

The image shows a bright, modern interior space, likely a kitchen and dining area. On the left, there is a kitchen counter with a dark countertop and a stainless steel sink. Above the counter is a white wall with vertical paneling and a glass backsplash. A range hood is mounted above the stove. To the right, a large window with a white frame looks out onto a snowy landscape. Below the window is a built-in wooden bench with a green cushion. A small table lamp sits on the windowsill. In the foreground, a round dark wooden table is set with two lit candles in gold holders. A black wooden chair is tucked under the table. A modern pendant light with three warm-toned bulbs hangs from the ceiling. The ceiling and walls are finished with white horizontal and vertical paneling. The floor is made of light-colored wood. In the top right corner, the word 'aktiv.' is written in a bold, dark red font.

aktiv.

Jordbærveien 9, 1940 BJØRKELANGEN

**Pen og praktisk 4-roms selveier -
Peisovn og varmepumpe - Lun
balkong - Carport - Rett ved
lekeplass og fotballøkke**



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

Aktiv Eiendomsmegling

Sørumsandvegen Park
1920 Sørumsand

Pen og praktisk 4-roms selveier - Peisovn og varmepumpe - Lun balkong - Carport

Velkommen til Jordbærveien 9 – en velholdt og pen 4-roms leilighet fra 2010. Beliggenheten er barnevennlig, attraktiv og rolig, med umiddelbar nærhet til fotballøkke, lekeplass og turområder, samt kort vei til skoler, barnehager, busstopp og butikker. Eiendommen kan videre skilte med velstelte fellesområder, egen plass i carport og en lun, overbygd balkong på ca. 12 kvm med langstrakt utsikt.

Leiligheten fremstår med stilrene farge- og materialvalg, balansert ventilasjon og god planløsning. Her er det en koselig stue med både peisovn og nyere varmepumpe, og på et oppusset, pent kjøkken er det integrerte hvitevarer og spiseplass. Videre er det et helfliset bad/wc/vaskerom, pen entré og tre gode soverom. Ett rom har garderobe, og lagringsplass finnes i en disponibel bod på ca. 4 kvm.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 45 358,-
Omkostn.: Kr 81 390,-
Total ink omk.: Kr 3 326 748,-
Felleskostn.: Kr 2 021,-
Selger: Jarle Ruud

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2010
BRA-i/BRA Total 76/80 kvm
Tomtstr.: 4332.2 kvm

Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 210
Gnr. 2, bnr. 209
Gnr. 2, bnr. 211
Gnr. 2, bnr. 213
Snr. 23
Oppdragsnr.: 1106260016

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	60
Energiattest	65
Vedtekter	71
Regnskap	77
Nabolagsprofil	81
Budskjema	89

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 76 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 80 kvm

TBA: 12 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 kvm Bod.

2. etasje

BRA-i: 76 kvm Entré, stue, kjøkken, 3 soverom og bad/vaskerom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

12 kvm Terrasse- og balkongareal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tilhørende parkering i carport.

Seksjonseier disponerer bod/teknisk rom i 1. etasje, med separat inngang fra utsiden.

Det er montert varmepumpe og elbillader i 2025.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4332.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellestomten er pent opparbeidet med gressplen, prydbusker og gruslagte gårdsplasser, og like foran eiendommen er det store fellesområder med lekeapparater og sittebenker. Eiendommen ligger særdeles barnevennlig og attraktivt til, med umiddelbar nærhet til fotballøkke, lekeplass og turområder, samt kort vei til skoler, barnehager, busstopp og butikker.

Leiligheten har utgang fra stuen til en overbygd balkong på ca. 12 kvm. Her er det god plass til grill og sittegruppe, og overbygget sørger for brukstid selv i litt ruskevær. Balkongen har dekke og rekkverk i tre, og det er montert utebelysning i overbygget.

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 - 8 min gange

Kjelle gårdsbarnehage - 17 min gange

Burholtoppen barnehage - 8 min kjøring

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) - 21 min gange

Bjørkelangen videregående skole (Videregående) - 22 min gange

Kjelle videregående skole (Videregående) - 21 min gange

Sport og trening

- Fotball: Bjørkelunden - 8 min gange

- Ballspill: Eidslia balløkke - 13 min gange

- MOVA Bjørkelangen Serviceveien - 5 min kjøring

- MOVA Bjørkelangen - 6 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

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

Bygningssakkyndig

Øyvind Nåmo Rønning

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er oppført i 2010 etter byggesøknad fra 2008. For vurderingene i tilstandsrapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene forskrift fra 1997.

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

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør.

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre. Trekonstruksjon. Trespaltegulv. Etasjeskiller

er av trebjelkelag. Boligen har isolert stålpipeline og vedovn. Malte profilerte innerdører.

Utgang til overbygget balkong målt til ca 12 kvm fra stue.

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.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

Innvendig > Overflater

Beskrivelse: Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte panelplater.

Innvendige tak har malte plater.

Avvik: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Det er noen stedvis riper og

hakk stedvis på parkett, noe som anses som en tg 2. Fliser i entre er løse, noe som er tg 3.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Beskrivelse: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Avvik: Fordelerstamme for vannrørene er åpent i teknisk bod.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Beskrivelse: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

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.

Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Beskrivelse: Kjøkkenet har innredning med malte glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum. Det er integrert kjøøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Nedfelt induksjonstopp og innbygget stekeovn. Skapfronter ble malt i 2024.

Avvik: Det mangler ventiler for avkjøling og lufttilgang av kjøøl/frys.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv

Beskrivelse: Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32 mm.

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er en liten svank ved slukrist der litt vann blir liggende. Det er ikke etablert åpning mellom dusjvegg og gulv for kontrollert avrenning for hele gulvet til sluk.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse: Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse: Rommet har innredning med heldekkende servant, speil med belysning, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

Avvik: Det er påvist skader på innredning. Det er påbegynt svelling i nederste del av endevegg på underskapet mot dusj.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Beskrivelse: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon er en type gass som kan være kreftfremkallende ved høy eksponering over tid.

Lovlighet

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024, og selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

Tekniske installasjoner

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

- Ja, faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Byggern Aurskog

Beskrivelse av arbeidet: Installert varmepumpe

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

- Ja, faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: LH elektro

Beskrivelse av arbeidet: Montert elbillader

Generelt

32. 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. kilowattime (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.

Innhold

Planløsning:

2. etasje, BRA-i 76 kvm: Entré, stue, kjøkken, 3 soverom og bad/vaskerom.

1. etasje, BRA-e 4 kvm: Bod.

Terrasse- og balkongareal:

2. etasje, TBA 12 kvm: Terrasse- og balkongareal.

Kort fortalt

- Stilren, innbydende 4-roms selveier
- I 2. etasje i firemannsbolig fra 2010
- Egen parkeringsplass i felles carport
- Gruset, utendørs biloppstillingsplass
- Overbygd, lun balkong på ca. 12 kvm
- Tiltalende entré med garderobenisje
- Stue med peisovn og varmepumpe
- Tidsmessig kjøkken med spiseplass
- Helfliset og pent bad/wc/vaskerom
- 3 soverom, ett med garderobeskap
- Disponibel sportsbod på ca. 4 kvm
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter
- Sikringsskap med automatsikringer

Standard

Entré

Leiligheten har et pent inngangsparti med gruslagt adkomst, repos i tre og veggmontert utebelysning. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en fin entré med hvitmalt panel på veggene og koksgrå fliser på gulvet. I en nisje i entreen er det plass til en praktisk garderobeløsning.

Kjøkkenet

Kjøkkenet har et tidsmessig og pent design med rene linjer, gode benkeflater og mye oppbevaringsplass. Frontene på innredningen ble malt opp i en dus grønn tone i 2024, og i en grå laminatbenkeplate er det en nedfelt kum i stål. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp, samt ventilator, benkestikk og god arbeidsbelysning.

Stue

Stuen oppleves som lun og innbydende, og store vinduer sørger for unik, naturlig lyssetting på dagtid. På kvelden settes den rette stemningen med fyr i en rentbrennende peisovn, og i 2025 ble det montert en luft-til-luft varmepumpe i rommet. Dette sørger for jevn og god temperatur gjennom hele året. Veggene i stuen er malt i en delikat beigetone, og på gulvet er det gyllen, trestavs parkett. Fra stuen er det utgang til en overbygd balkong på ca. 12 kvm med langstrakt, fint utsyn.

Bad/wc/vaskerom

Leiligheten har et velholdt og pent bad med hvite fliser på veggene, hvitmalt panel i himlingen og grå fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite fronter og består av en heldekkende servant på en skuffeseksjon og et stort speil med integrert belysning. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og et dusjhjørne med skyvedører i glass.

Soverom og garderobe

Det er tre gode soverom i leiligheten, og alle ligger på rad og rekke med store, sydøstvendte vinduer. To av soverommene har hvitmalte vegger mot gylne parkettgulv, og på hovedsoverommene er det grønnmalte vegger og tidsmessige spiler på én vegg i fin kontrast. Det er garderobeskap på hovedsoverommet, og leiligheten har for øvrig oppbevaring- og lagringsplass i en disponibel bod på ca. 4 kvm.

Tekniske installasjoner:

- Vann: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Avløp: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.
- Varmepumpe: Det er installert varmepumpe typen luft til luft.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i entre.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper tegner egen avtale for TV og internett.

Parkering

Det medfølger parkeringsplass i carport med elbillader fra 2025. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind Forsikring, polisenummer 4013048

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon er en type gass som kan være kreftfremkallende ved høy eksponering over tid.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at

man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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.

Energi

Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på badet, luft-til-luft varmepumpe fra 2025 i stuen og panelovner på enkelte rom. Dette suppleres med vedfyring i en peisovn i stuen. Det er balansert ventilasjon, samt mekanisk avtrekk fra kokesonen på kjøkkenet. Sikringsskapet har automatsikringer, og leilighetens varmtvannsbereder rommer ca. 200 liter.

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 3 200 000

Omkostninger kjøper

3 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

80 000 (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))

81 390 (Omkostninger totalt)

93 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

96 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 281 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 293 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 296 090 (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 samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 3 242 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Det er pt. eiendomsskatt i Aurskog-Høland kommune på 2 promille.

Formuesverdi primærbolig

Kr 886 890 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 547 558 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 salgsoppgaven. 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 strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

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

Eierbrøk

760/21469

Felleskostnader inkluderer

Vedlikehold, velkontignet, regnskapsfører mm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 021

Andel Fellesgjeld

Kr 45 358

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Andel fellesformue

Kr 32 574

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Festningsåsen 2 Boligsameie

Organisasjonsnummer

995987015

Om sameiet

Sameiets navn er Festningåsen 2 og ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring i 2010. Sameiet består av 30 eierseksjoner beliggende på gnr. 2 bnr. 210 i Aurskog-Høland kommune.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån pr. 22.01.2026:

Lånegiver: Høland og Setskog Sparebank

Eff. rentesats per 10.02.26: 7,75% pa.

Saldo per 10.02.2026: kr. 981 626,-

Nedbet.dato: 13.11.32

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Styresaker til behandling er vannlekkasjer, iht. Protokoll fra årsmøte datert 26.05.2025. Sameiet ble enige om å ta opp et lån på kr. 1 million, samt at de ikke ønsker en husleieøkning.

Dyrehold

Det er ikke opplyst noe om dyrehold i vedtektene - men iflg. opplysninger mottatt fra styret er dyrehold som hund og katt tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Wepe Regnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 210, seksjonsnummer 23 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:

3226/2/210/23:

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: 23

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 760/28795

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: 23

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 760/25813

01.01.2020 - Dokumentnr: 1042047 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:2 Bnr:210 Snr:23

01.01.2024 - Dokumentnr: 84285 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:210 Snr:23

25.06.2024 - Dokumentnr: 1610854 - Reseksjonering

Snr: 23

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 760/21469

Fjerning av seksjon

Endring av tilleggsdel

Servituttene omhandler ..

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for gnr/bnr 2/210, seksjon 20, 21, 22 og 23 datert 16.07.2010.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.07.2010.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Tilknyttet privat stikkvei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse i Kommuneplan 2018-2028, datert 14.02.2019.

Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse i Kommunedelplan Bjøkelangen, datert 03.11.2014.

Eiendommen er regulert i Festningsåsen II til konsentret småhusbebyggelse, datert 07.05.2007.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt, men styret skal underrettes.

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

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Kommunale opplysninger
Forretningsførsel

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 42 500,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 500,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7 045,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, fotograf og opplysninger forretningsfører avg pliktig. 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 bistås 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

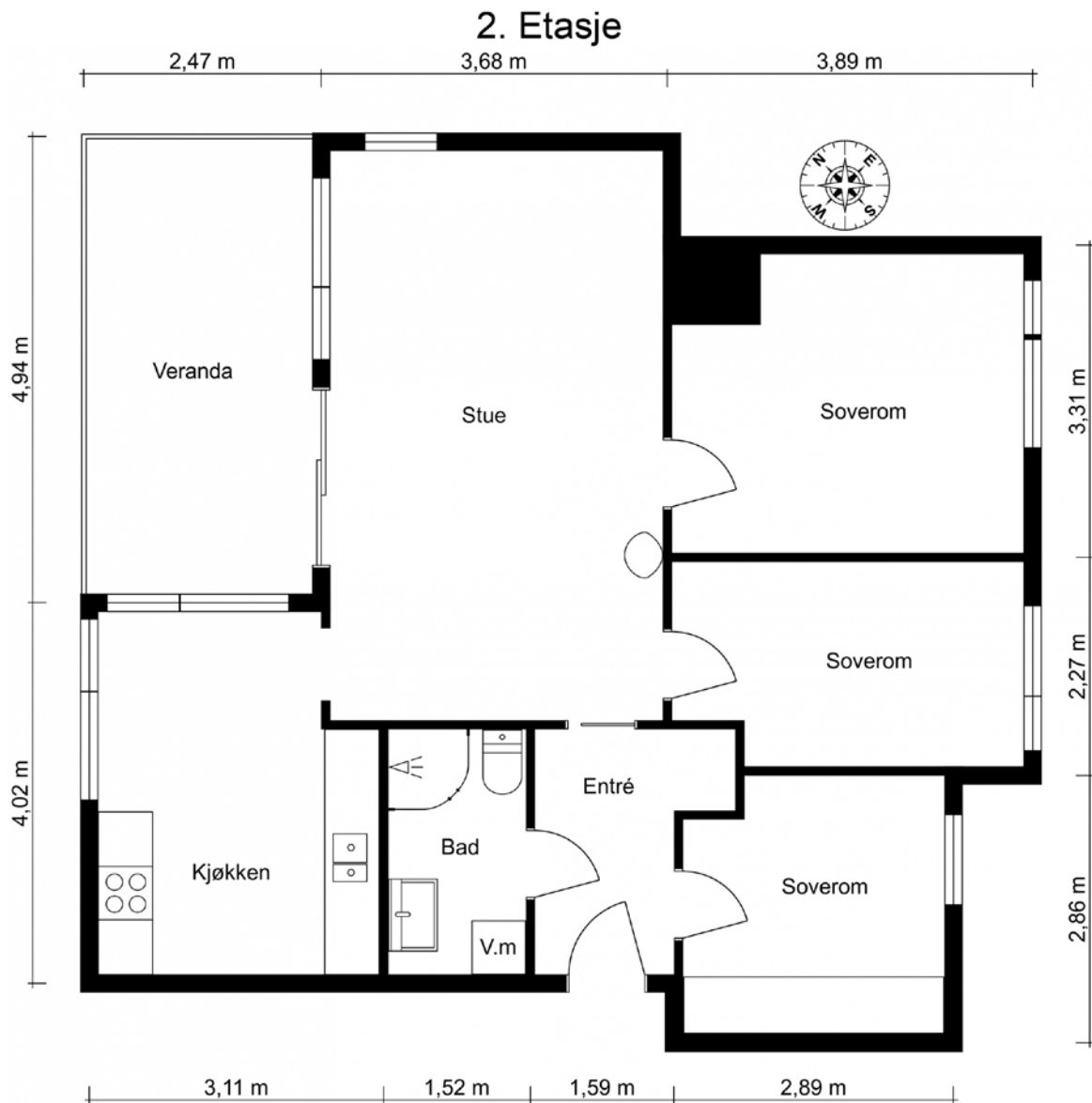
Salgsoppgavedato

16.02.2026





Jordbærveien 9



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.











Det er integrerte
hvitevarer, noe som skaper et
helhetlig preg i kjøkkenet.















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Jordbærveien 9, 1940 BJØRKELANGEN

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 2, bnr. 210, snr. 23

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 10.02.2026

Rapportdato: 12.02.2026

Oppdragsnr.: 18925-1879

Referansenummer: QE4559

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Jarle Ruud



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

Leiligheten er oppført i 2010 etter byggesøknad fra 2008. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene forskrift fra 1997.

Bygget er ført opp i bindingsverk av tre. flatt tak teknet med papp folie. 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.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.
Overbygget balkong utgang fra stue. Trekonstruksjon. Trespaltegulv.
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 og fliser. Veggene har malte panelplater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har isolert stålppe og vedovn.
Malte profilerte innerdører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon er fremlagt.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32 mm.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse
Rommet har innredning med heldekkende servant, speil med belysning, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med malte glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum. Det er integrert kjøl/frysenskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp og innbygget stekeovn. Skapfronter ble malt i 2024.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert varmepumpe typen luft til luft.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i entre.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke opplyst om bygget er med radonsikring.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	80 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	80 m ²
Totalpris	3 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

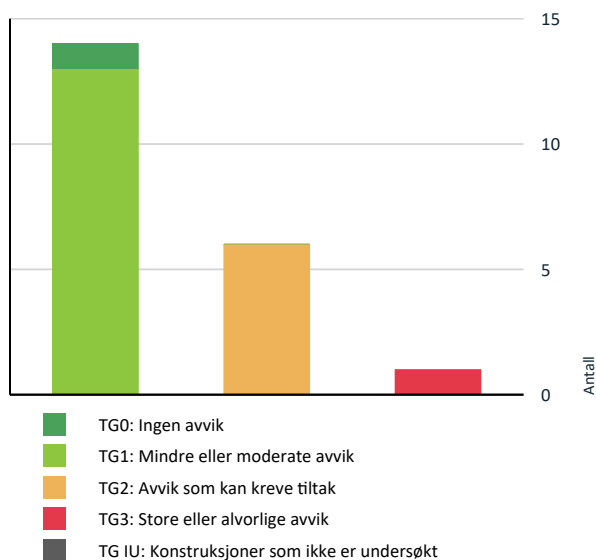
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

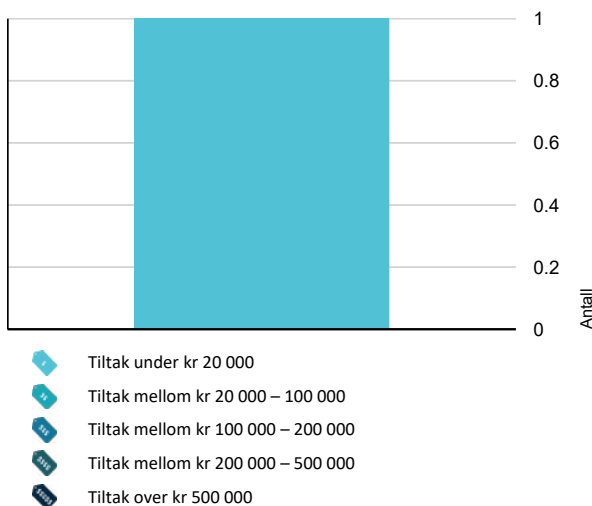
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Byggemeldte tegninger ble fremlagt

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



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 byggestandarder.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2010

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

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

TG 1 Dører - 2

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong utgang fra stue. Trekonstruksjon. Trespaltegulv.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig.

Årstall: 2010

INNENDIG

TG 3 Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er noen stedvis riper og hakk stedvis på parkett, noe som anses som en tg 2. Fliser i entre er løse, noe som er tg 3.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overflater må utbedres eller skiftes.

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.

Fliser i entre må fjernes og legges på nytt for å ha tiltenkt funksjon som er at de skal sitte fast til underlaget, selv om det er brukt bevegelserfuger mellom fliser.

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.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og vedovn.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



🕒 TG 1 Innvendige dører

Malte profilerte innerdører

Årstall: 2010

Kilde: Eier

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon er fremlagt.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

🕒 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2010

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

🕒 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32 mm.

Årstall: 2010

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

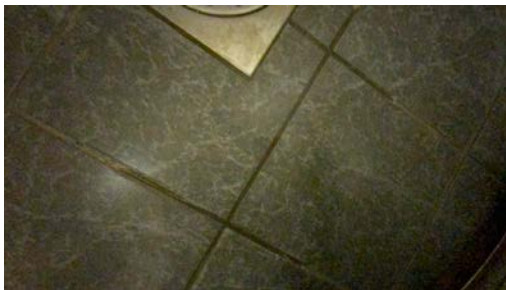
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er en liten svank ved slukrist der litt vann blir liggende. Det er ikke etablert åpning mellom dusjvegg og gulv for kontrollert avrenning for hele gulvet til sluk.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det må åpnes mellom dusjvegg og gulv for at hele gulvet skal ha kontrollert avrenning til sluk.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, speil med belysning, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er påbegynt svelling i nederste del av endevegg på underskapet mot dusj.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

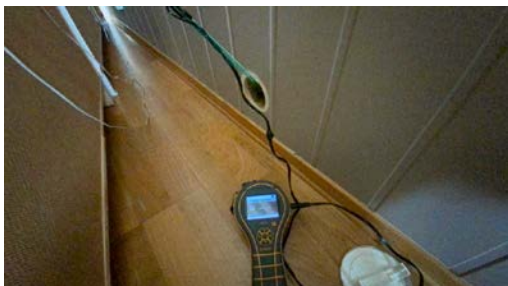
Årstall: 2010

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2010



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med malte glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum. Det er integrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp og innbygget stekeovn. Skapfronter ble malt i 2024.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler ventiler for avkjøling og lufttilgang av kjøl/frys.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Etablere ventil list under kjøleskap, slik at det er god tilgang til luft for kjøleskapets motor. Konsekvens for at dette mangler er at levetiden for kjøleskap er redusert.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fordelerstamme for vannrørene er åpent i teknisk bod.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selv om det er sluk i gulv bør denne typen rør være i ett vanntett fordelskap, med kontrollert avrenning til avløp, for å hindre at det ikke blir vannskader i rommet ved en vannlekkasje.

Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



! TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe typen luft til luft.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

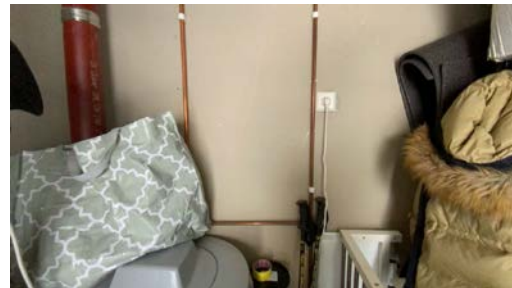
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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.

Det er krav til kontroller avrenning fra sikkerhetsventil til avløp for å unngå fuktskader ved at bereder koker og blåser ut vann grunnet trykk i tanken, som igjen kan føre til fuktskader.



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 forenklete 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.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i entre.

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.

2010

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?

Ukjent

LH elektro, montert elbillader i 2025 og Byggen Aurskog, innstalert varmepumpe i 2025. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for disse installasjonene.

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?

Tilstandsrapport

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp 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? Sjekker 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

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

Samsvarserklæringen for varmepumpe og el-bilader bør fremlegges. 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.



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



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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Det er ikke opplyst om bygget er med radonsikring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en type gass som kan være kreftfremkallende ved høy eksponering over tid.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

80 m²/76 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Stue, Kjøkken,
3 Soverom, Bad/vaskerom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 250 000

Frdrag for andel felles gjeld - 45 358

Konklusjon markedsverdi

3 200 000

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 Bakkebakken 26 ,1940 BJØRKELANGEN 60 m ² 2020 2 sov	05-08-2024	3 250 000	3 300 000		3 300 000	52 381
2 Bakkebakken 22 ,1940 BJØRKELANGEN 62 m ² 2020 2 sov	03-02-2026	3 200 000	3 200 000		3 200 000	51 613
3 Bakkebakken 26 ,1940 BJØRKELANGEN 62 m ² 2020 2 sov	05-01-2025	3 190 000	3 190 000		3 190 000	51 452
4 Bakkebakken 30 ,1940 BJØRKELANGEN 62 m ² 2020 2 sov	30-09-2025	3 150 000	3 150 000		3 150 000	50 806
5 Jordbærveien 3 ,1940 BJØRKELANGEN 76 m ² 2009 3 sov	27-04-2025	3 250 000	3 200 000		3 200 000	42 105
6 Jordbærveien 3 ,1940 BJØRKELANGEN 75 m ² 2009 3 sov	14-04-2025	3 200 000	3 100 000		3 100 000	40 789

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.	24 252
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	24 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 370 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 450 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 450 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	400 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 350 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	750 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 200 000
--	------------	------------------

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

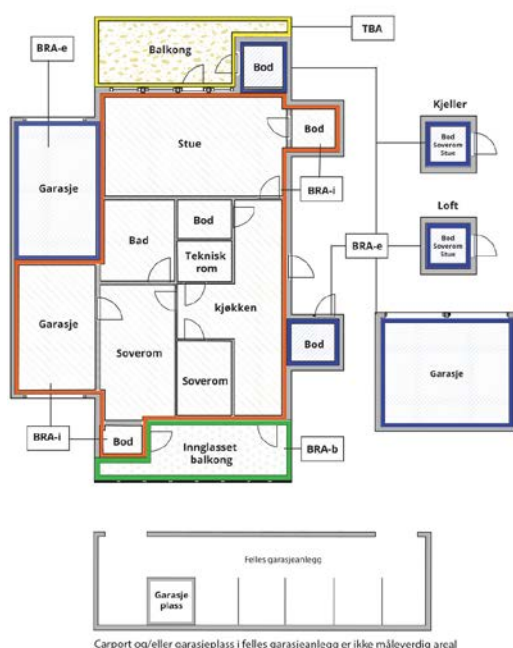
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	76			76	12
1.Etasje		4		4	
SUM	76	4			12
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom		
1.Etasje		Bod	

Kommentar

Tilhørende parkering i carport.

Seksjonseier disponerer bod/teknisk rom i 1. etasje, med separat inngang fra utsiden.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger ble fremlagt

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er montert varmepumpe og elbillader i 2025.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	2	210		23	4332 m ²	Felleseie tomt. Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Jordbærveien 9

Hjemmelshaver

Ruud Jarle

Kommentar

Eierandel

760 / 21469

Felles gjeld:

Kr. 45 358 31.12.2025

Forretningsfører

Wepe

Organisasjonsnr

995987015

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et nyere etablert boligområde på Festningsåsen ved Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune. Bjørkelangen har skoler på alle trinn, flere barnehager og godt kollektivtilbud. Fra eiendommen er det ca. 2,6 km til sentrum.

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 grøntarealer og gruslagt gårdsplass.

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
Egenerklæringsskjema	01.02.2026		Innhentet		Nei
Kommunalinformasjon	12.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	12.02.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.02.2026	Midlertidig brukstillatelse	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	12.02.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	12.02.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	12.02.2026		Innhentet		Nei
Tegninger	12.02.2026		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	12.02.2026		Gjennomgått		Nei
Planskisse	12.02.2026		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.02.2026	
2	16.02.2026	

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.

Skadegjørere: 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

Jarle Ruud

Boligen

Jordbærveien 9
1940 Bjørkelangen

3226-2/210/0/23

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. 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**

6. 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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. 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**



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Byggern Aurskog

Beskrivelse av arbeidet: Installert varmepumpe

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: LH elektro

Beskrivelse av arbeidet: Montert elbil-lader

Eiendommen og omgivelsene

18. 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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. 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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. 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



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. 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

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. 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.

33. 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.

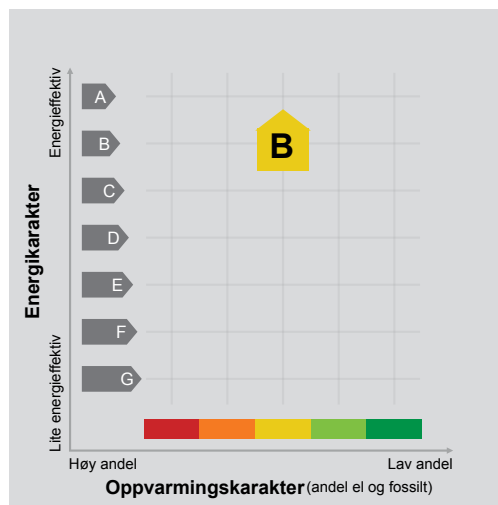
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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.

ENERGIATTEST



Adresse	Jordbærveien 9
Postnummer	1940
Sted	BJØRKELANGEN
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	210
Seksjonsnummer	23
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300049749
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-243244
Dato	29.12.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Luft kort og effektivt**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Tiltak utendørs**
- **Følg med på energibruken i boligen**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Firemannsbolig
Byggeår 2010
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 73
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak utendørs**Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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

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 bruksenheterenes 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 ufravikelige bestemmelser eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27 mai 1997 nr 31.



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.

Nabolagsprofil

Jordbærveien 9 - Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Søndre Eidsvei Linje 470, 470E	8 min 0.6 km
Blaker stasjon Linje R14	27 min 24.8 km
Oslo Gardermoen	58 min

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 650 elever, 40 klasser	21 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 1.9 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Bjørkelangen Senter	18 min
------------------------------	--------

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

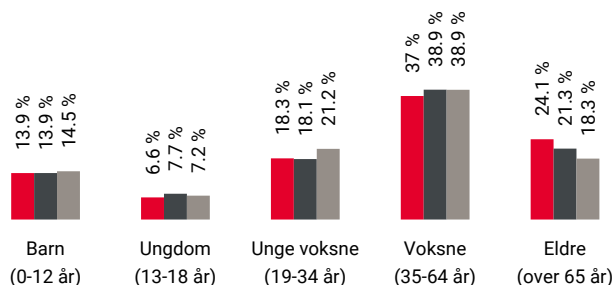
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	8 min 0.7 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	17 min 1.6 km
Burholttoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	8 min 4.3 km

Dagligvare

Kiwi Bjørkelangen PostNord	14 min 1.3 km
Coop Extra Bjørkelangen	15 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 93/100



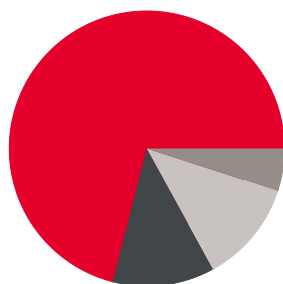
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

	Bjørkelunden Fotball	8 min 0.7 km
	Eidslia balløkke Ballspill	13 min 1.1 km
	MOVA Bjørkelangen Serviceveien	5 min
	MOVA Bjørkelangen	6 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

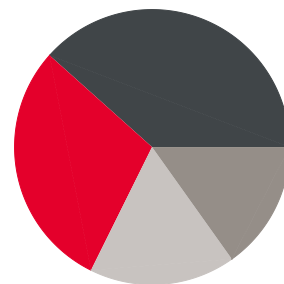
15 min



Apotek 1 Bjørkelangen

15 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



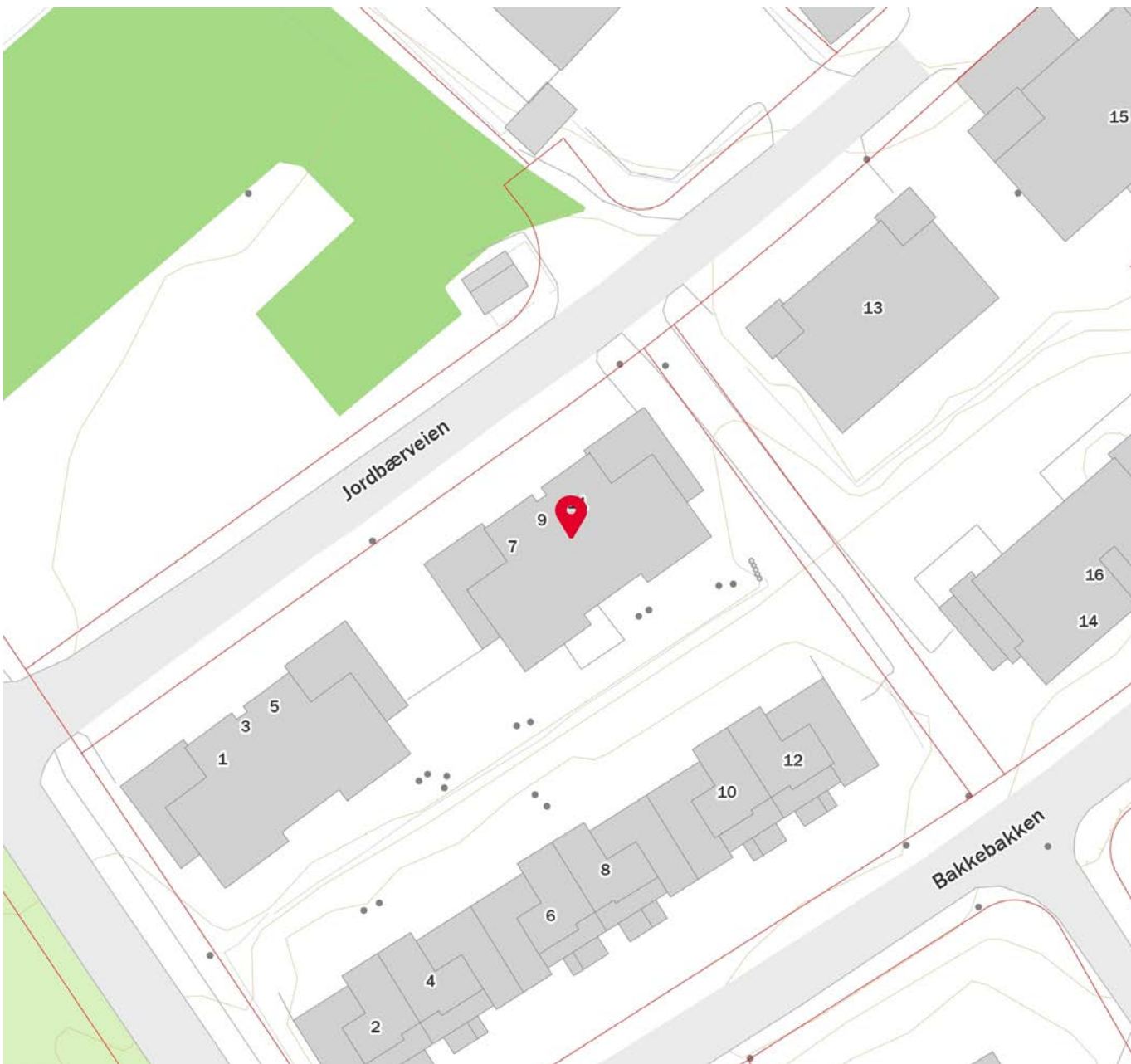
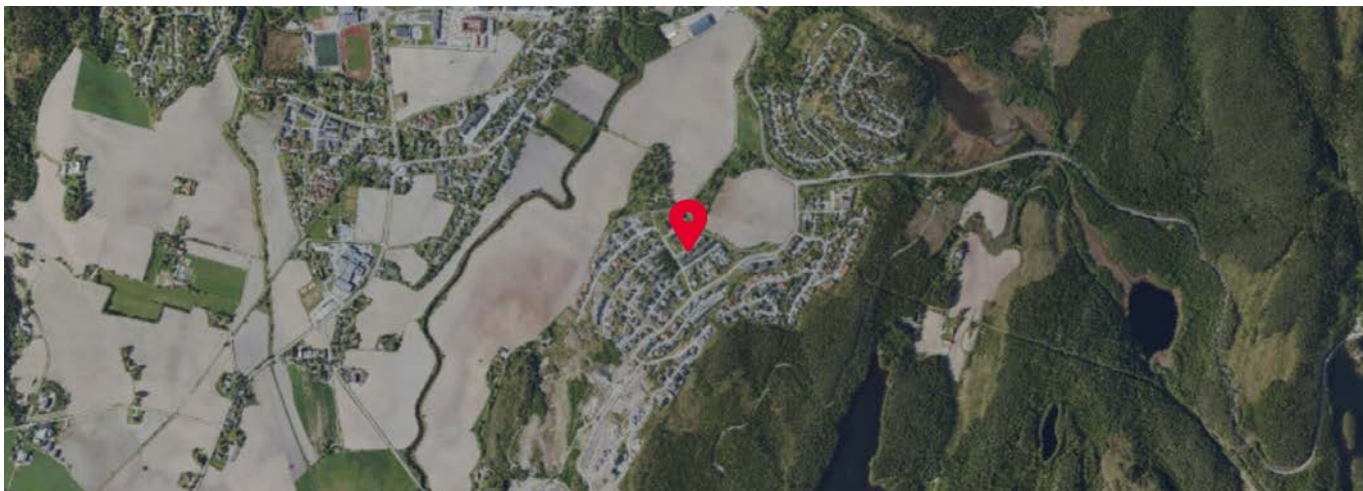
0%

43%

Bjørkelangen øst/Eidslia
 Bjørkelangen
 Norge

Sivilstand

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





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 landbrukseiendom, 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.



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: Jordbærveien 9
1940 BJØRKELANGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hoftvedt-Sægrov

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

Oppdragsnummer:

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre