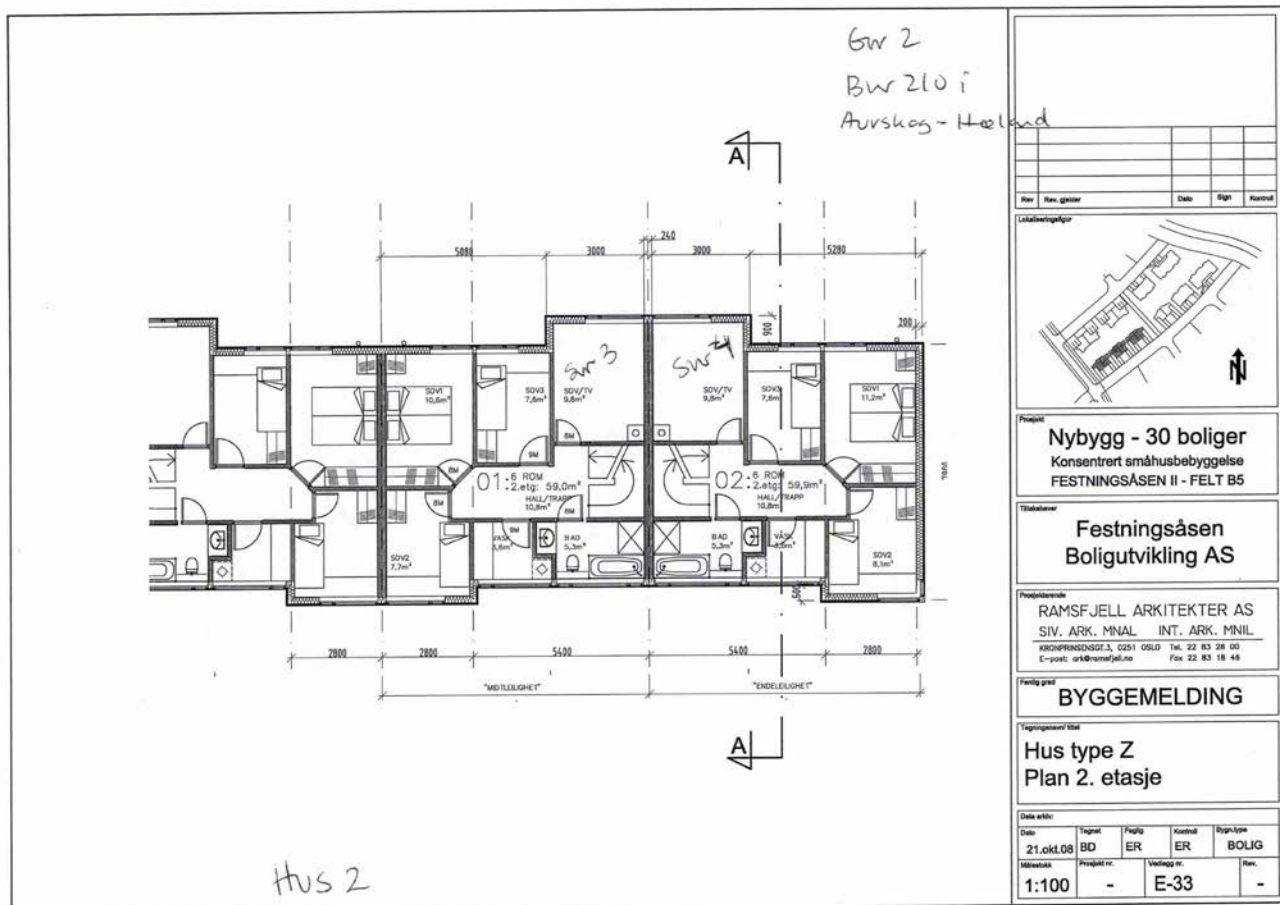


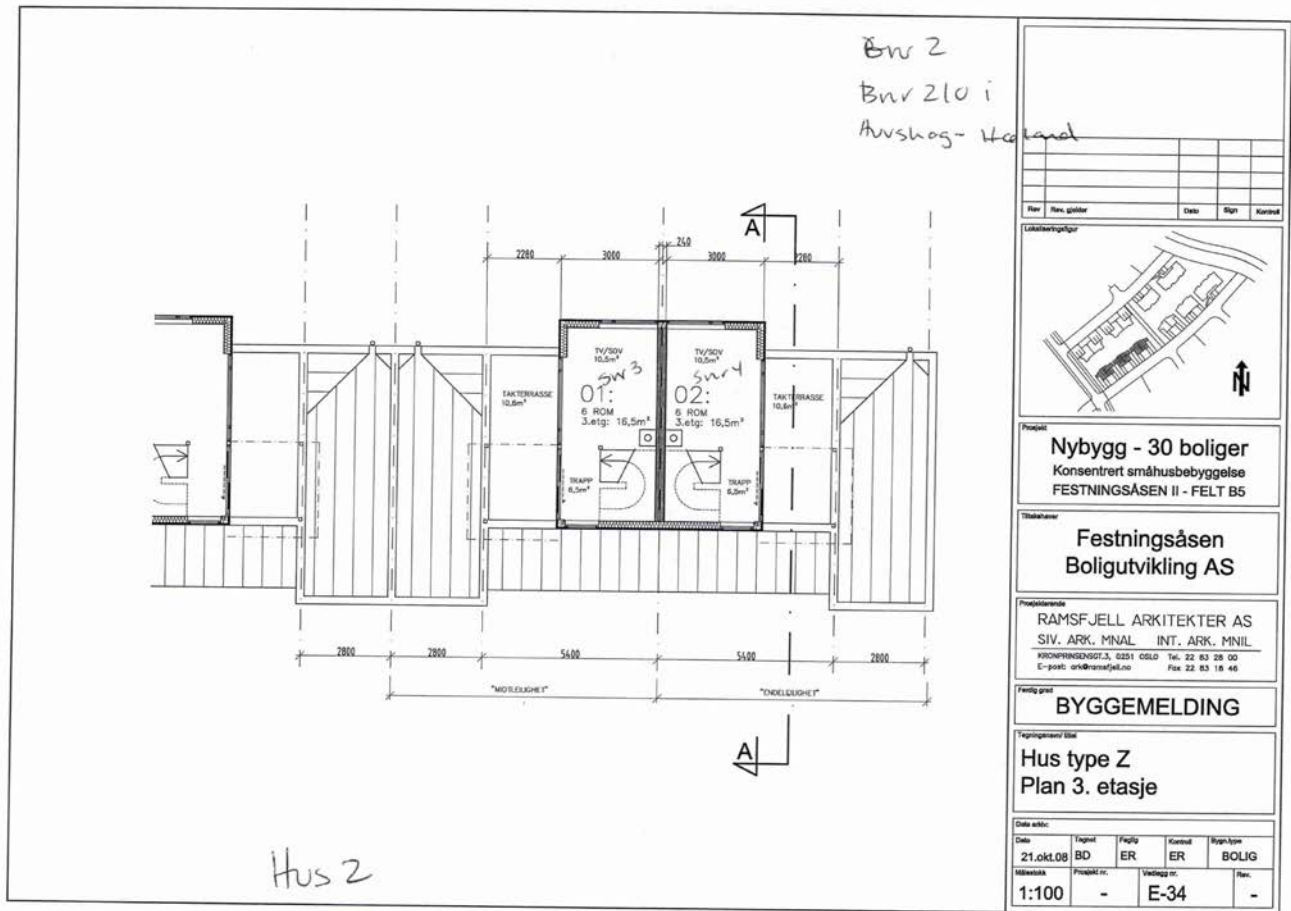
Plan 1. etasje 1:100

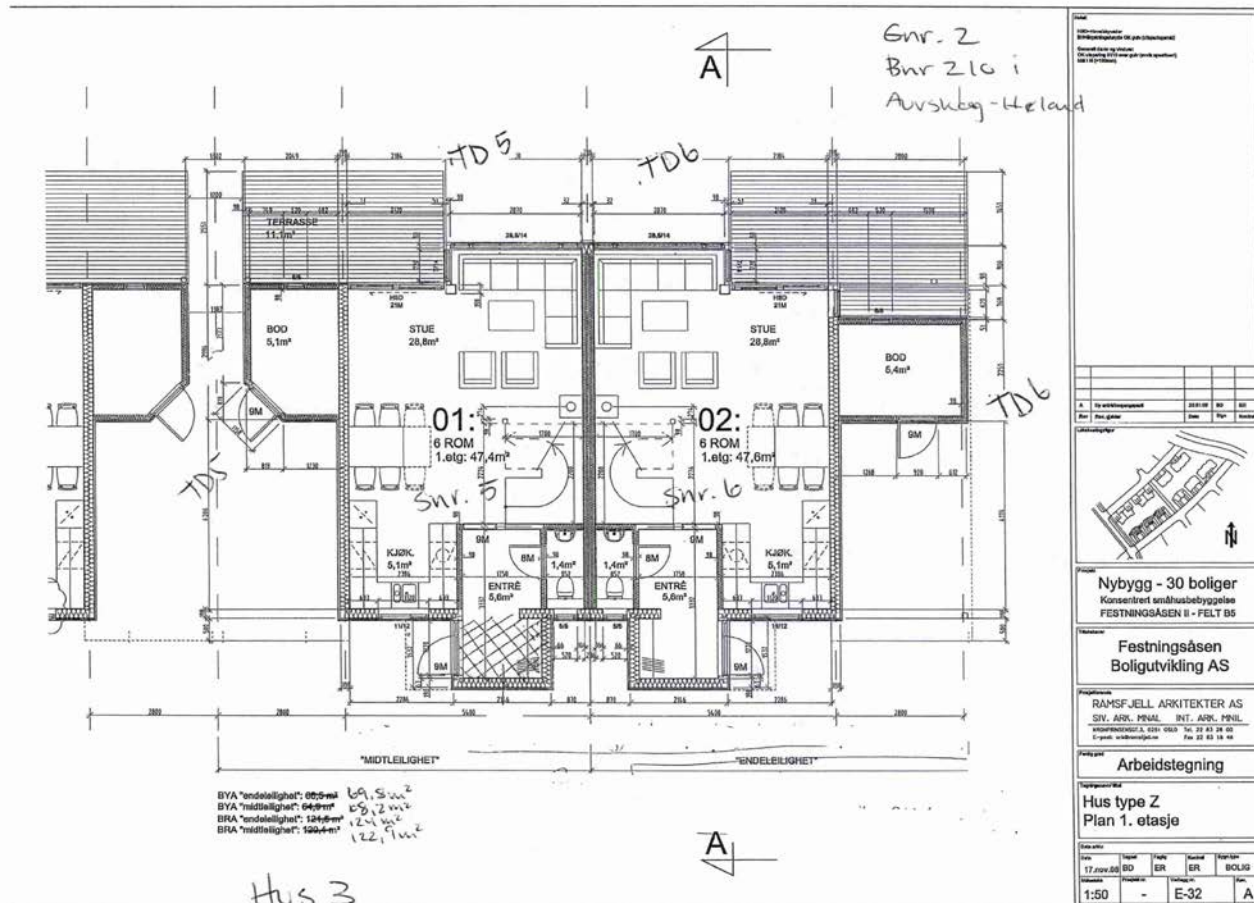
Hus 2

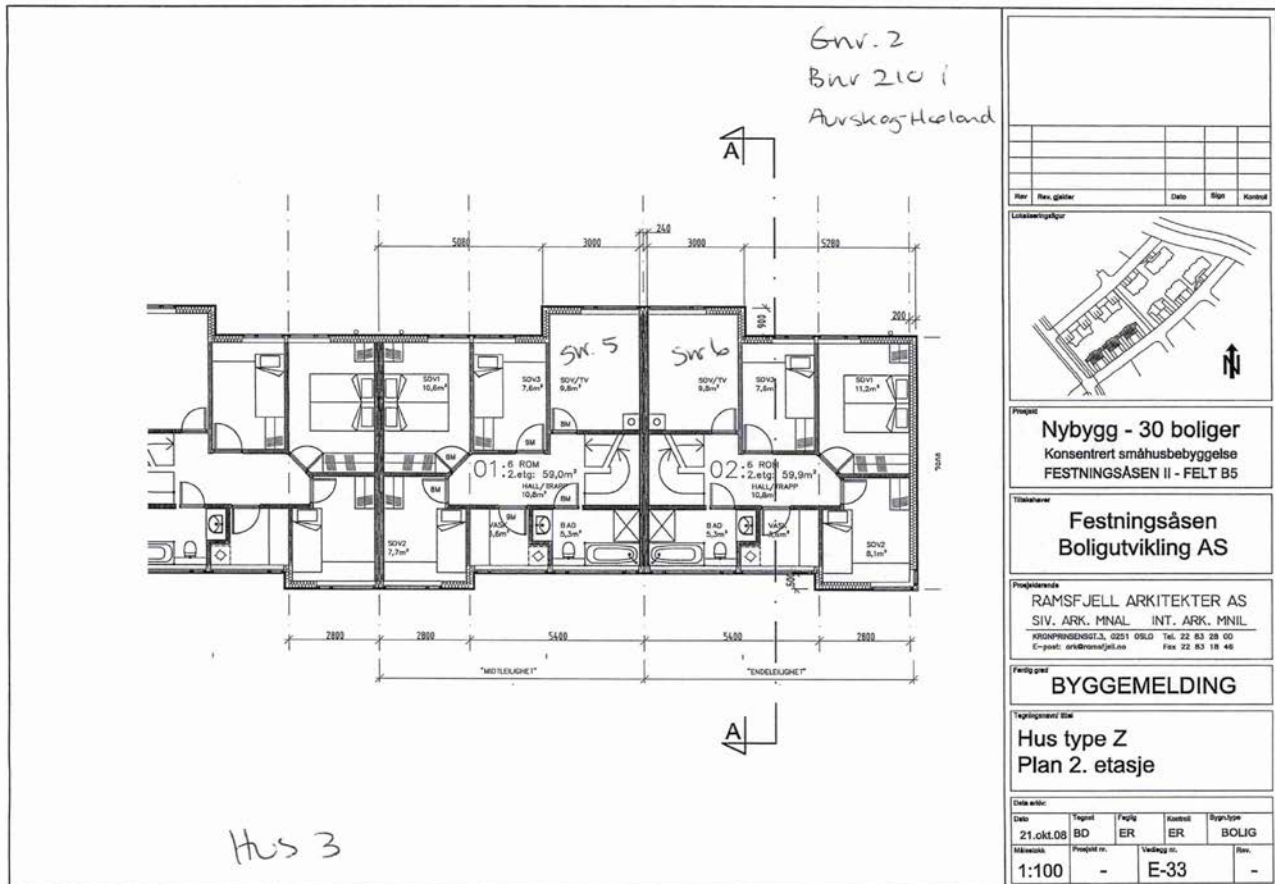
Gw 2
Bnr 210 i
Aurshog - Heeland

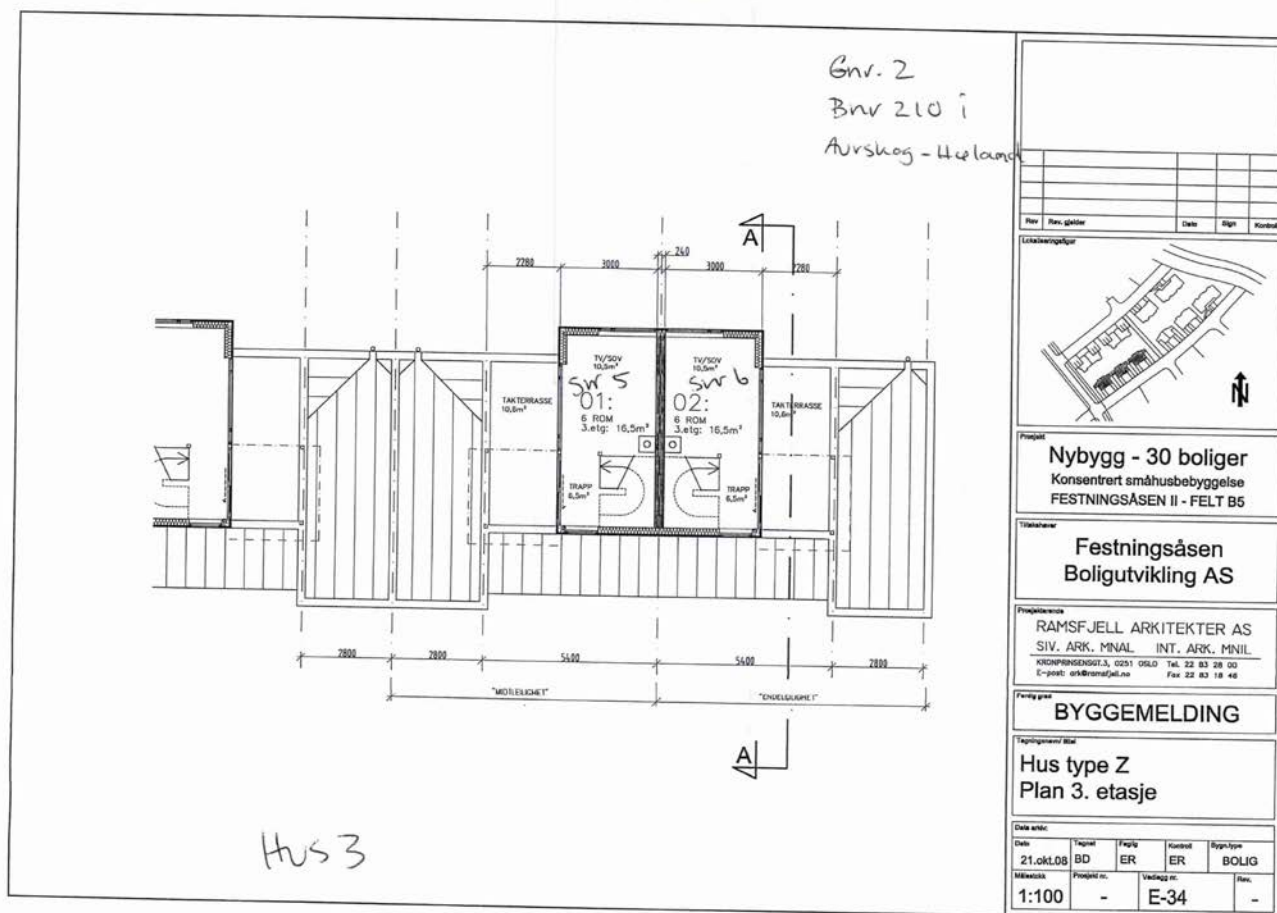
4



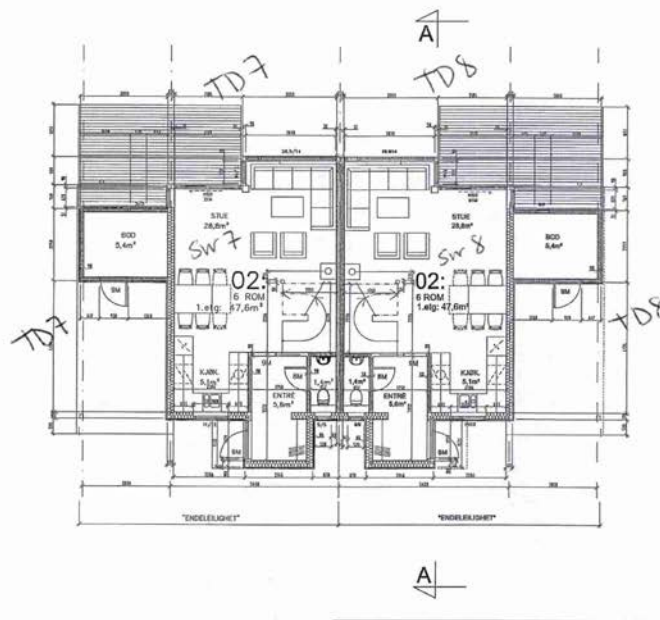








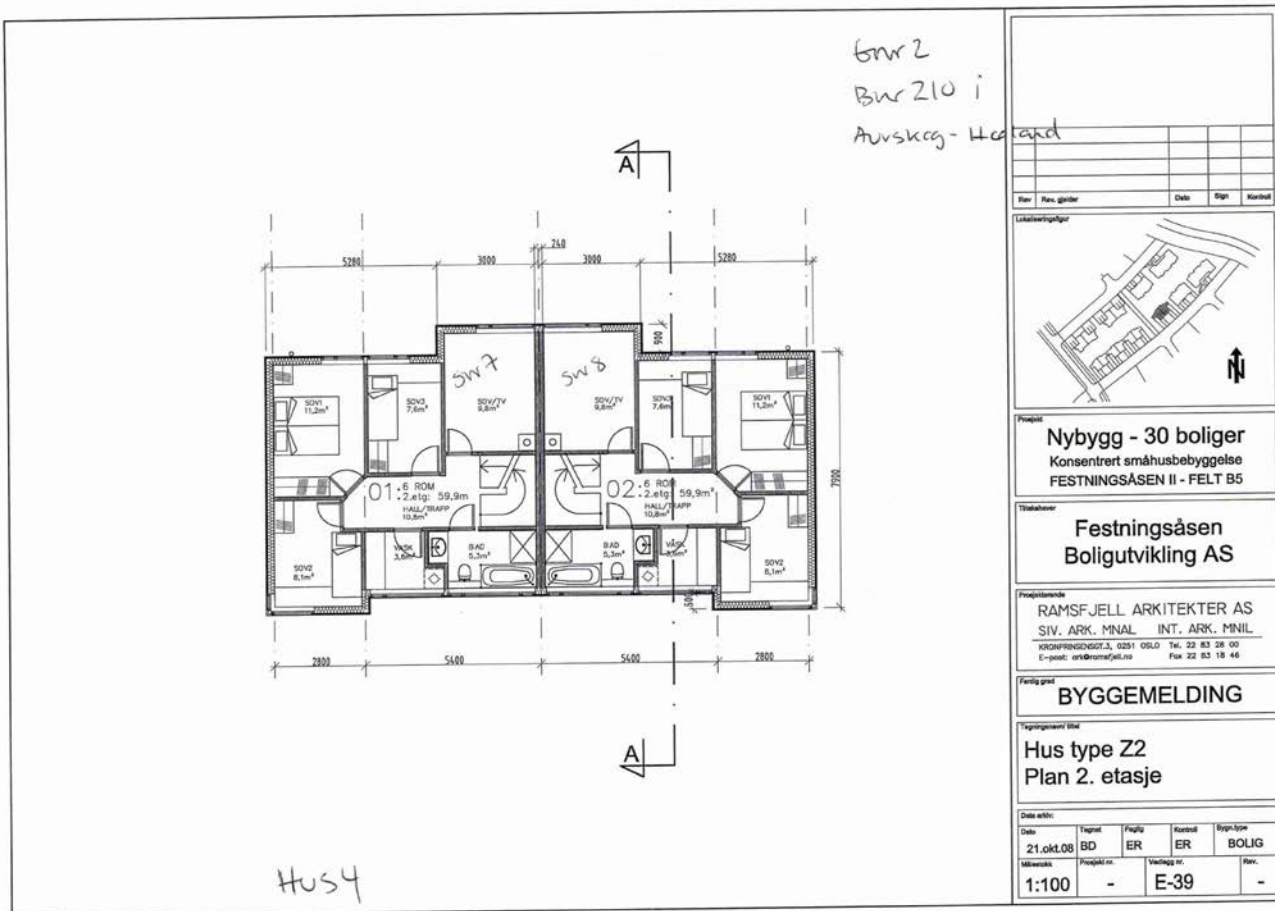
Fotover: BRUKNINGEN Tegning: A3 Planer dater: 26.12.2009 Bruker: HANSFJELL

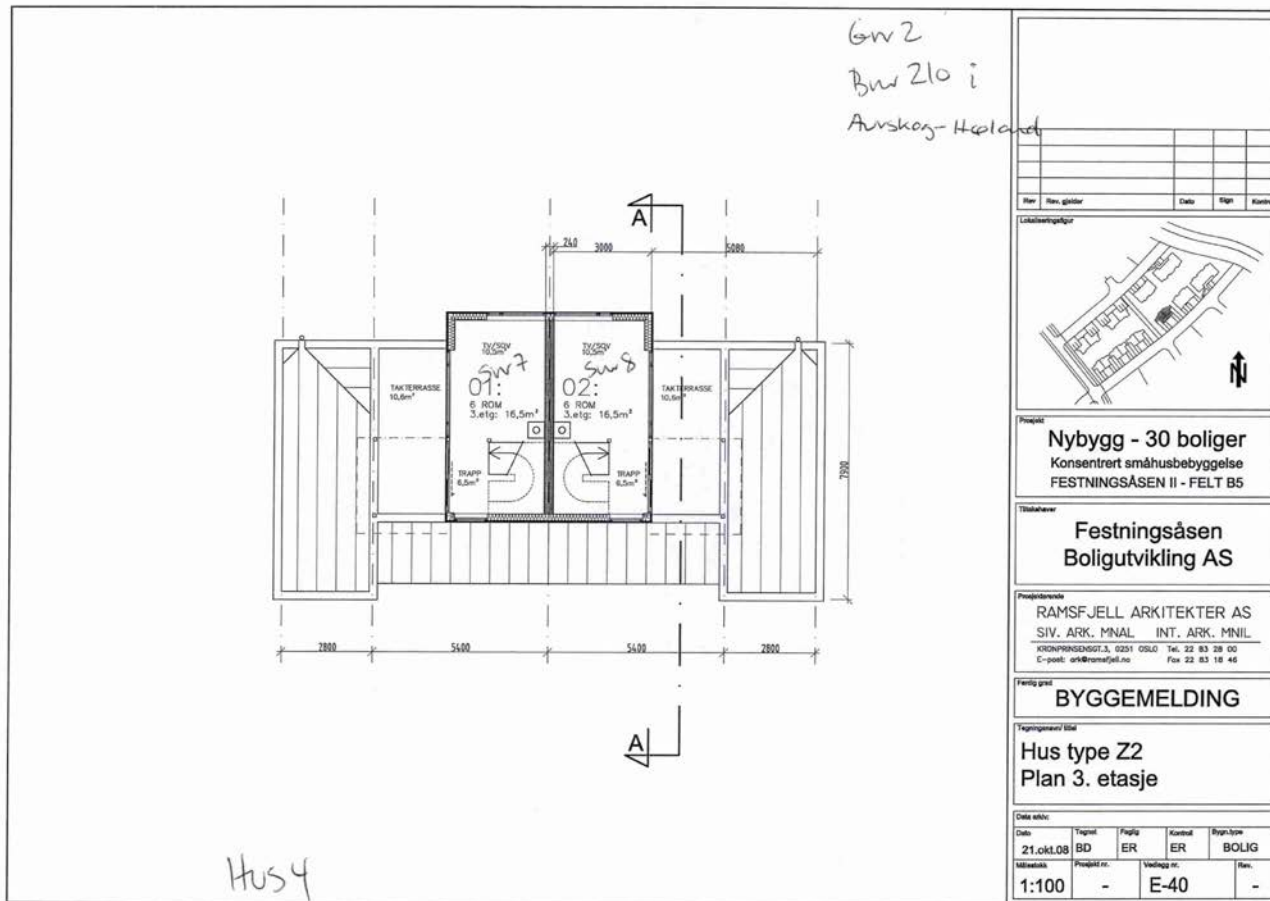


Gr 2
Bw 210 i
Aurskog - Høland

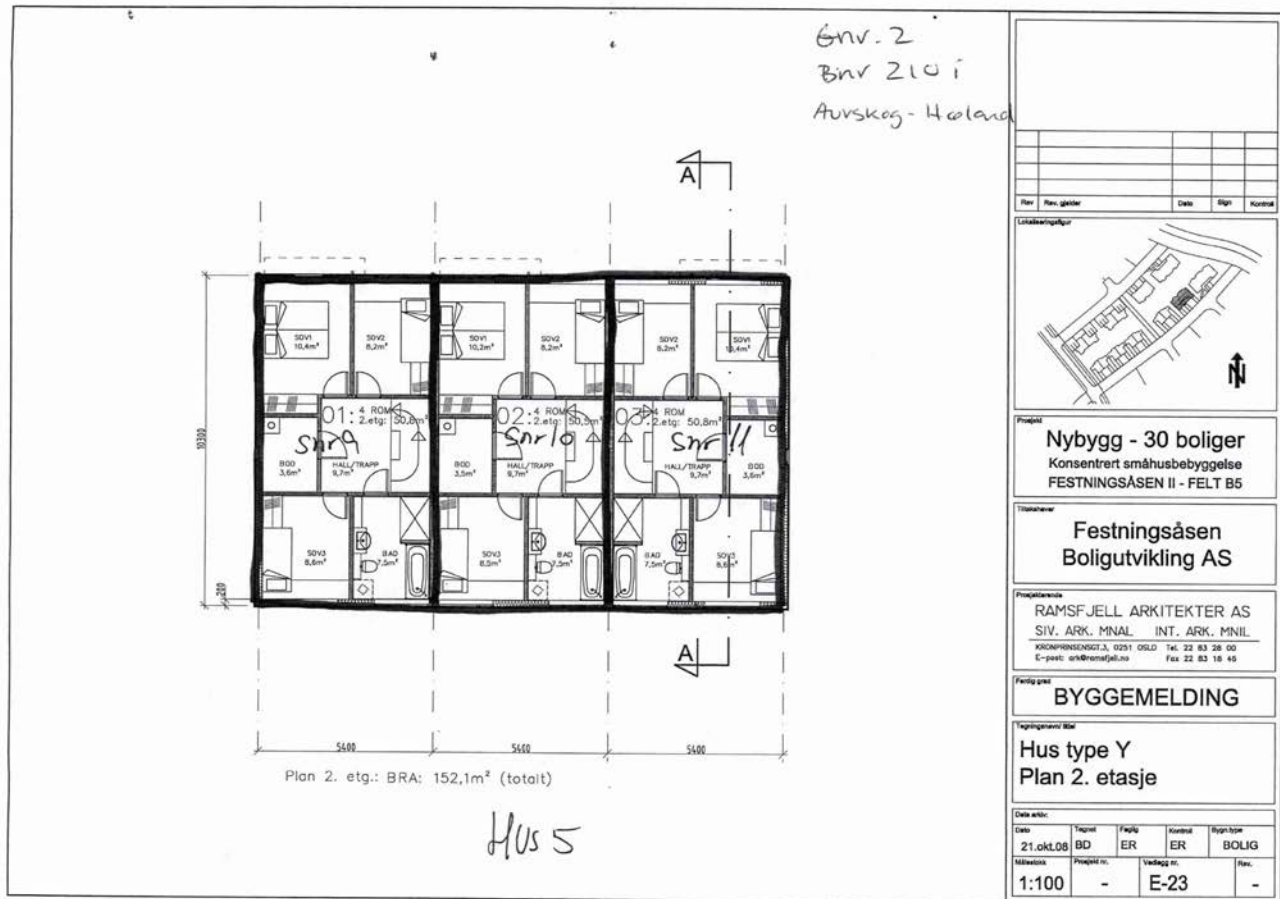
Plan 1. etasje 1:100

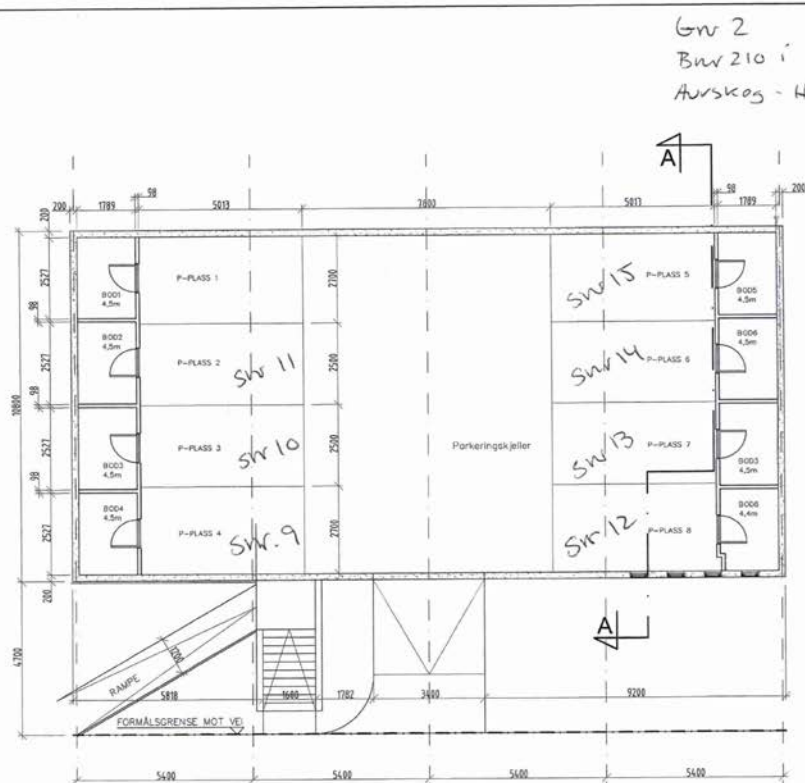
HUS 4





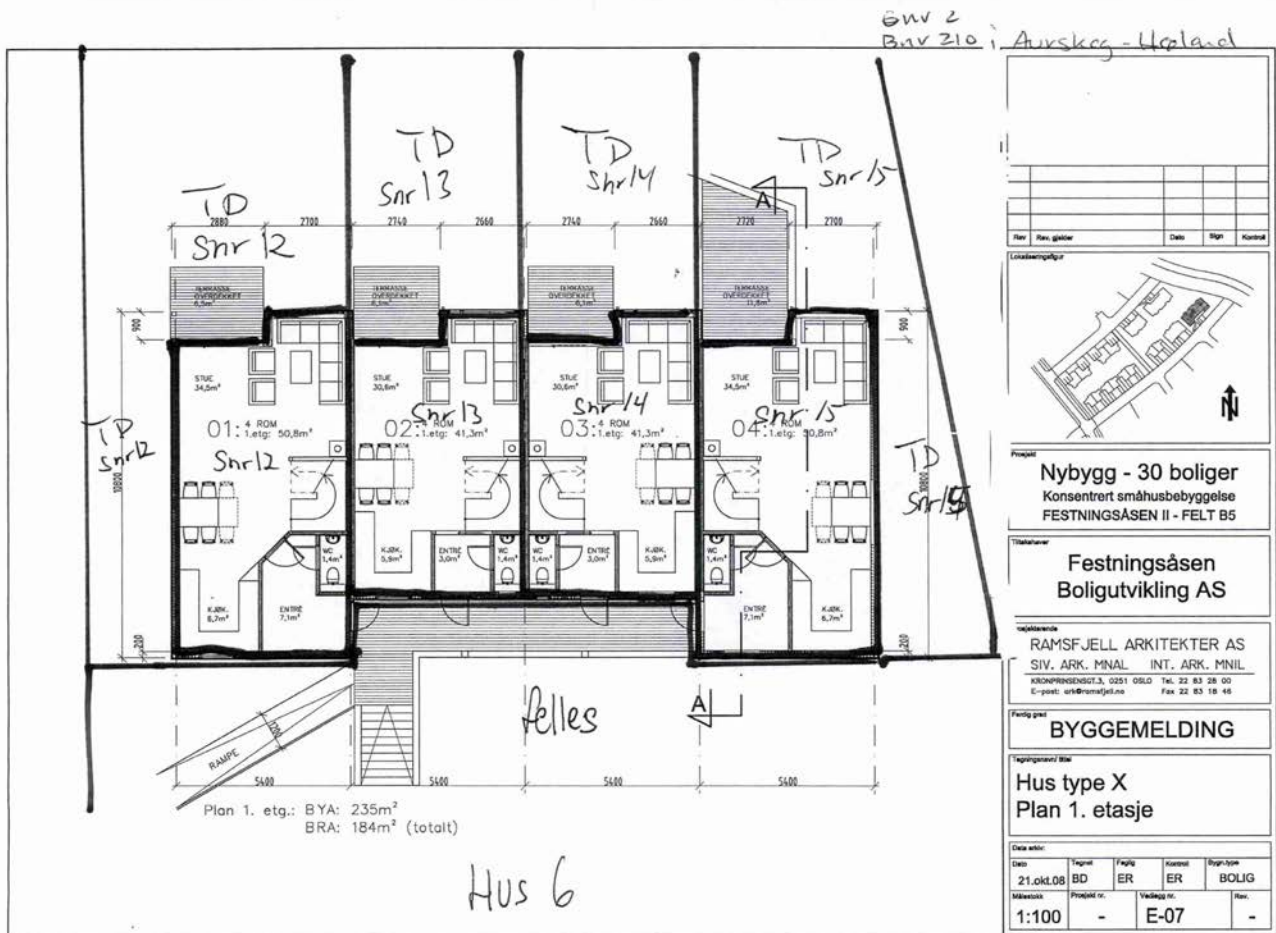


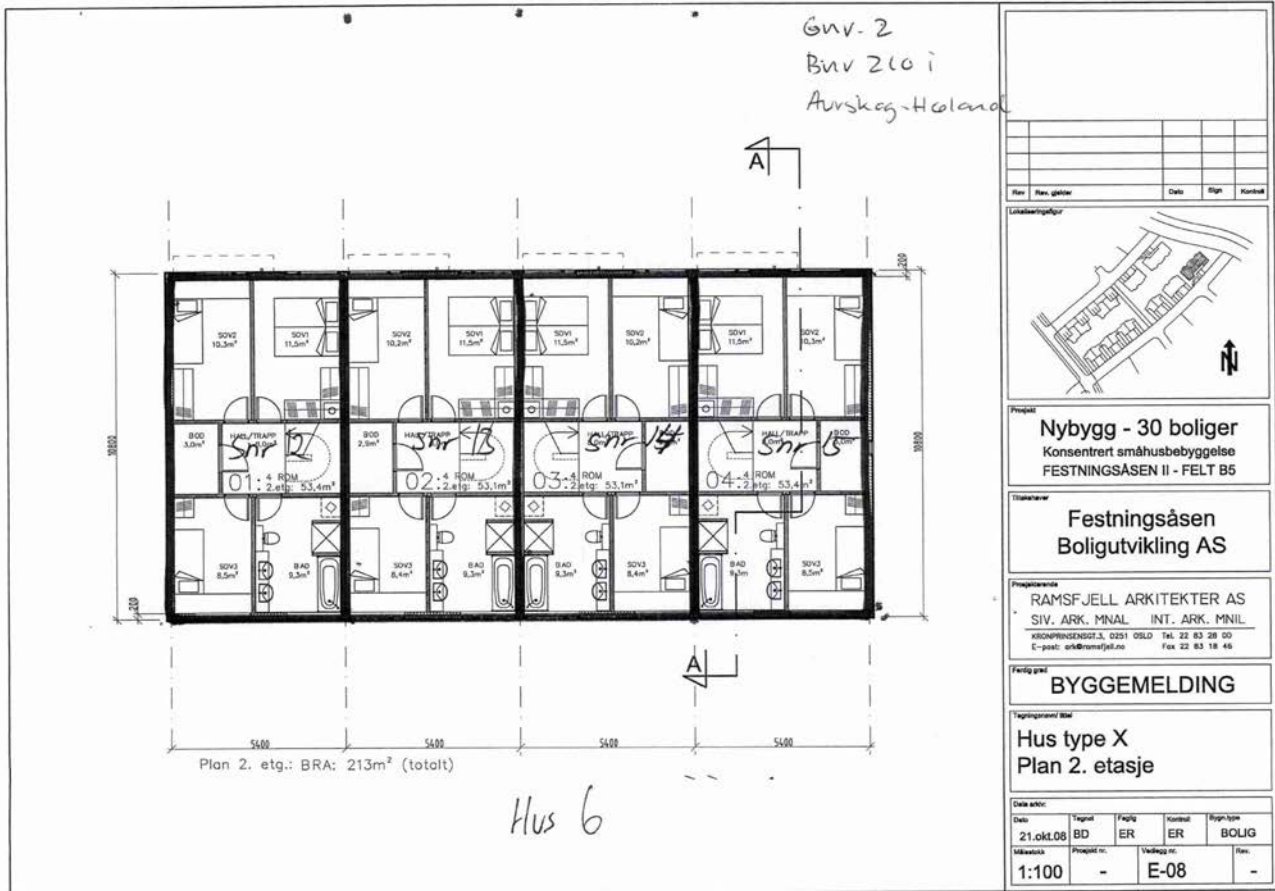


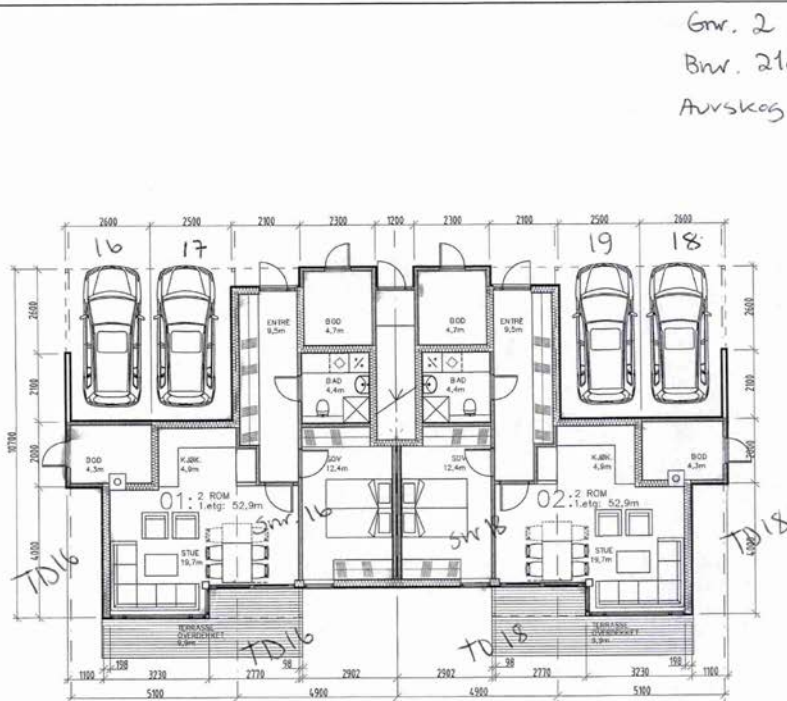


Thus b

Nr.	Rev. gjelder	Dato	Sign	Kontroll										
Løslatningslapp														
Nybygg - bolig FESTNINGSÅSEN II - FELT B5														
Ettaktsener														
Prosjektansvar RAMSFJELL ARKITEKTER AS SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL KIRKEPENSJONSGT.3, 0251 OSLO Tel. 22 83 28 00 E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22 83 18 46														
Faglig godk. SKISSE														
Tegningens navn/tittel Hus type X Plan kjeller														
Dato utgitt: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Dato</th> <th>Tegnet</th> <th>Faglig</th> <th>Kontroll</th> <th>Begrunnelse</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>20.aug.08</td> <td>BO</td> <td>ER</td> <td>ER</td> <td>BOLIG</td> </tr> </tbody> </table>					Dato	Tegnet	Faglig	Kontroll	Begrunnelse	20.aug.08	BO	ER	ER	BOLIG
Dato	Tegnet	Faglig	Kontroll	Begrunnelse										
20.aug.08	BO	ER	ER	BOLIG										
Målestokk	Prosjekt nr.	Lappe nr.	Rev.											
1:100	-	-												

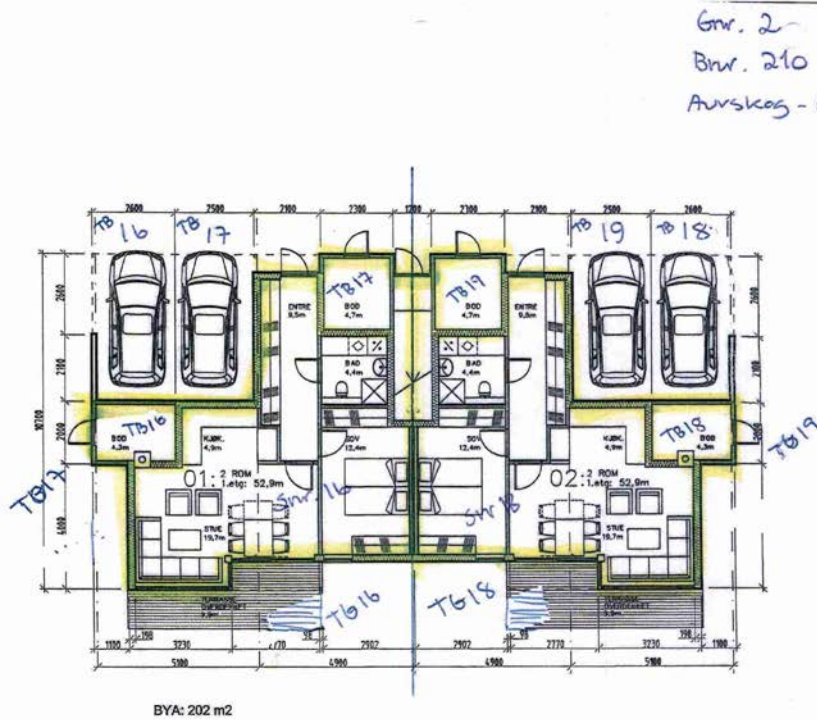






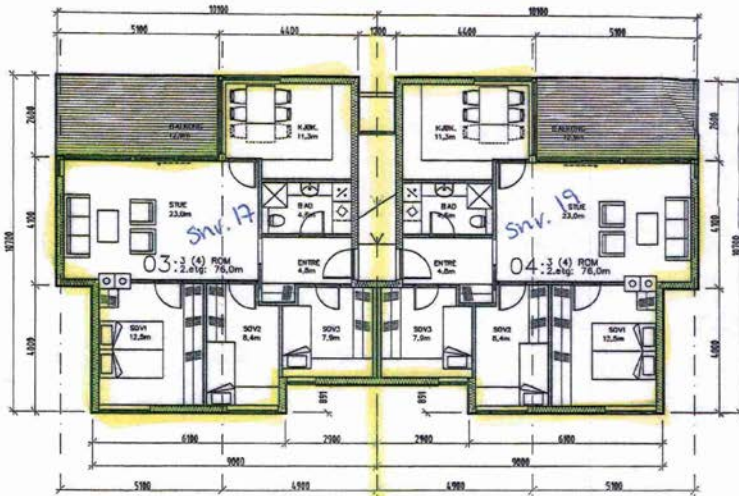
Hus 7

Rev. Rev. gjørlig				Date	Sign	Kontroll										
Lokaliseringsskisse																
Prosjekt Nybygg - bolig FESTNINGSÅSEN II - FELT B5																
Stadshaver																
Prosjektleder RAMSFJELL ARKITEKTER AS SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNAL KIRKENSVEIEN 3, 0251 OSLO Tel. 22 83 28 00 E-post: oslo@ramsfjell.no Fax 22 83 18 46																
Følgende plan SKISSE																
Følgende plan Hus type W, 4-mannsbolig Plan 1. etasje																
Utskriftsliste <table border="1"> <tr> <th>Dato</th> <th>Utskrift</th> <th>Følgende</th> <th>Kontroll</th> <th>Sign</th> </tr> <tr> <td>29.aug.08</td> <td>BD</td> <td>ER</td> <td>ER</td> <td>BOUG</td> </tr> </table>							Dato	Utskrift	Følgende	Kontroll	Sign	29.aug.08	BD	ER	ER	BOUG
Dato	Utskrift	Følgende	Kontroll	Sign												
29.aug.08	BD	ER	ER	BOUG												
Skala 1:100																



Hus 7

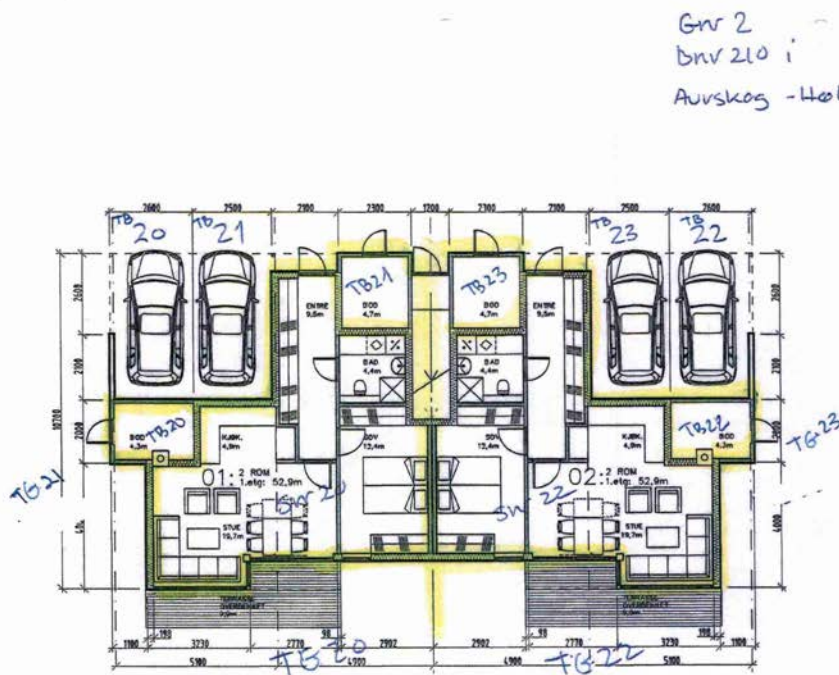
Nybygg - bolig				
FESTNINGSÅSEN II - FELT B5				
Ramsfjell Arkitekter AS				
SIV. ARK. MINAL. INT. ARK. MINAL.				
Ramsfjellveien 11, 0651 Oslo Tel. 22 83 38 80				
E-post: ram@ramsfjell.no Fax 22 83 18 88				
Fødselstidspunkt				
Hus type W, 4-mannsbolig				
Plan 1. etasje				
Dato ark:				
Dato	Figur	Figur	Figur	Figur
29.aug.08	BO	ER	ER	BOLIG
Målestokk	Prosjekt nr.	Lage nr.	Rev.	
1:100	-	-	-	



Hus 7

Gnr 2
Bnr 210 i
Aurskog-Holand

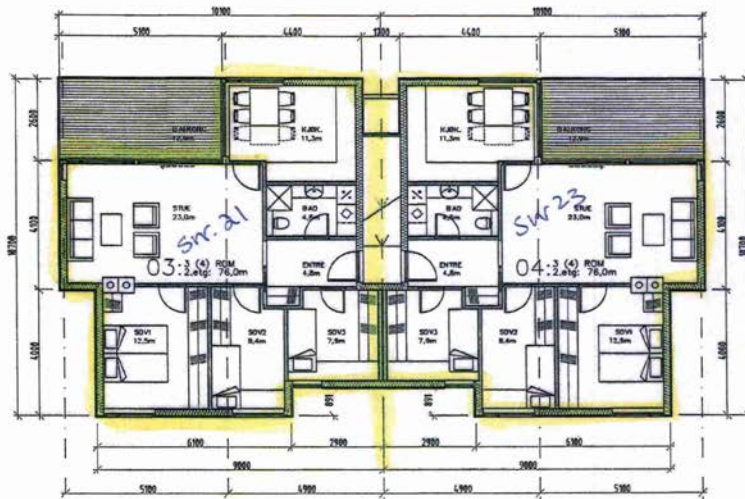
Nybygg - bolig				
FESTNINGSÅSEN II - FELT B5				
Ramsfjell Arkitekter AS				
SIV. ARK. MNIL INT. ARK. MNIL				
Kontor: Gjøvikvei 3, 8851 Gjøvik Tel: 22 83 28 00				
E-post: gjo@ramsfiell.no Fax: 22 83 18 48				
SKISSE				
Hus type W, 4-mannsbolig				
Plan 2. etasje				
Data arkiv:				
Dato	Tegnet	Følg	Revisert	Revisjonen
29.aug.06	BD	ER	ER	BOLIG
Skala	Prosjekt nr.	Løp nr.	Rev.	
1:100	-	-	-	



BYA: 202 m2

Gnr 2 Bnr 210 i Aurskog - Høland			
Nybygg - bolig			
FESTNINGSÅSEN II - FELT B5			
RAMSFJELL ARKITEKTER AS			
SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNAL			
KONFERANSE/STJ. 0051 0810 Tel. 22 83 38 40			
E-post: andreas@ramsfjell.no Fax 22 83 18 46			
SKISSE			
Hus type W, 4-mannsbolig			
Plan 1. etasje			
Dato utgitt:			
Dato	Signat	Faglig	Kontroll
29. aug. 08	BD	ER	ER
Prosjekt nr.		Løp nr.	Rev.
1-100		-	-

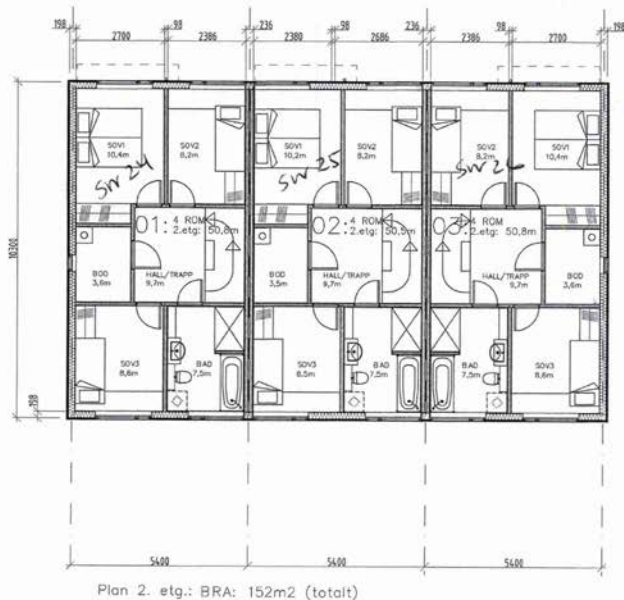
20



Gr. 2
Bnr 210 i
Aurskog-Holand

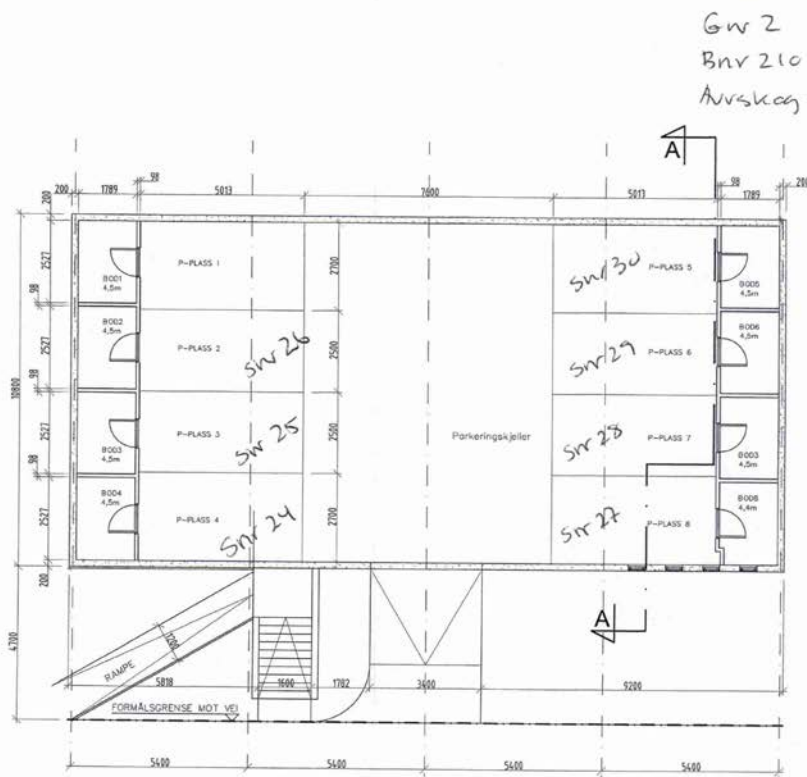
Prosjekt				
Nybygg - bolig				
FESTNINGSÅSEN II - FELT B5				
Tilstand				
Forslagsgiver				
Ramsfjell Arkitekter AS				
SIV. ARK. MINAL INT. ARK. MINAL				
KNOXENSGATE 3, 0301 OSLO Tel. 22 83 28 00				
E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22 05 18 46				
Forslagsgiver				
SKISSE				
Tegningsnavn				
Hus type W, 4-mannsbolig				
Plan 2. etasje				
Dato				
20. aug. 08	RD	ER	ER	BOLIG
Utvalgt	Prosjekt	Libre	Ans.	

1h.c.v



Hus 9

Prosjekt				
Nybygg - bolig				
FESTNINGSÅSEN II - FELT B5				
Tilbehør				
Prosjektleder				
RAMSFJELL ARKITEKTER AS				
SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL				
KROPPINGSGATE 3, 0251 OSLO Tel. 22 83 28 00				
E-post: ark@ramsfjell.no Fax. 22 83 18 46				
Følgende				
SKISSE				
Tegningens tittel				
Hus type Y				
Plan 2. etasje				
Dato utgitt				
Dato	Tegnet	Følg	Kontroll	Revisjon
21.aug.08	BD	ER	ER	BOLIG
Skala				
1:100	Prosjekt nr.	Løp nr.	Rev.	
	-	-		



Rev	Rev. gitter	Dato	Sign	Kontroll

Lokaliseringsteg

Prosjekt

Nybygg - bolig
FESTNINTGSÅSEN II - FELT B5

Tittelbladet

Prosjektansvar

RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SIV. ARK. MNAL. INT. ARK. MNIL
KROKSTRENGSGATE 3, 0251 OSLO Tel. 22 83 28 00
E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22 83 18 46

Ferdig grad

SKISSE

Tagningens/tiltaks

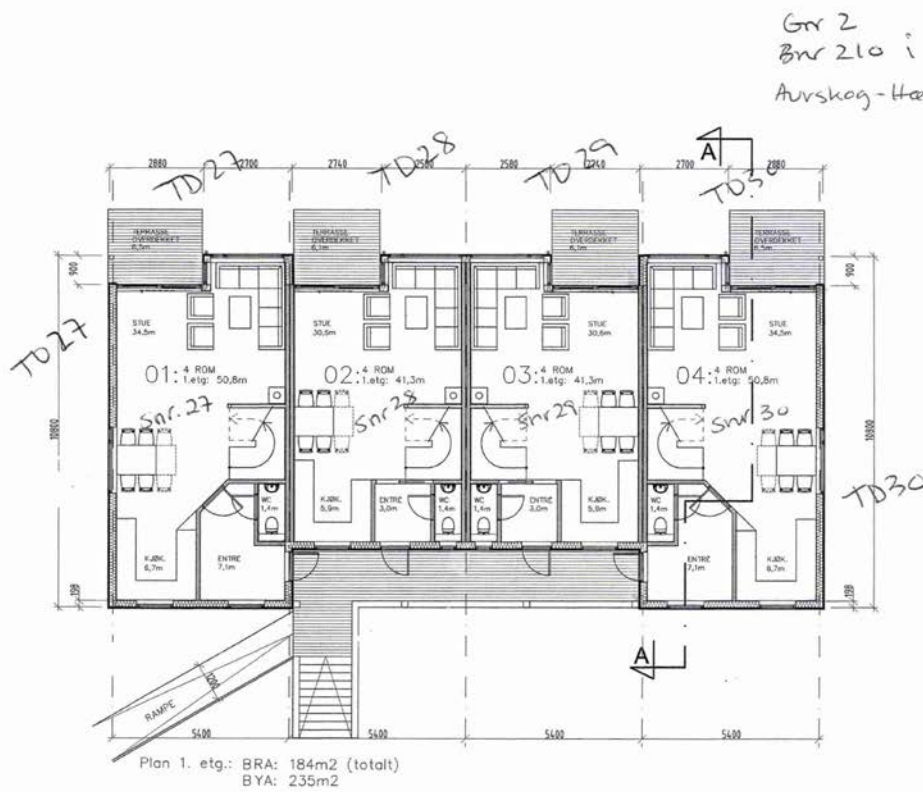
Hus type X
Plan kjeller

Dato utgitt

Dato	Tegnet	Ferdig	Kontroll	Sign/leg
20.aug.08	BD	ER	ER	BOLIG

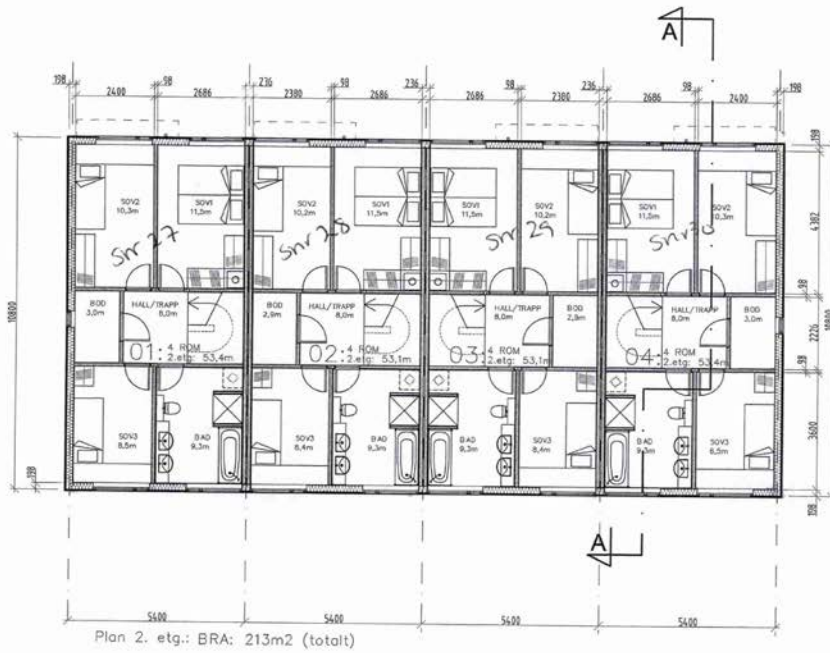
Målestokk

Prosjekt nr.	Løp nr.	Rev.
1:100	-	-



HUS 10

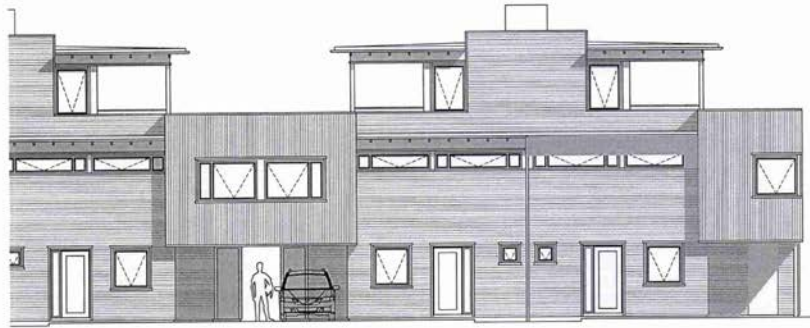
Rev. Rev. gitter					Date	Sign	Kontroll
Totalt areal							
Prosjekt							
Nybygg - bolig							
FESTNINGSÅSEN II - FELT B5							
Tilstand							
Prosjektleder							
RAMSFJELL ARKITEKTER AS							
SIV. ARK. MINAL INT. ARK. MINIL							
KRONPRINSINGST. 3, 0251 OSLO Tel. 22 83 28 00							
E-post: ark@ramsfjell.no Fax. 22 83 18 46							
Følgende							
SKISSE							
Tegningsnavn							
Hus type X							
Plan 1. etasje							
Dato utgitt							
Dato	Tegnet	Følg	Kontroll	Revisjon			
20.aug.08	BD	ER	ER	BOLIG			
Skala	Prosjekt nr.	Lage nr.	Rev.				
1:100	-	-	-				



Hus 10

Rev. gitter				Date	Sign	Kontroll										
Lokaliseringsskisse																
Prosjekt Nybygg - bolig FESTNINGSÅSEN II - FELT B5																
Tittelark																
Prosjektleder RAMSFJELL ARKITEKTER AS SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL KROPPINGSGAT 3, 0251 OSLO Tel. 22 83 28 00 E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22 83 18 46																
Ferdig grad SKISSE																
Tegningens tittel Hus type X Plan 2. etasje																
Dato utgitt: <table border="1"> <tr> <th>Dato</th> <th>Utgitt</th> <th>Faglig</th> <th>Kontroll</th> <th>Revisjon</th> </tr> <tr> <td>20.08.08</td> <td>BD</td> <td>ER</td> <td>ER</td> <td>BOLIG</td> </tr> </table>							Dato	Utgitt	Faglig	Kontroll	Revisjon	20.08.08	BD	ER	ER	BOLIG
Dato	Utgitt	Faglig	Kontroll	Revisjon												
20.08.08	BD	ER	ER	BOLIG												
Skala: <table border="1"> <tr> <th>Skala</th> <th>Prosjekt nr.</th> <th>Lage nr.</th> <th>Rev.</th> </tr> <tr> <td>1:100</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </table>							Skala	Prosjekt nr.	Lage nr.	Rev.	1:100	-	-	-		
Skala	Prosjekt nr.	Lage nr.	Rev.													
1:100	-	-	-													





Fasade sør/øst

Rev	Rev. gjelder	Dato	Sign	Kontroll



Nybygg - 30 boliger
Konsentrert småhusbebyggelse
FESTNINGSÅSEN II - FELT B5

Festningsåsen
Boligutvikling AS

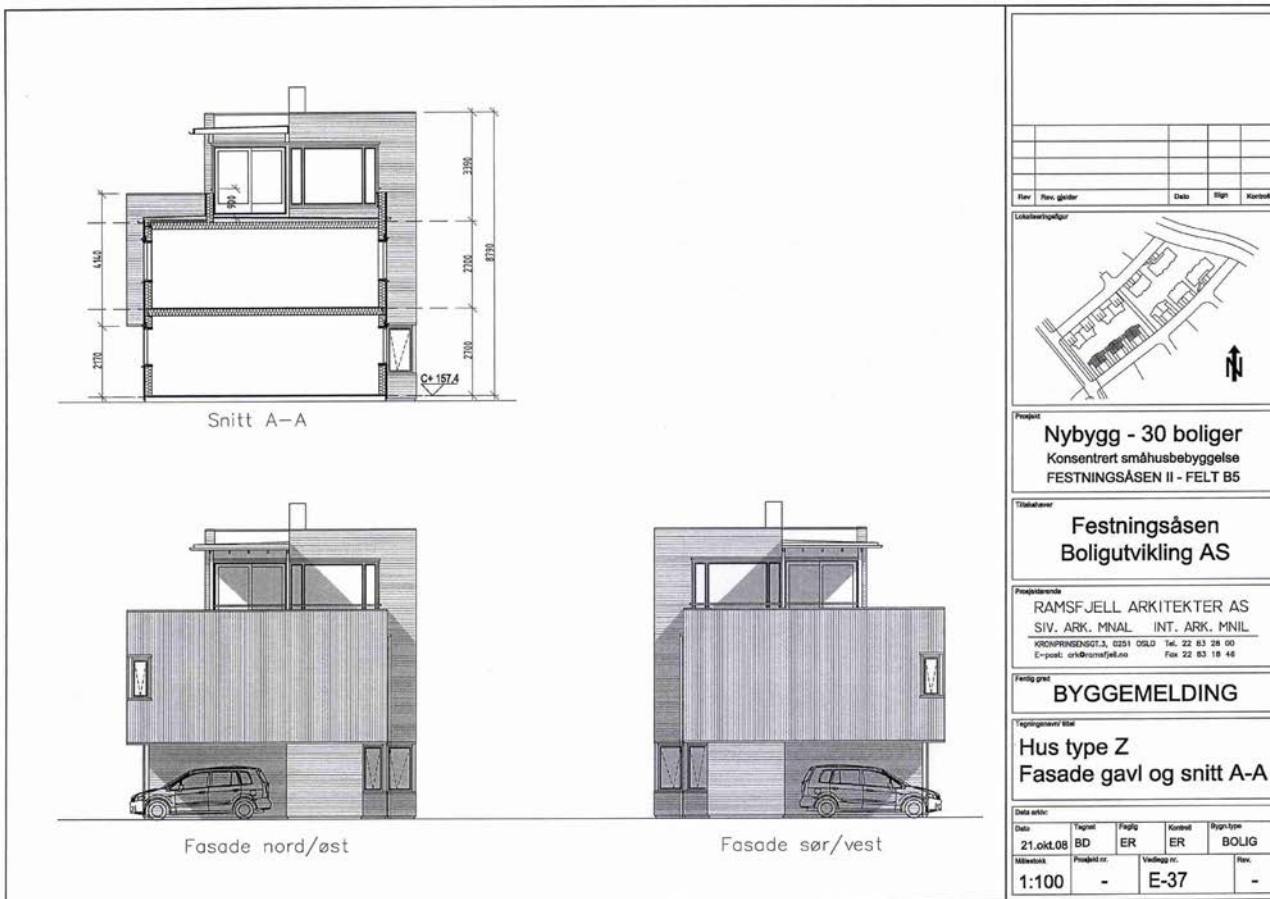
Prosjektleder
RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL
KROKPRINSIPENSGT.3, 0251 OSLO Tlf: 22 83 28 00
E-post: ark@ramsfjell.no Fax: 22 83 18 46

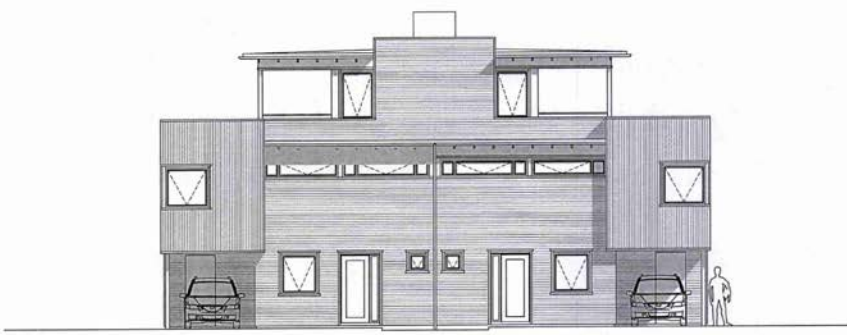
BYGGEMELDING

Hus type Z
Fasade mot vei

Dato	Sign	Faglig	Kontroll	Bygh-type
21.okt.08	BD	ER	ER	BOLIG
Skala	Prosjekt nr.	Vedlegg nr.	Rev.	
1:100	-	E-35	-	

 Fasade nord/vest		<table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>																					
<table border="1"> <tr> <td>Rev.</td> <td>Rev. gjelder</td> <td>Dato</td> <td>Sign.</td> <td>Kontroll</td> </tr> </table>		Rev.	Rev. gjelder	Dato	Sign.	Kontroll																	
Rev.	Rev. gjelder	Dato	Sign.	Kontroll																			
		Nybygg - 30 boliger Konsentrert småhusbebyggelse FESTNINGSÅSEN II - FELT B5																					
Festningsåsen Boligutvikling AS		BYGGEMELDING																					
Hus type Z Fasade mot hage		<table border="1"> <tr> <td>Date arkiv:</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Date</td> <td>21 okt 08</td> <td>Trasert</td> <td>ER</td> <td>Bygn.-type</td> </tr> <tr> <td>Utskrift</td> <td>1:100</td> <td>Prosjekt nr.</td> <td>-</td> <td>BOLIG</td> </tr> <tr> <td>Verdsett nr.</td> <td>E-36</td> <td>Rev.</td> <td>-</td> <td></td> </tr> </table>		Date arkiv:					Date	21 okt 08	Trasert	ER	Bygn.-type	Utskrift	1:100	Prosjekt nr.	-	BOLIG	Verdsett nr.	E-36	Rev.	-	
Date arkiv:																							
Date	21 okt 08	Trasert	ER	Bygn.-type																			
Utskrift	1:100	Prosjekt nr.	-	BOLIG																			
Verdsett nr.	E-36	Rev.	-																				

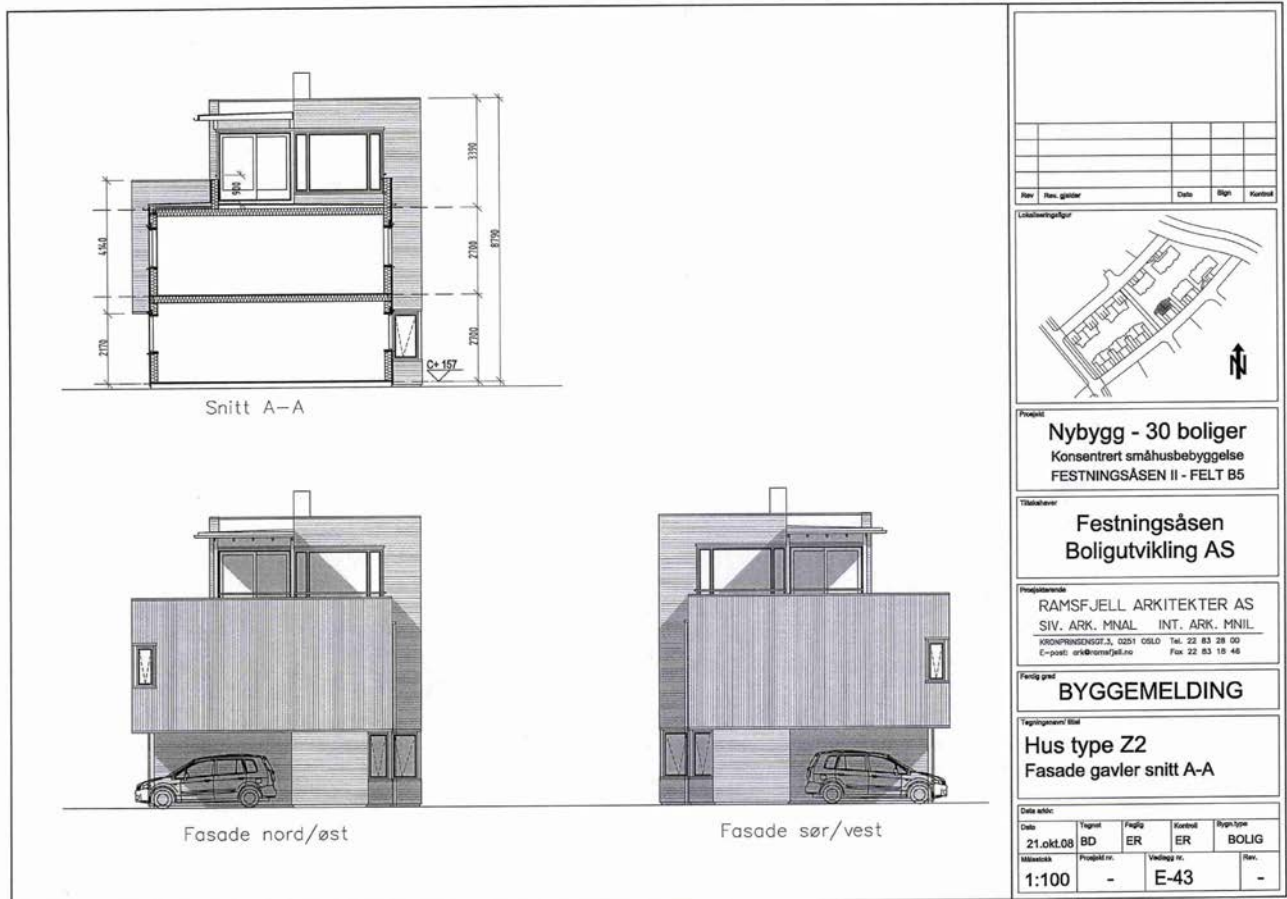


 Fasade sør/øst		<table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>																											
<table border="1"> <tr> <td>Rev.</td> <td>Rev. gjelder</td> <td>Dato</td> <td>Sign.</td> <td>Kontroll</td> </tr> </table>				Rev.	Rev. gjelder	Dato	Sign.	Kontroll																					
Rev.	Rev. gjelder	Dato	Sign.	Kontroll																									
Leilingsdelingsskisse 		Prosjekt Nybygg - 30 boliger Konsentrert småhusbebyggelse FESTNINGSÅSEN II - FELT B5																											
Tittelark Festningsåsen Boligutvikling AS		Prosjektleder RAMSFJELL ARKITEKTER AS SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL KROPPSTRENGSGATE 3, 0251 OSLO TEL. 22 83 28 00 E-post: ark@ramsfjell.no Faks 22 83 18 44																											
Ferdig grad BYGGEMELDING		Følgende er tilknyttet Hus type Z2 Fasade mot vei																											
<table border="1"> <tr> <td colspan="5">Data arkiv</td> </tr> <tr> <td>Dato</td> <td>Tegnet</td> <td>Ferdig</td> <td>Kontroll</td> <td>Bygn. type</td> </tr> <tr> <td>21.08.08</td> <td>BD</td> <td>ER</td> <td>ER</td> <td>BOLIG</td> </tr> <tr> <td>Målestokk</td> <td>Følgende nr.</td> <td>Verdsett nr.</td> <td colspan="2">Rev.</td> </tr> <tr> <td>1:100</td> <td>-</td> <td>E-41</td> <td colspan="2">-</td> </tr> </table>					Data arkiv					Dato	Tegnet	Ferdig	Kontroll	Bygn. type	21.08.08	BD	ER	ER	BOLIG	Målestokk	Følgende nr.	Verdsett nr.	Rev.		1:100	-	E-41	-	
Data arkiv																													
Dato	Tegnet	Ferdig	Kontroll	Bygn. type																									
21.08.08	BD	ER	ER	BOLIG																									
Målestokk	Følgende nr.	Verdsett nr.	Rev.																										
1:100	-	E-41	-																										



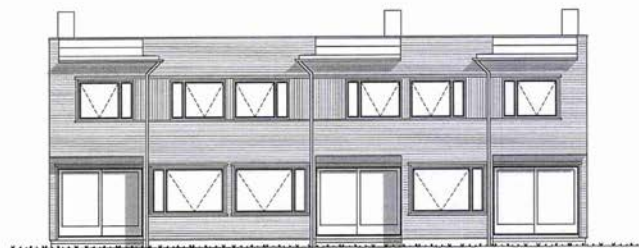
Fassade nord/vest

Beskr.	Beskr. gjelder	Dato	Sign.
Likhetsskjema			
Prosjekt			
Nybygg - 30 boliger Konsentrert småhusbebyggelse FESTNINGSÅSEN II - FELT B5			
Tittelblanke			
Festningsåsen Boligutvikling AS			
Prosjektansvar			
RAMSFJELL ARKITEKTER AS SIV. ARK. MINAL INT. ARK. MINIL KROHNSBROENSGT. 3, 0251 OSLO Tel. 22 83 28 00 E-post: ram@ramsfjell.no Fax. 22 83 18 48			
Føringsteg			
BYGGEMELDING			
Tegningens tittel			
Hus type Z2 Fasade mot hage			
Dette arkiv:			
Dato	Tegnet	Følgig	Kontrollert
21.okt.08	BD	ER	ER
Målestokk		Vedlegg nr.	
1:100		E-42	
			Bolig-type
			BOLIG



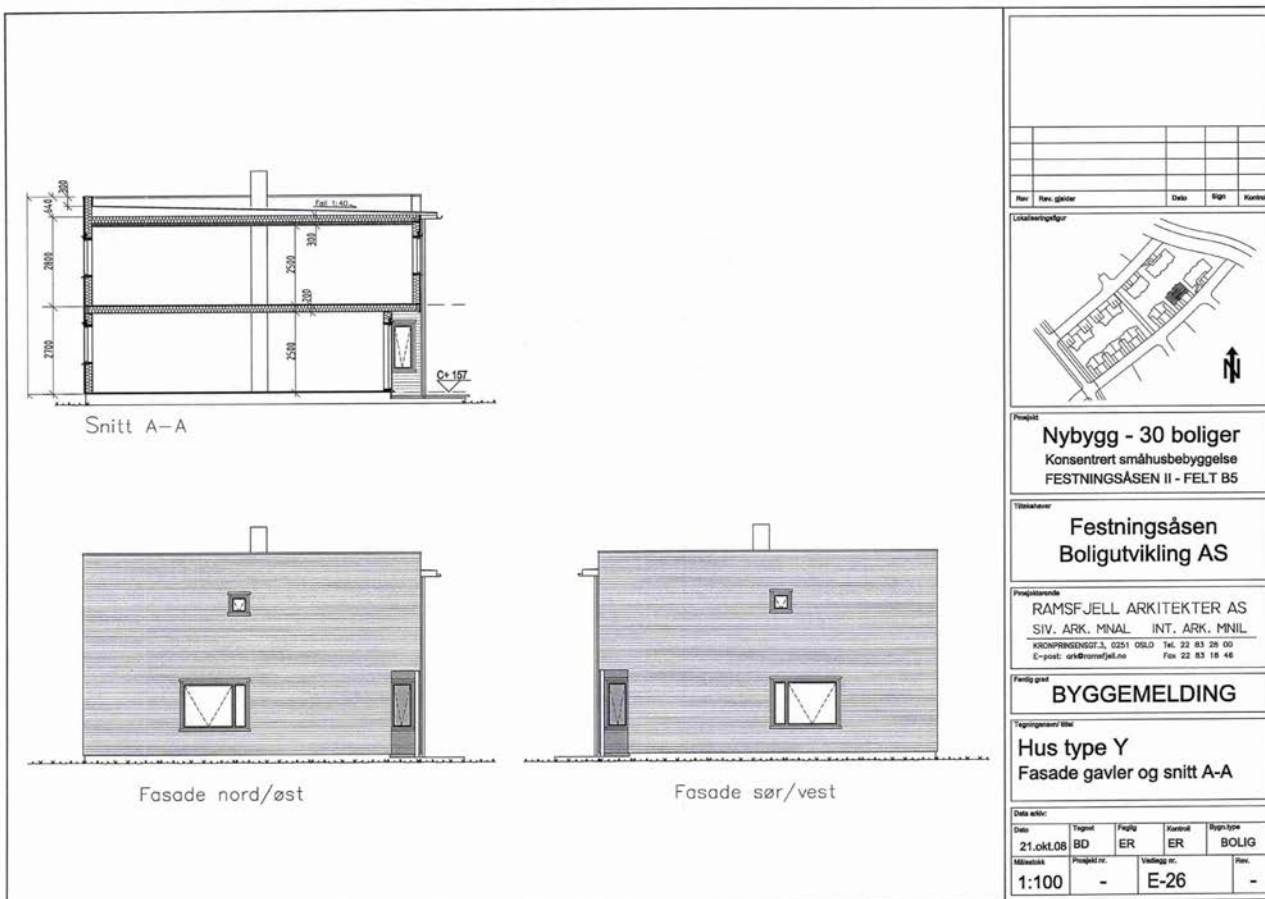


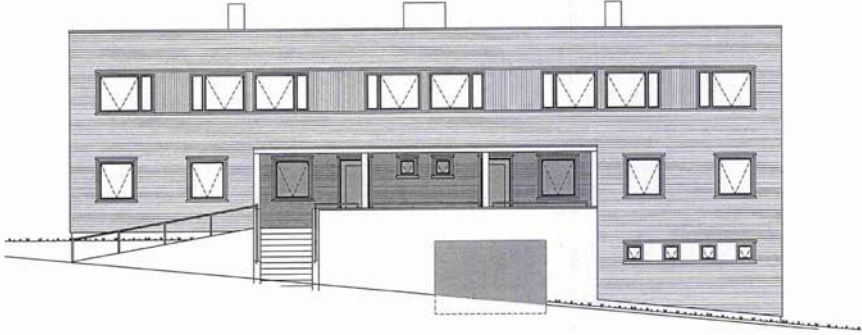
Fasade sør/øst



Fasade nord/vest

Rev.					Rev. gjøder					Dato					Sign					Kontroll				
Lokaliseringsskisse																								
Prosjekt Nybygg - 30 boliger Konsentrert småhusbebyggelse FESTNINGSÅSEN II - FELT B5																								
Utøvelse Festningsåsen Boligutvikling AS																								
Prosjektleder RAMSFJELL ARKITEKTER AS SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL KONGENSGATE 1, 0251 OSLO Tlf. 22 83 38 00 E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22 83 18 46																								
Ferdig grun BYGGEMELDING																								
Tegningens tittel Hus type Y Fasade mot vei og hage																								
Dette ark:																								
Dato					Tegnet					Ferdig					Kontroll					Begr. type				
21.okt.08					BD					ER					ER					BOLIG				
Målestokk					Prosjekt nr.					Vedlegg nr.					Rev.									
1:100					-					E-25					-									





Fasade sør/øst

Navn	Fam. gnr/bnr	Dato	Sign.	Kontroll

Lokaliseringsskisse



Prosjekt
Nybygg - 30 boliger
Konsentrert småhusbebyggelse
FESTNINGSÅSEN II - FELT B5

Stedskode
Festningsåsen
Boligutvikling AS

Prosjektleder
RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SIV. ARK. MNAL. INT. ARK. MNIL
KRONPRINSGATE 3, 0251 OSLO Tel. 22 83 28 00
E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22 83 18 48

Ferdig god
BYGGEMELDING

Tegningens tittel
Hus type X
Fasade mot vei

Dato arkiv:				
Dato	Fagtype	Faglig	Kontroll	Byggh-type
21.01.08	BD	ER	ER	BOLIG
Målestokk		Prosjekt nr.		Rev.
1:100		-		E-10

		<table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>													
<table border="1"> <tr> <td>Rev.</td> <td>Rev. gjeller</td> <td>Dato</td> <td>Sign.</td> <td>Kontroll</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Rev.	Rev. gjeller	Dato	Sign.	Kontroll									
Rev.	Rev. gjeller	Dato	Sign.	Kontroll											
Fasade nord/øst		Fasade sør/vest													
Prosjekt Nybygg - 30 boliger Konsentrert småhusbebyggelse FESTNINGSÅSEN II - FELT B5															
Tilstandover Festningsåsen Boligutvikling AS															
Prosjektansvar RAMSFJELL ARKITEKTER AS SIV. ARK. MINAL INT. ARK. MINIL KROHNPRINSENESGT_3, 0251 OSLO Tel. 22 83 28 00 E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22 83 18 48															
Ferdig god BYGGEMELDING															
Faggrupperings tittel Hus type X Fasade gavler															
Dato side: <table border="1"> <tr> <td>Dato</td> <td>Revisjon</td> <td>Faglig</td> <td>Kontroll</td> <td>Bygghøyde</td> </tr> <tr> <td>21.okt.08</td> <td>BD</td> <td>ER</td> <td>ER</td> <td>BOLG</td> </tr> </table>					Dato	Revisjon	Faglig	Kontroll	Bygghøyde	21.okt.08	BD	ER	ER	BOLG	
Dato	Revisjon	Faglig	Kontroll	Bygghøyde											
21.okt.08	BD	ER	ER	BOLG											
<table border="1"> <tr> <td>Målestokk</td> <td>Prosjekt nr.</td> <td>Vedlegg nr.</td> <td>Rev.</td> </tr> <tr> <td>1:100</td> <td>-</td> <td>E-11</td> <td>-</td> </tr> </table>					Målestokk	Prosjekt nr.	Vedlegg nr.	Rev.	1:100	-	E-11	-			
Målestokk	Prosjekt nr.	Vedlegg nr.	Rev.												
1:100	-	E-11	-												



Rev.		Rev. gjelder	
Dato		Sign.	
Kontroll			

Leilingsdelingsskisse

Prosjekt

Nybygg - 30 boliger
Konsentrert småhusbebyggelse
FESTNINGSÅSEN II - FELT B5

Tilstandshaver

Festningsåsen
Boligutvikling AS

Prosjektleder

RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SIV. ARK. MNAL. INT. ARK. MNIL
KROKPRINSIPENSGT. 3, 0251 OSLO Tel. 22 83 28 00
E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22 83 18 48

Ferdig god

BYGGEMELDING

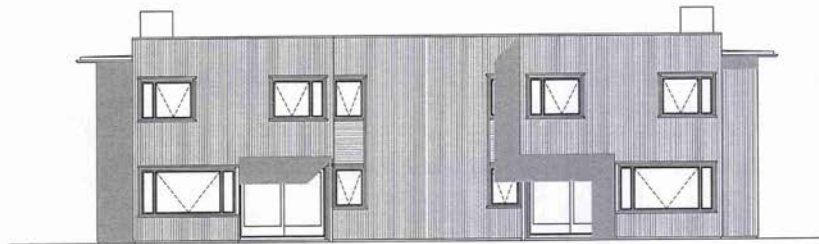
Tapingsnummer/ Side

Hus type X
Fasade mot hage

Dato arkiv			
Dato	Signert	Faglig	Kontroll
21.okt.08	BD	ER	ER
Bygh-type		BOLIG	
Skisse nr.	Prosjekt nr.	Vedlegg nr.	Rev.
1:100	-	E-12	-



Fasade nord/vest



Fasade sør/øst

Rev. glider					Date	Sign	Kontroll																				
Nybygg - 30 boliger Konsentrert småhusbebyggelse FESTNINGSÅSEN II - FELT B5																											
Festningsåsen Boligutvikling AS																											
RAMSFJELL ARKITEKTER AS SIV. ARK. MINAL INT. ARK. MINIL KROKPRINSINGST.3, 0251 OSLO Tel. 22 83 28 00 E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22 83 18 46																											
BYGGEMELDING																											
Hus type W, 4-mannsbolig Fasade mot vei og tun																											
<table border="1"> <tr> <td>Date sendt:</td> <td>Tegnet</td> <td>Faglig</td> <td>Kontroll</td> <td>Byggh. type</td> </tr> <tr> <td>21.okt.08</td> <td>BD</td> <td>ER</td> <td>ER</td> <td>BOLIG</td> </tr> <tr> <td>Målestokk</td> <td>Prosjekt nr.</td> <td>Vedlegg nr.</td> <td>Rev.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1:100</td> <td>-</td> <td>E-04</td> <td>-</td> <td></td> </tr> </table>								Date sendt:	Tegnet	Faglig	Kontroll	Byggh. type	21.okt.08	BD	ER	ER	BOLIG	Målestokk	Prosjekt nr.	Vedlegg nr.	Rev.		1:100	-	E-04	-	
Date sendt:	Tegnet	Faglig	Kontroll	Byggh. type																							
21.okt.08	BD	ER	ER	BOLIG																							
Målestokk	Prosjekt nr.	Vedlegg nr.	Rev.																								
1:100	-	E-04	-																								

Snitt A-A

Fasade sør/vest Fasade nord/øst

Rev.	Rev. gjelder	Dato	Sign.	Kontroll

Leilingsutvikling

Nybygg - 30 boliger
Konsentrert småhusbebyggelse
FESTNINGSÅSEN II - FELT B5

Tilstandsmærke
Festningsåsen
Boligutvikling AS

Prosjektansvar
RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL
KROKPRØYENSGATE 3, 0251 ØSLO Tel. 22 83 28 00
E-post: ark@ramsfjell.no Fax. 22 83 18 46

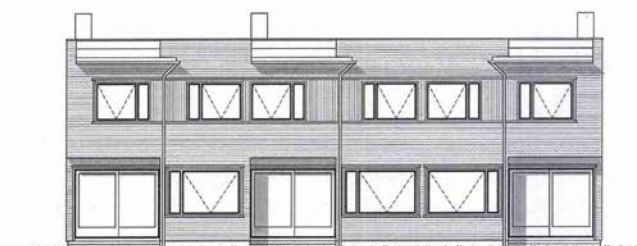
Ferdig prosjektert
BYGGEMELDING

Tegningsnavn/ tittel
Hus type W, 4-mannsbolig
Fasade gavler og snitt A-A

Dato utarbeidet:				
Dato	21. okt. 08	Tegnet	BD	Følgig
ER	ER	ER	ER	Byggh. type
1:100	-	E-05	-	BOLIG



Fasade nord/vest



Fasade sør/øst

Nær	Rev. grøder	Dato	Sign.	Kontrollant	

Løstebrevsignatur

Prosjekt

Nybygg - 30 boliger

Konsentrert småhusbebyggelse
FESTNINGSÅSEN II - FELT B5

Tilstandsnummer

Festningsåsen Boligutvikling AS

Prosjektansvarlig

RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNAL

KORNFREDENSGT. 3, 0251 OSLO Tel. 22 83 28 00
E-post: ar@ramsfjell.no Fax. 22 83 18 46

Følgende

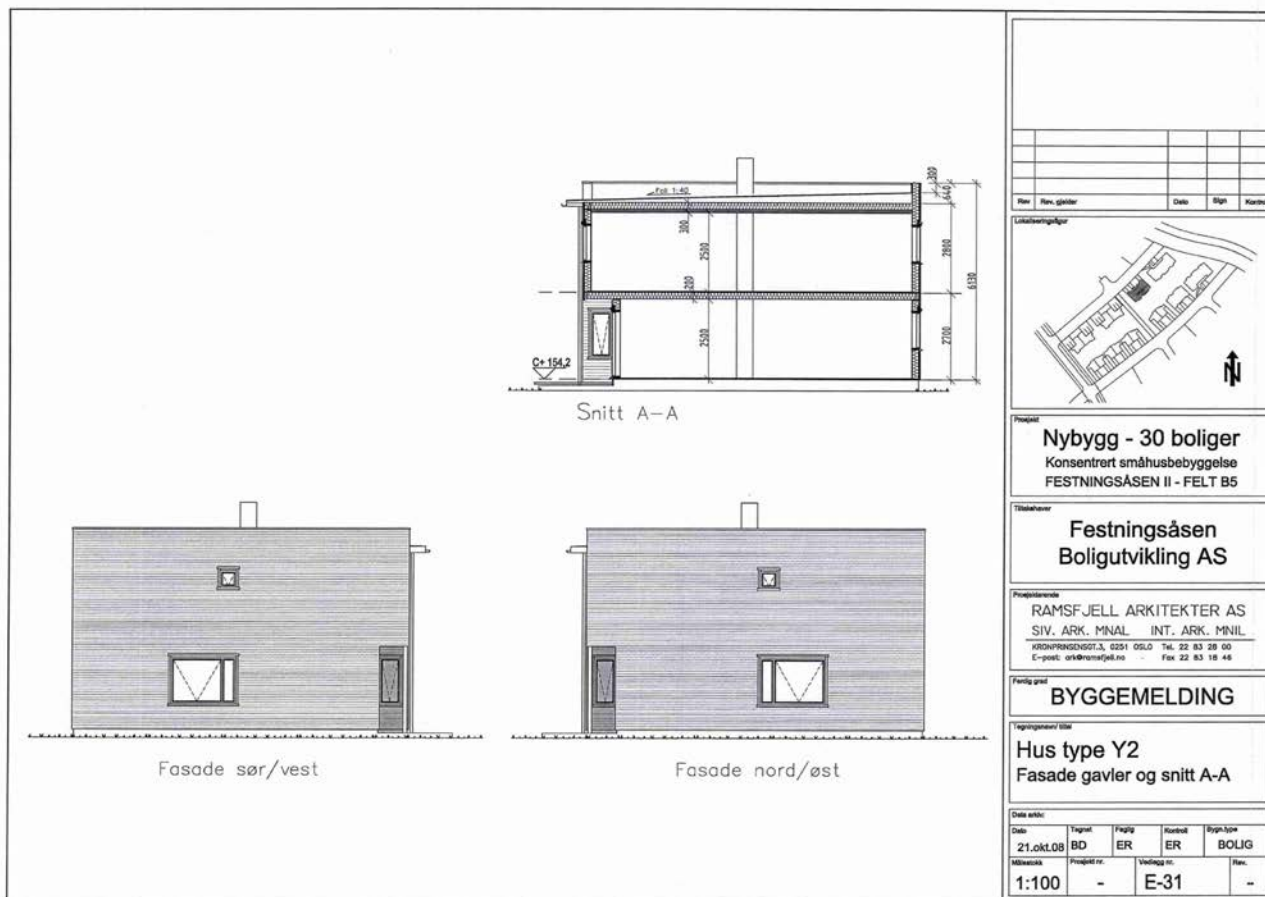
BYGGEMELLOM

Inngangensnavn/tittel

Hus type Y2

Fasade mot vei og hage

Data arkiv:					
Dato	Tegnet	Følgte	Kontroll	Begr.-type	
21.okt.08	BD	ER	ER	BOLIG	
Målsskala	Prosjekt nr.	Vedlegg nr.			Rev.
1:100	-	E-30			-



Fasade nord/vest

Fasade sør/vest

Fasade nord/øst

Rev.	Rev. gavl	Date	Sign	Kontor

Localisering

Prosjekt

Nybygg - 30 boliger
Konsentrert småhusbebyggelse
FESTNINGSÅSEN II - FELT B5

Tittelblatter

Festningsåsen
Boligutvikling AS

Prosjektansvar

RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL
KRONPRINSDBOTJ, 0251 OSLO Tel. 22 83 28 00
E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22 83 18 46

Ferdig god

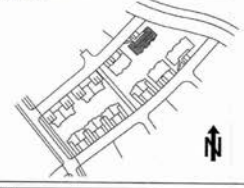
BYGGEMELDING

Tegningsansvar: Utv.

Hus type X2
Fasade gavler

Date utv:

Date	Tegnet	Faglig	Kontroll	Sign type
21.04.08	BD	ER	ER	BOLIG
Målestokk	Prosjekt nr.	Vedlegg nr.	Rev.	
1:100	-	E-19	-	

 Fasade sør/øst		<table border="1"> <tr> <td>Rev.</td> <td>Rev. gjelder</td> <td>Dato</td> <td>Sign.</td> <td>Kontroll</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>		Rev.	Rev. gjelder	Dato	Sign.	Kontroll					
		Rev.	Rev. gjelder	Dato	Sign.	Kontroll							
Utsnittsbegrunnelse 													
Prosjekt Nybygg - 30 boliger Konsentrert småhusbebyggelse FESTNINGSÅSEN II - FELT B5		Utvalgte Festningsåsen Boligutvikling AS											
Prosjektleder RÅMSFJELL ARKITEKTER AS SIV. ARK. MNAL. INT. ARK. MNAL. KROKPRINSINGST. 3, 0251 OSLO Tel. 22 83 28 00 E-post: ark@ramsfall.no Fax 22 83 18 46		Ferdig prøve BYGGEMELDING											
Tegningens tittel Hus type X2 Fasade mot hage		Dato utgitt <table border="1"> <tr> <td>Dato</td> <td>Fagst.</td> <td>Fagst.</td> <td>Kontroll</td> <td>Byggh.</td> </tr> <tr> <td>21.okt.08</td> <td>BD</td> <td>ER</td> <td>ER</td> <td>BOLIG</td> </tr> </table>		Dato	Fagst.	Fagst.	Kontroll	Byggh.	21.okt.08	BD	ER	ER	BOLIG
Dato	Fagst.	Fagst.	Kontroll	Byggh.									
21.okt.08	BD	ER	ER	BOLIG									
Målestokk 1:100		Prosjekt nr. -											
Byggh. E-20		Rev. -											



Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstiftelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 614735453
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
980348202	ADVOKATFIRMAET NICOLAISEN ANS		Hvamstubben 17, 2013 SKJETTEN

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
3226	2	210

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 1610854 Tinglyst: 25.06.2024
STATENS KARTVERK

ADVOKATFIRMAET
NICOLAISEN
Hvamstubben 17, 2013 Skjetten
Org. tinglysingskr. 218 202



Rett kopi bekreftes

Søknad om reseksjonering

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Aurskog-Høland	Rådhusveien 3, 1940 Bjørkelangen	Lise Lotte Lie

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Advokatfirmaet Nicolaisen v/ advokat Aurora Wulvik	980348202	995987015	91366712
Adresse	Postnummer	Poststed	
Hvamstubben 17	2013	Skjetten	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3226	Aurskog-Høland	2	210	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjonsnummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
		Se eget vedlegg.	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	1166	E
2	B	1175	E
3	B	1166	B
4	B	1175	B
5	B	1166	B
6	B	1175	B
7	B	736	B
8	B	728	B
16	B	524	B
17	B	760	B
		Nevner = 21469	

Dato 6/11-23	Innsenderens underskrift
-----------------	------------------------------

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Seksjon 12-15 og seksjon 33-36 utgår og blir et eget sameie på gbnr. 2/411 i Aurskog-Høland kommune jf. vedlagte hjemmelsdokument.

Snr. 15 = nr. 4 i nytt sameie

Snr. 14 = nr. 3 i nytt sameie

Snr. 13 = nr. 2 i nytt sameie

Snr. 12 = nr. 1 i nytt sameie

Snr. 36 = nr. 8 i nytt sameie

Snr. 35 = nr. 7 i nytt sameie

Snr. 34 = nr. 6 i nytt sameie

Snr. 33 = nr. 5 i nytt sameie

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato

6/11-23

Innsenderens underskrift

[Handwritten signature]

12. Styrets erklæring/samtykke			
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»			
☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller ☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)			
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver	
Børkelangen 7/8-23	LILL M. GRANÅS	LILL M. GRANÅS	
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver	
Børkelangen 7/8-23	JOSTEIN KOPPERUD	JOSTEIN KOPPERUD	
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver	

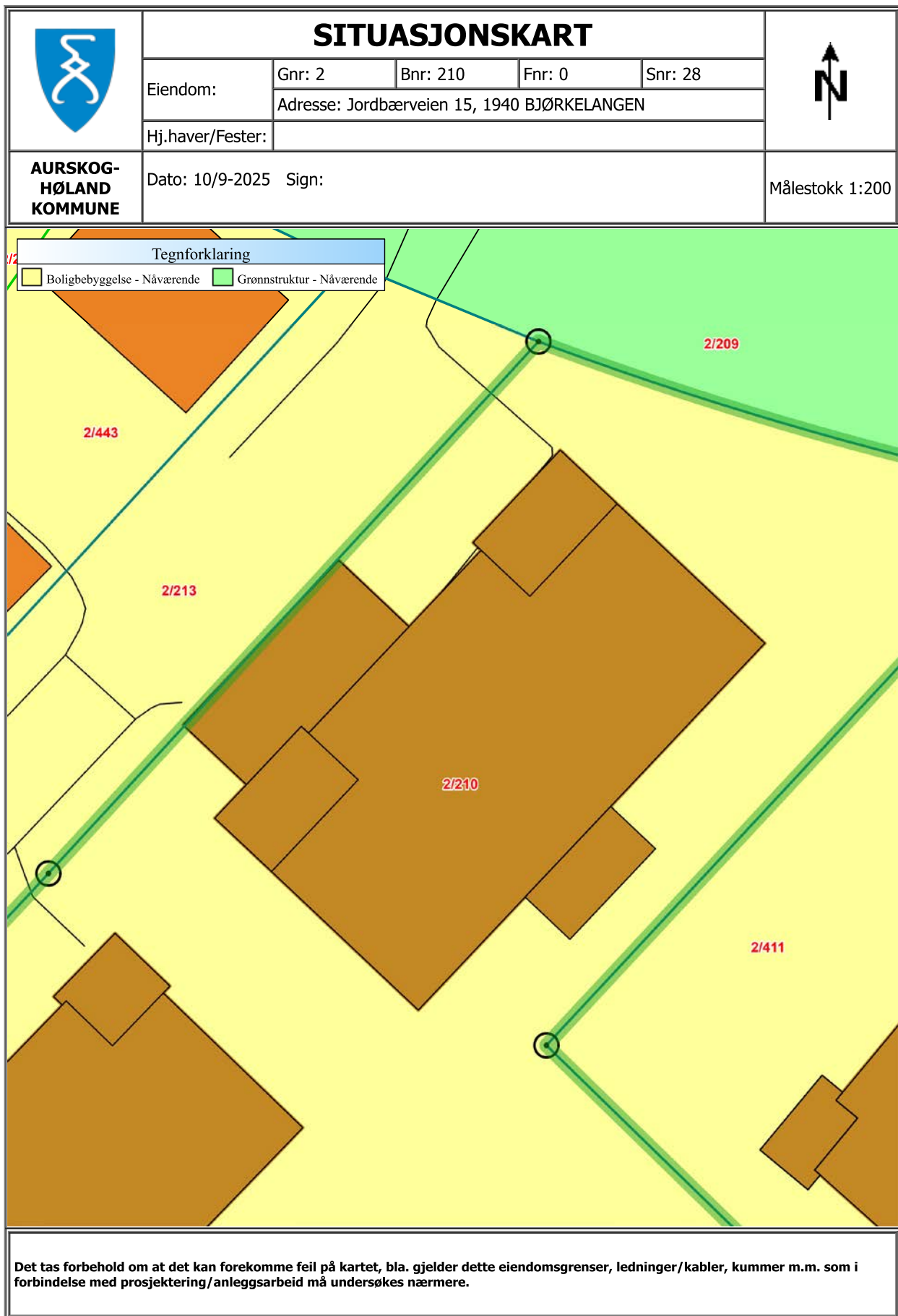
13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
3226	Aurskog - Høland	2	210		
Dato	Underskrift	Stempel			
07.12.23	Lise Løtte die	 Aurskog-Høland kommune			

Dato	Innsenderens underskrift
6/11-23	





Wepe Regnskap AS
Rådhusveien 8
1940 Bjørkelangen

Vår referanse: 1106260045 Vår saksbehandler: Øyvind Hoftvedt-Sægrov Telefon: 414 15 504 Vår dato: 16.03.2026

Megleropplysninger på Bakkebakken 10 - gnr. 2, bnr. 210, snr. 5 (Ideell andel 1/1) i Aurskog-Høland kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Christina Lilleeng Asmyhr	Bakkebakken 10, 1940 Bjørkelangen	21.12.1979

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn Jostein Kopperud	Tlf. 40010331	E-post. jostkop@online.no	
Informasjon om eiendommen				
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune
Sameiets org.nr:	995987015		Tomten er ☒ eiet ☐ festet	
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:	
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☐ Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. Fremtind			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.	

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?		☒ Ja ☐ Nei		Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?		☐ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad: Må ordnes selv, av godkjent elektriker	
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Katt og hund	
Fremleie/godkjenning					
Er fremleie tillatt?		☐ Ja ☐ Nei		Evt. vilkår for fremleie? Nei	
Kreves styregodkjenning av ny eier?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:
1	H&S Sparebank	1311000	13.05.36	7,67 effektiv	varierende, betaler totalt 15 326 pr mnd
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? til 13.05.36	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr 71605 pr 31.12.25			
Har sameiet formue?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja: Hva er total formue? Kr 924013 pr 31.12.25	
				Seksjonens andel formue? Kr 51 424 pr. 31.12.25	
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.		Kr 3190	Er det restanse?		☐ Ja ☒ Nei
Forfallsdato:		21.	Fellesutgiftene inkluderer: Vedlikehold, regnskap, velavgift mm Kjenner ikke til planlagt endring av fellesutg.		
Avregnes fellesutg.?		☐ Ja ☒ Nei		Er det planlagt endringer av fellesutg.?	
Hvis ja, ny fellesutgift:		kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:		361 pr 31.12.25	Seksjonens renteutgifter kr:		497 pr 31.12.25

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 3400+mva	Kontonummer for betaling: 12713548071 Wepe Regnskap AS
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her:			

For Wepe Regnskap AS

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post oyvind.saegrov@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand



Øyvind Hoftvedt-Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
oyvind.saegrov@aktiv.no

[Meny](#)**HØLAND & SETSKOG**
SPAREBANK[Bytt avtale](#)[Logg ut](#)

[Oversikt](#) [Betale](#) [Fremtidige](#) [Send](#) [Hent](#) [Eika](#)
[betalinger](#) [filer](#) [filer](#) [Regnskap](#) (<https://www.eikaregnskap.no/okonomi-unimicro-dmz-ws/rest/resource/sso/1280/unimicro>)

Nedbetalingsplan

Lånekonto

BEDRIFTSLÅN ANNUITET	0,00
1280 71 43350	

Lånedetaljer

Opprinnelig lånebeløp	1 311 000,00
Resterende gjeld	1 311 000,00
Lånekategori	Annuitet
Nominell rente	7.25%
Effektiv rente	7.67%
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Gjenværende løpetid	10 år 2 måneder

Innfrielsesdato

13. mai 2036

Nedbetalingsplan**Nedbetalingsplan for 2026****Årssum 137 934,00**

Dato	Innbetaling	Avdrag	Renter	Omkostninger	Saldo
13.04.2026	15 326,00	7 144,00	8 072,00	110,00	1 303 856,00
13.05.2026	15 326,00	7 446,00	7 770,00	110,00	1 296 410,00
13.06.2026	15 326,00	7 234,00	7 982,00	110,00	1 289 176,00
13.07.2026	15 326,00	7 534,00	7 682,00	110,00	1 281 642,00
13.08.2026	15 326,00	7 324,00	7 892,00	110,00	1 274 318,00
13.09.2026	15 326,00	7 369,00	7 847,00	110,00	1 266 949,00
13.10.2026	15 326,00	7 667,00	7 549,00	110,00	1 259 282,00
13.11.2026	15 326,00	7 462,00	7 754,00	110,00	1 251 820,00
13.12.2026	15 326,00	7 756,00	7 460,00	110,00	1 244 064,00
Årssum	137 934,00	66 936,00	70 008,00	990,00	1 244 064,00

Nedbetalingsplan for 2027**Årssum 183 912,00****Nedbetalingsplan for 2028****Årssum 183 912,00**

Nedbetalingsplan for 2029	Årssum 183 912,00
Nedbetalingsplan for 2030	Årssum 183 912,00
Nedbetalingsplan for 2031	Årssum 183 912,00
Nedbetalingsplan for 2032	Årssum 183 912,00
Nedbetalingsplan for 2033	Årssum 183 912,00
Nedbetalingsplan for 2034	Årssum 183 912,00
Nedbetalingsplan for 2035	Årssum 183 912,00
Nedbetalingsplan for 2036	Årssum 77 834,00

VEDTEKTER FOR FESTNINGSÅSEN 2 BOLIGSAMEIE

(fastsettes i forbindelse med opprettelsen av sameiet/seksjonering)

§1 Navn og opprettelse

Sameiets navn Festningsåsen 2, adresse Bakkebakken 8, 1940 Bjørkelangen. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 27. januar 2010.

§2 Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr. 2, bnr 210 i Aurskog-Høland kommune ligger i sameie mellom de 30 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk og tilleggsdeler til seksjon, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således som hovedregel hele bygningskroppen med vegger (unntatt lettvegger internt i seksjonene), yttertak, inngangsdører, vinduer, trapperom, gjesteparkeringsplasser på bakkeplan, avfallsboder og sportsboder, samt kjørebaner i kjeller. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreinsningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

§3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon

Sameierne kan fritt leie ut sine leiligheter, men har plikt til å melde dette til styret. En sameier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

§4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealet til det det er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Det er kun seksjonseiere i Festningsåsen 2 Boligsameie som har rett til å disponere over tilleggsdeler til seksjoner som boder og parkeringsplasser.

Sameiet er forpliktet til å medvirke til at Festningsåsen Boligutvikling AS, org nr 922 764 384, kan gjennomføre prosjektet som trinnvis utbygging. Om nødvendig skal sameiet også medvirke til reseksjonering frem til endelig ferdigstilling av prosjektet.

Styret bestemmer hvordan fellesarealene for øvrig skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære

sameiemøter. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, må på forhånd godkjennes av styret. Styret kan gi påbud som angår eiendommens eksteriør.

Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene kan anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§5 Vedlikehold og kostnader

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

De enkelte seksjonseiere plikter å gi adgang til andre sameiere og sameiet i den grad det er nødvendig for å utføre enten felles vedlikehold eller vedlikehold på den enkelte seksjon.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetningen er vedtatt, skal avsetningsbeløpet innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

§6 Fordeling av felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav mot de enkelte sameiere som sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis per måned.

Felleskostnadene fordeles etter seksjonenes areal (leilighetens BRA) slik det fremkommer av seksjoneringsbegjæringen.

Hver bruksenhet får installert egen måler for elektrisk energi, og bruksenheter må selv dekke kostnaden for dette direkte med leverandør.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk slik den er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen.

Sameiermøtet kan med to tredjedels flertall, jfr. § 9.4, bokstav h, endre fordelingen ut fra det prinsipp at felleskostnader skal fordeles mellom sameierne hensyn tatt til hvem som pådrar fellesskapet kostnader og hvem som har nytte av det enkelte kostnadselement.

§7 Forsikring

Huseierforsikring for hele sameiet tegnes under ett.

§8 Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameiere som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§9 Sameiermøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

9.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal med varsel på minst 4 uker varsle sameierne om dato for møte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkalling til sameiermøte skal skje med varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager.

Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameierne med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller minst åtte sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager.

Innkalling skjer ved brev lagt i leilighetenes postkasser. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadressen som sameieren har oppgitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

9.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9.3 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er tilstede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

9.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmende etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes vedtak med simpelt flertall. For beslutning om vedtektsendringer kreves minst to tredjedel av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i esl § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader.
- h) endring av fordeling av felleskostnader

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

9.5 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

- 1) behandle styrets årsberetning,
- 2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- 3) fastsette budsjett for kommende år,
- 4) velge styreleder når lederen er på valg,
- 5) velge styremedlemmer som er på valg
- 6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
- 7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,

- 8) behandle forslag fra styret, og
- 9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

§10 Styret

10.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

10.2 Valg av styre

Styret skal bestå av **tre til fem** medlemmer og **inntil to** varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år.

Frem til inntil ett år etter at byggeprosjektet med 30 boligseksjoner er ferdig, har Festningsåsen Boligutvikling AS, org nr 992 764 384, rett til å oppnevne minst ett styremedlem til sameiets styre. Festningsåsen Boligutvikling AS har i byggeperioden flertall i styret for alle saker som gjelder slutføring av byggeprosjektet. Det oppnevnte styremedlem fra Festningsåsen Boligutvikling AS har ellers tilsvarende rettigheter og plikter som de øvrige styremedlemmer.

10.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som nødvendig. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst **tre** av styremedlemmene (eventuelt medregnet varamedlem) er til stede. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. Likevel kan ikke vedtak fattes med mindre minst 2 styremedlemmer stemmer for forslaget.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede.

10.4 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

§11 Forretningsfører og funksjonærer

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, samt fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

§12 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem i det ordinære sameiermøtet.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

§13 Mislighold

13.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til brukere som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

§14 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller dersom vedtektene strider mot ufravelige bestemmelser eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27 mai 1997 nr 31.



Protokoll fra årsmøte fra årsmøte i Festningsåsen Boligsameie

Sted: LHL Huset, Bjørkelangen

Dato: 26.05.2025, kl. 19-19.45

8 husstander møtte

Agenda:

1. Åpning

2. Bemerkning til innkalling

3. Valg av møteleder Jostein Kopperud

4. Valg av referent Kari-Ann Lysaker

5. Valg av to til å skrive under protokoll Birger Havn og Kim Østegården

6. Regnskap og revisjon Styreleder går gjennom regnskap. Se vedlegg

7. Styresaker til behandling

1. Vannlekkasjer

3 priser foreligger fra Thygesen

Utbedring av innvendige skader 4 leiligheter kr. 222 200,-

Utbedring av innvendig/utvendige skader 4 leiligheter kr. 1 140 000,-

Utbedring av utvendige skader kr. 912800,-

Vår forsikring gjennom Fremtind dekker kr. 252 840,- minus kr. 40 000,- i egenandel.

Fremtind påpeker at hvis vi ikke tar det utvendige samtidig, så får vi sannsynligvis avkortning av eventuelle kostnader ved neste skadeoppgjør. Jostein har forhandlet seg til å slippe avkortning.

Sameiets pengebeholdning pr. d.d.kr. 730 000,-

Inntekter pr. mnd. ca. kr. 60 000,-

Pr år blir dette ca. kr. 720 000,-

Styret er enige om å legge fram for årsmøte, om å ta opp et lån på kr. 1 mill.

Styret ønsker ikke husleieøkning

Årsmøtet går enstemmig inn for at styret kan ta opp et lån på kr.1 mill.

8. Valg

Hele styret har sagt seg villig til å ta et år til på grunn kontinuitet av vannskadene:

Jostein Kopperud (styreleder)

Rune Ødegård

Marianne Unneberg

Annelis Holmedahl

Arne Løkken

Enstemmig valgt

Honorar til styreleder forblir uendret.

9. Innkommende saker til behandling

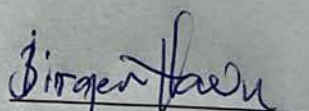
En sak er kommet inn:

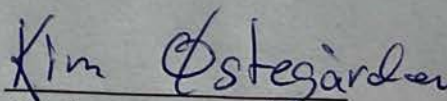
Høyde på hekk i Bakkebakken.

Styreleder kaller sammen til et nytt møte ang. dette med de berørte i denne saken.
Dette burde imidlertid vært løst av beboerne selv.

Bjørkelangen 27.5.2025

Kari-Ann Lysaker


Birger Havn


Kim Østegården

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		13 800	16 447
Annen driftsinntekt		661 959	626 296
Sum driftsinntekter		675 760	642 743
Driftskostnader			
Utlegg til viderefakturering		-13 800	-16 447
Lønnskostnad	1	-11 410	0
Annen driftskostnad		-1 432 379	-253 177
Sum driftskostnader		-1 457 589	-269 624
Driftsresultat		-781 829	373 119
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		2 692	0
Sum finansinntekter		2 692	0
Netto finans		2 692	0
Årsresultat		-779 138	373 119
Overføringer			
Annen egenkapital		-779 138	373 119
Sum overføringer		-779 138	373 119

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		6 063	5 204
Andre kortsiktige fordringer		2 786	0
Sum fordringer		8 849	5 204
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		641 687	1 430 196
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		641 687	1 430 196
Sum omløpsmidler		650 537	1 435 400
SUM EIENDELER		650 537	1 435 400

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		613 392	1 392 530
Sum opptjent egenkapital		613 392	1 392 530
Sum egenkapital		613 392	1 392 530
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		32 806	42 870
Annen kortsiktig gjeld		4 339	0
Sum kortsiktig gjeld		37 145	42 870
Sum gjeld		37 145	42 870
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		650 537	1 435 400

BJØRKELANGEN, 20.03.2025

Jostein Kopperud
styrets leder

Marianne Unneberg
styremedlem

Rune Gøran Ødegård
styremedlem

Anne-Lise Holmedal
styremedlem

Arne Løkken
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Det er ingen anleggsmidler eller langsiktige gjeldsposter i sameiets regnskap.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år.

Utfakturerte felleskostnader inntektsføres i den perioden de er opptjent.

Sameiet er et skattefritt selskap.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	10 000	0
Arbeidsgiveravgift	1 410	0
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	11 410	0

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.



Aurskog-Høland kommune

**Teknisk drift og kultur
Forvaltning**

den romslige kommunen

Setskog Hus og Hytter AS
Setskog Eiendom

1954 SETSKOG

Vår ref.: BO-08/2908-47

Arkivnr.: GA 2/210

Deres ref.:

Dato: 30.11.2011

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Rammetillatelse er gitt i vedtak 12.11.2008, saksnummer 757/08 med endring 19.08.2010 saksnummer 761/10. Igangsettingstillatelse er gitt for hus Z 29.04.2011, saksnr. 342/11.

Gjelder: Nybygg boliger, bygn.nr 300049662 seksj 5 og bygn.nr 300049663 seksj 6.

Gnr/Bnr.: 2/210 seksjon 5 og 6

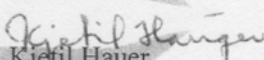
Byggested: Bakkebakken 10 og 12, 1930 Bjørkelangen

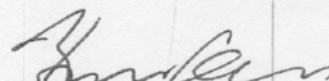
Tiltakshaver: Festningsåsen Boligutvikling AS

Anmodning om midlertidig brukstillatelse og kontrollerklæringer er mottatt 30.11.2011. Under forutsetning at arbeidene er utført i henhold til tillatelse og plan- og bygningsloven med underliggende regelverk gis det i henhold til plan- og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for ovennevnte arbeider.

Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.

Med hilsen


Kjetil Hauer
virksomhetsleder


Bjørn Olsson
fagkonsulent

Kopi:

Festningsåsen Boligutvikling AS, Setskog Eiendom, 1954 SETSKOG

Adresse
Rådhusveien 3
1940 BJØRKELANGEN

Telefon 63 85 25 00
Telefax 63 85 25 12

E-post
postmottak@ahk.no

Foretaksnr
00948164256



Aurskog-Høland kommune

Adresse: Rådhusveien 3, 1940 Bjørkelangen

Telefon: 63852500

Utskriftsdato: 17.03.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Aurskog-Høland kommune

Kommunenr.	3226	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	210	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Bakkebakken 10, 1940 BJØRKELANGEN								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

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

Skatteår	2026
Takst	4 812 038,00 kr
Skatt	7 705,00 kr
Bunnfradrag	800 000,00 kr
Antall boenheter/bunnfradrag	1
Promillesats	3 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Bakkebakken 10
1940 BJØRKELANGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Oppdragsnummer:

Telefon: 414 15 504
E-post: oyvind.saegrov@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre