



aktiv.

Søndre Eidsvei 3C, 1940 BJØRKELANGEN

**Pen, gjennomgående 3-roms
selveier fra 2019 med flott utsikt,
stor veranda og garasjeplass.
Sentrumsnært og naturskjønt.**



Eiendomsmegler MNEF

Gisle Spidsberg

Mobil 902 95 555

E-post gisle.spidsberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aurskog

Aurskog senter, 1931 Aurskog. TLF. 63 85 40 10

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 700 000,-
Omkostn.: Kr 93 850,-
Total ink omk.: Kr 3 793 850,-
Felleskostn.: Kr 3 954,-
Selger: Romerike og Glåmdal
Tingrett Lillestrøm;

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 77/82 kvm
Tomtstr.: 8757.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 206
Gnr. 2, bnr. 209
Snr. 15
Oppdragsnr.: 1105240081

Din nye bolig?

Dette er en pen og gjennomgående 3-roms selveierleilighet fra 2019 med naturskjønn beliggenhet nær sentrum. Leiligheten har en stor, overbygd veranda med utsikt mot Bjørkelangen og skogkledd landskap. Verandaen er enkel å møblere, og innbyr til late sommerdager med grilling og latter. Videre kan det skiltes med garasjeplass og heisadkomst til etasjeplan.

Leiligheten ligger i første etasje og har gjennomført stil, samt romslig planløsning. Stue og kjøkken ligger i åpen løsning, og er et innbydende allrom med brede skyvedører i glass som ivaretar utsikten. Badet har beige, flislagte overflater og bl.a. opplegg for vaskemaskin. Videre er det to soverom, hvor ett skiller seg ut med ekstra god størrelse og skyvedørsgarderobe. Det er for øvrig lagringsplass i to boder. Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Nabolagsprofil	71
Budskjema	80

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 77 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 82 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 77 m² Entré, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken og bod

Fellesarealer og rettigheter til bruk

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

Det foreligger tegninger, datert 16.10.2018. Det foreligger ferdigattest datert 26.10.2023.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod i felles areal disponeres av leiligheten og er lagt til arealet, definert som Eksternt bruksareal (BRA-e). Boenheten har tilgang til parkeringsplass for en bil i felles parkeringskjeller via felles adkomst med garasjeport og trapp/heis, samt øvrige fellesareal, dette er ikke inkludert i arealet. Areal som innbefatter garderobeskap, sjakter o.l. er inkludert i arealberegningen. Målt takhøyder varierende fra ca. 2,22 m til ca. 2,50 m.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten registrerte endringer.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8757.7 m²

Tomtebeskrivelse

Leiligheten ligger i et naturskjønt område med utsikt mot Bjørkelangen og skogkledd landskap. Omgivelsene kan nytes fra en romslig veranda med overbygg. Verandaen har et areal på ca. 22 kvm, som gjør det enkelt å møblere med både sofagruppe og spisebord med mer. Her er det med andre ord bare å invitere til sosiale stunder med grilling og latter, så vel som avslapning. Belysning og terrassevarmere sørger for stemning langt inn i sene kveldstimer. Videre har verandaen stålrekkverk og dekke av treheller.

Beliggenhet

Fin beliggenhet i populære Festningsåsen:

Festningsåsen er et meget populært boligområde - med god grunn. Kvaliteter som solrik beliggenhet, umiddelbar nærhet til marka og kun 50 minutter til Oslo gjør at mange kan finne seg til rette i dette området.

Det er kort vei til Bjørkelangen sentrum med mange forskjellige forretninger og tjenester. Her finner du det meste av det du trenger i hverdagen. Du kan velge mellom flere dagligvareforretninger, kafeer, restauranter, vinmonopol, klesbutikker, sportsbutikk, interiørbutikker, frisører, apotek, legesenter m.m.

Et sted som vokser:

Bjørkelangen er et sted i stadig utvikling, og nye tilbud vokser frem i raskt tempo. Både store og små bør kunne finne noe interessant og spennende å fylle fritiden med på Bjørkelangen: Hoppbakker, alpinbakke, bibliotek, idrettshall, svømmebasseng, bygdekino, friidrettsanlegg, lysløype og golfbane (Aurskog). Liker du å reise ligger Gardermoen ca. 50 minutter unna.

Med naturen som nabo:

Fra leiligheten vil du hele året ha kort vei til et fantastisk turterreng. Foretrekker du å komme deg frem til fots, på ski eller med sykkel, så byr nærområdet på en spennende natur med kilometer lange stier og mange idylliske vann.

Trygghet for barn og ungdom:

Barn og ungdom kan oppleve trygghet og trivsel i et godt oppvekstmiljø med sunne aktivitetstilbud og skoler som satser. Bjørkelangen har skoler i alle trinn. Nye Bjørkelangen Skole (1-10 trinn) sto ferdig i 2018 og er en moderne og attraktiv skole. Bjørkelangen har to videregående skoler med et bredt utvalg av linjer. Det er flere barnehager på Bjørkelangen, hvorav den nærmeste er Festningsåsen Barnehage.

Kort vei til storbyen:

Er du avhengig av nærhet til steder som Oslo og Lillestrøm kommer du deg raskt frem med bil eller buss. Med bil bruker du ca. 35 minutter til Lillestrøm og ca. 50 minutter til Oslo.

Offentlig kommunikasjon:

Bjørkelangen har et godt kollektivtilbud via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Søndre Eidsvei/Eidslia innen kort gangavstand. Det er togstasjon i Fetsund og på Blaker.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av leiligheter, villaer og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Henning Fagersand

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Iflg. tilstandsrapport datert 24.04.2025 foretatt av Henning Fagersand: Leilighetsbygg over fire etasjer med felles garasje- og bodanlegg i kjeller, oppført i mur/betong konstruksjoner. Trevinduer med 3-lags isolerglass. Ytterdør med et mindre glassfelt. Hev- og skyvedør i tre med 3-lags isolerglass til veranda. Overbygget terrasse med betongdekke og trelemmer, panelte sidevegger og rekkverk av stål. Se forøvrig tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i denne før visning og gjør oppmerksom på anmerkninger fra takstmann med tilstandsgrad 2(TG2).

Følgende punkter har tilstandsgrad 2 iht. tilstandsrapporten: (Avvik som kan kreve tiltak)

- Innvendig > Innvendige dører - Profilerte formpressede innerdører. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er skade på dørblad til stue. Konsekvens/tiltak: Dørblad bør skiftes.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett. El-skap med automatsikringer er plassert i bod. Eier ikke tilgjengelig for opplysninger om anlegget. Det er ikke forevist dokumentasjon.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv - Fliser på gulv med nedsenket dusjsone og gulvvarme. Det er målt ca. 1:100 fall i dusjsone, øvrig gulv er tilnærmet flatt med noe mindre fall. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist. Oppkant på ca. 20 mm mot terskel, det er ikke kjent om membran er trukket opp på terskel. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke kravet når det ble bygget, som er tilsvarende dagens krav. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist. Kravet er 25 mm. Konsekvens/tiltak: På grunn av

forholdsvis flatt gulv og liten høydeforskjell fra sluk til dør, bør det iverksettes tiltak med f.eks. lekkasjestopper for å hindre at eventuelt lekkasjevann renner ut og skader tilliggende bygningsdeler.

Følgende punkter har tilstandsgrad 2 iht. tilstandsrapporten: (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak)

- Tekniske installasjoner > Vannledninger - Synlige vannrør av kobber og plast med rør-i-rør system, fordelerskap med stoppekran og drenering er plassert på bad.

Vurdering av avvik: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Verditakst

Kr 3 700 000

Innhold

Planløsning

1. etasje: Entré, stue/kjøkken, bad/wc/vaskerom, 2 soverom og bod.

Annet: Disponibel kjellerbod.

Standard

Entré

Fra garasjen er det heisadkomst til svalgang med inngang til leiligheten. Inne venter en entré med skoskap, hattehylle og knagger, samt plass til annet, ønskelig garderobemøblement. Entreen har pene overflater med parkettgulv, slette, brunmalte vegger og listefri overgang til himling.

Stue

Stue og kjøkken ligger i åpen løsning, og danner et innbydende allrom med skyvedører i glass som ivaretar utsikten. Stuen har plass til både sofamøblement og spisebord, og om sommeren gir verandaen en fin forlengelse av rommet. Gulvet har parkett og veggene er hvitmalte, med unntak av en brunmalt fondvegg. Videre kan stuen skilte med en varmepumpe som sørger for behagelig temperatur – både sommer og vinter.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen er montert i hestekoform med alt tilgjengelig i en armlengdes avstand. Innredningen har hvite, profilerte fronter og grå laminatbenkeplater med nedfelt oppvaskkum. I benken er det også integrert koketopp, og veggene bak er beskyttet med fliser. Kjøkkenet har for øvrig integrert ventilator og stekeovn, samt opplegg for oppvaskmaskin og avsatt plass til kjøleskap. Komfyrvakt og lekkasjestopper er montert.

Bad/wc/vaskerom

Leiligheten har et pent bad med beige, flislagte overflater og varme i gulvet. Toalettet er vegghengt og i det ene hjørnet er det nedsenket dusj med innfellbare dører i glass.

Rommet er også utstyrt med hvit innredning og opplegg for vaskemaskin. Innredningen består av et skapmøblement med heldekkende servant, og over er det speil med belysning.

Soverom og garderobe

Leiligheten har to soverom med parkettgulv, hvitmalte vegger og listefri overgang til himling. Hovedsoverommet skiller seg ut med ekstra god størrelse, langstrakt utsikt og skyvedørsgarderobe. Det er også gode lagringsmuligheter med to boder; en ved entreen på ca. 3,5 kvm og en disponibel på ca. 5 kvm i kjelleren.

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

Sameiet har avtale med VEV.

Parkering

Leiligheten har en disponibel parkeringsplass i felles garasjekjeller. Øvrig parkering er etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Eika Forsikring AS

Polisenummer

5565395/20

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bq/m³. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Varmtvann er fra en 120 liters bereder plassert i benkeskap på kjøkkenet. Kjøkkenet og badet har avtrekk tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg. Sikringsskapet er plassert i boden, og for øvrig har leiligheten sprinkleranlegg.

Energi

Oppvarming

Leiligheten har elektrisk oppvarming med varmepumpe i stuen, gulvvarme på badet og stedvis plasserte panelovner.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 700 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi primær

Kr 942 198

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 768 792

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Opplysninger iflg. Skatteetaten sin boligkalkulator.

Andre utgifter

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

Tilbud 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

1/36

Felleskostnader inkluderer

Tv/bredbånd, drift/vedlikehold, fellesforsikring, fellesstrøm, kommunale avgifter, forr.fører, styrehonorar, revisjon mm..

BORI (forr.fører) skriver i brev sendt til eiendomsmegler: "Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå".

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 954

Kommentar fellesgjeld

Det er pr.idag ingen andel fellesgjeld på seksjonen.

Sameiet

Sameienavn

Festningsåsen Terrasse Sameie

Organisasjonsnummer

918034625

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen felles lån pt.

Sikringsordning fellesgjeld

Det foreligger ingen sikringsordning.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

Dyrehold

Iht. vedtekter og husordensregler er dyrehold tillatt med 1 kjæledyr pr. seksjon. Tillatt dyrehold må ikke være til sjanse for naboene.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 206, seksjonsnummer 15 i Aurskog-Høland kommune. Gårdsnummer 2, bruksnummer 209 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:

3226/2/206/15:

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:206. Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.2016 - Dokumentnr: 881873 - Erklæring/avtale: Bestemmelse om drift og vedlikehold av sameiets fellesareal og felles grøntareal. Bestemmelse om vedlikeholdskostnader. Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.2016 - Dokumentnr: 881873 - Seksjonering. Opprettet seksjoner: Snr: 15. Formål: Bolig. Tilleggsdel: Bygning. Sameiebrøk: 1/36

04.12.2019 - Dokumentnr: 1457455 - Reseksjonering Snr: 15. Formål: Bolig. Tilleggsdel: Bygning. Sameiebrøk: 1/46. Vederlag: NOK 0. Omsetningstype: Uoppgitt. Deling av seksjon. Endring av fellesareal. Endring av tilleggsdel. Endring av sameiebrøk

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:206. Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 26.10.2023.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.10.2023.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Handelen reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven.

Etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 har kjøper kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eiendom får ikke anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:

- (a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- (b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- (c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves.

Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-3. Skjøtet blir så sendt til medhjelper. Dersom kjøper helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at pantedokumentet får tinglyst rett prioritet i eiendommen. Medhjelper sørger for tinglysing av skjøte og pantedokument. Utstedelse av blankoskjøte er ikke mulig.

Overtakelse

Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen, såfremt budet er stadfestet og kjøpesummen er innbetalt.

Medhjelper deltar ikke ved overleveringen, og medhjelper besitter normalt heller ikke nøkler til eiendommen. Kjøper må derfor i direkte samarbeid med saksøkte stå for den faktiske overleveringen. Dersom saksøkte og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtagelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle saksøkte og kjøper avtaler at saksøkte skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra saksøktes side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag/erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

Budgivning

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

92 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

93 850 (Omkostninger totalt)

3 793 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 93 850

Betalingsbetingelser

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen oppgjørsdato. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Meglernes vederlag

Medhjelpers vederlag og rett til dekning av utlegg er fastsatt i forskrift til tvangsfullbyrdsloven kapittel 3.

Oppdragsansvarlig

Gisle Spidsberg
Eiendomsmegler MNEF
gisle.spidsberg@aktiv.no
Tlf: 902 95 555

Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog, Aurskog senter
1930 Aurskog
Tlf: 638 54 010

Salgsoppgavedato

02.05.2025





























Velkommen til Aurskog-Høland - den romslige kommunen

Kommunen har flott natur og mange fine turstier!

Vi er den største landbrukskommunen i Akershus.

Turistinformasjonen på Bjørkelangen ligger på Eidsveien.

Aurskog-Høland har romslige arealer for turer i skog og mark og et rikt dyre- og planteliv. Vi har rundt 300 små og store vann og gode muligheter for både å fiske og bade. Vi har et stort utvalg aktivitetstilbud og severdigheter, og sammen gjør dette kommunen til et sted rikt på opplevelser året rundt.

Ønsker du å vite mer om kommunen vår?

Aurskog-Høland har mange spennende og flere overnattingstilbud. **TURISTINFORMASJONEN** finner du på Rådhuset. Den ligger på Bjørkelangen. Kafen er åpen tirsdag til søndag fra 11 - 16 i sommerhalvåret, og i helgene 12-16 i vinterhalvåret. Du finner turistinformasjonen for Aurskog-Høland og Ræmberg på Facebook.

Mer informasjon om Aurskog-Høland kommune og våre severdigheter finner du på www.ah.no.

You will find the Tourist information office at Eidsveien at Bjørkelangen.

Die Touristeninformation finden Sie in der Eidsveien in Bjørkelangen.

Velkommen til Haldenkanalen

HALDENKANALEN er den eldste av to kanaler i Norge og miler dette mil fra Skuterud i nord til Tistedal i sør. Kanalen ble bygget i perioden 1852-1854, hovedsakelig for transport av tømmer. Flertallet opphører i 1987, men slusene er fortsatt operative. Vi ønsker deg velkommen til en reise i den spennende kanalens kommunene langs Haldenkanalen er nordfra: Aurskog-Høland, Ræmberg, Marker, Årmark og Halden.

SKUTERUD
I nordre enden av Skuterud ligger Aurskog-Høland ligger Skuterud. Det var en viktig stoppested for den skogsavveide Linke-kanalen, der det ble etablert toget. Skuterud ligger i nærheten av Skuterud-Sentrum, i tillegg til kommunene der. Det er en viktig stoppested for den skogsavveide Linke-kanalen, der det ble etablert toget. Skuterud ligger i nærheten av Skuterud-Sentrum, i tillegg til kommunene der.

ØRJE SLUSEN
Ørje slusen i Marker ligger mellom Ørje og Halden. Den ble bygget i 1852. Den har tre sluser og er en viktig del av kanalen. Den ble bygget i 1852. Den har tre sluser og er en viktig del av kanalen.

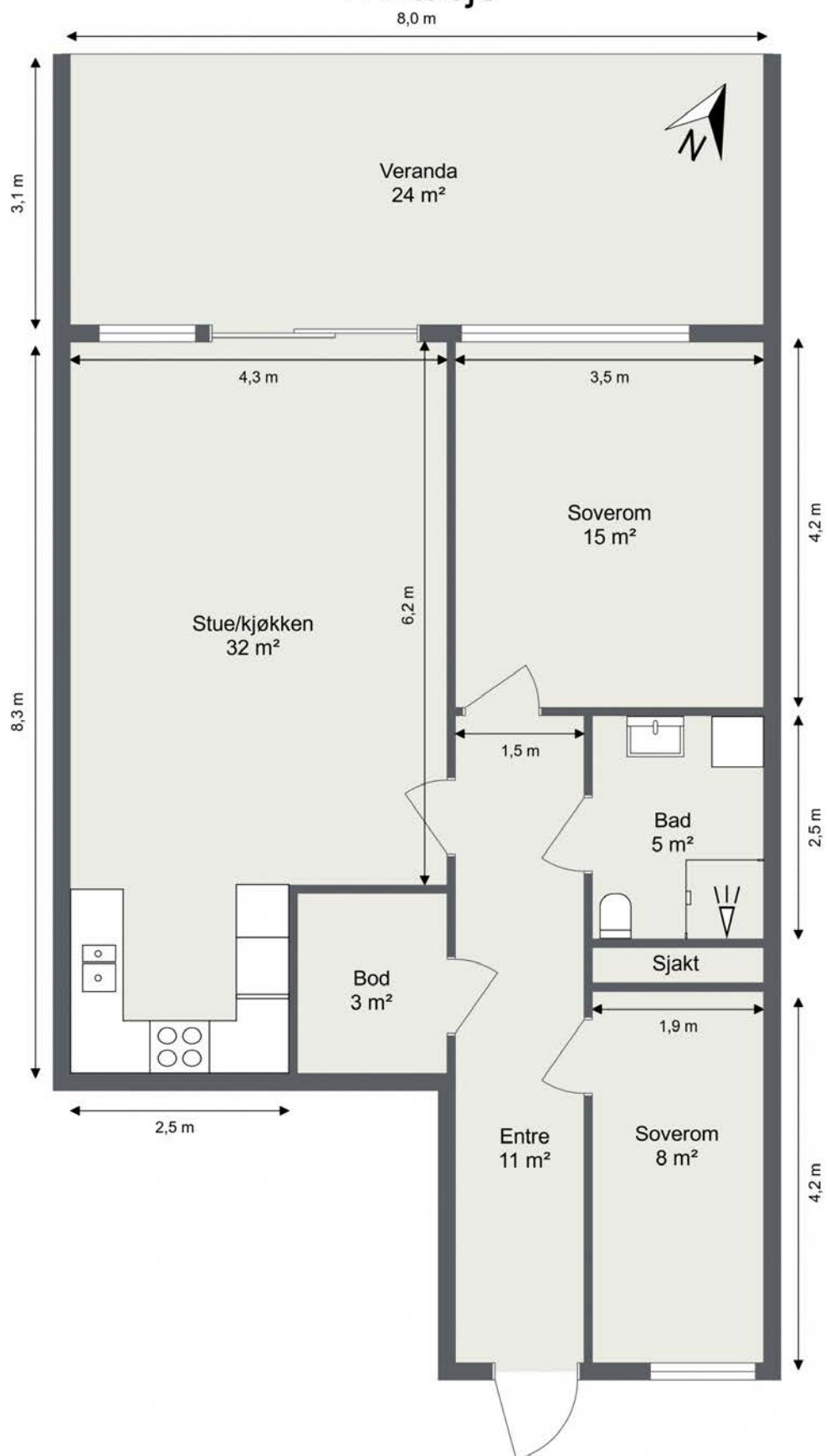
STRØMSFOSLUSLUSEN
Strømsfosluslusen ble bygget i 1852 og ligger mellom Aurskog-Høland og Ørje. Den har tre sluser og er en viktig del av kanalen. Den ble bygget i 1852 og ligger mellom Aurskog-Høland og Ørje.

BRECKE SLUSEN
Brecke slusen i Halden er den største slusen på Haldenkanalen. Den ble bygget i 1852 og ligger mellom Halden og Ræmberg. Den har tre sluser og er en viktig del av kanalen. Den ble bygget i 1852 og ligger mellom Halden og Ræmberg.

TISTEDAL
Tistedal ligger i Halden og er den sørlige enden av Haldenkanalen. Den ble bygget i 1852 og ligger mellom Halden og Ræmberg. Den har tre sluser og er en viktig del av kanalen. Den ble bygget i 1852 og ligger mellom Halden og Ræmberg.

Søndre Eidsvei 3 C, Bjørkelangen

1. Etasje



Vedlegg

Tilstandsrapport



Selveierleilighet



Søndre Eidsvei 3 C, 1940 BJØRKELANGEN



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 2, bnr. 206, snr. 15

Markedsverdi

3 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 24.04.2025

Rapportdato: 28.04.2025

Oppdragsnr.: 13998-1415

Referansenummer: AS1466

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Fagersand AS

Fagersand AS har tilhold på Setskog i Aurskog Høland kommune og utfører takstopppdrag på indre deler av østlandet.

Takstingeniør Henning Fagersand har ca. 30 års erfaring fra bygningsbransjen, som tømrer og byggmester. Er utdannet bygningssakkyndig gjennom Norsk Takst og er sertifisert for Tilstandsrapport for bolig, verditakster, skade- og reklamasjonstakster og naturskade.



Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576



Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand
- Skade
- Skjønn
- Naturskade



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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 © Norsk takst 2023

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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Leilighet fra byggeår 2019 har noe bruksslitasje og det er avvik i fallforhold på bad, for øvrig forholdsvis mindre avvik.
Det er ikke fremvist dokumentasjon, dette bør innhentes.

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet.

Selveierleilighet - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighetsbygg over fire etasjer med felles garasje- og bod anlegg i kjeller, oppført i mur/betong konstruksjoner.

Trevinduer med 3-lags isolerglass.

Ytterdør med et mindre glassfelt.
Hev- og skyvedør i tre med 3-lags isolerglass til veranda.

Overbygget terrasse med betongdekke og trelemmer, panelte sidevegger og rekkverk av stål.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er av parkett.
Vegger og himlinger er av malte plater.

Profilerte formpressede innerdører.

Skyvedørsgarderobe på et soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeår.
Fliser på vegger og malte plater i himling.
Fliser på gulv med nedsenket dusjsone og gulvvarme.
Plastsluk med synlig membranmansjett i dusjsone.
Sanitærutstyr og innredning består av servant med underskap, vegghengt toalett med innebygget sistene, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr, samt opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon anlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum og platetopp med komfyrvakt, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjølfrys.
Lekkasjestopper i benkeskap.
Parkett på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Kjøkkenventilator med avtrekk via ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber og plast med rør-i-rør system, fordelerskap med stoppekran og drenering er plassert på bad.

Stakeluke og avløpslufting er ikke observert, dette er normalt en del av fellesanlegget med denne type bolig.

Balansert ventilasjonsanlegg, der enheten er plassert i himling bod.

Luft-til-luft varmepumpe, plassert i stue.
Øvrig oppvarming skjer med gulvvarme på bad og panelovner.

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert i benkeskap på kjøkken, med lekkasjestopper og direkte el-tilkoblet.

El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett.
El-skap med automatsikringer er plassert i bod.

Røykvarsler, sprinkelanlegg og husbrannslange.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	82 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	82 m ²
Totalpris	3 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

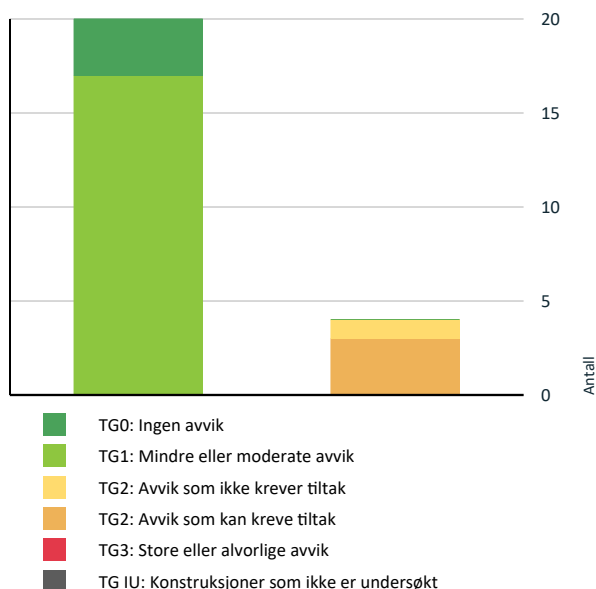
[Gå til side](#)

Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger tegninger, datert 16.10.2018.
Det foreligger ferdigattest datert 26.10.2023.

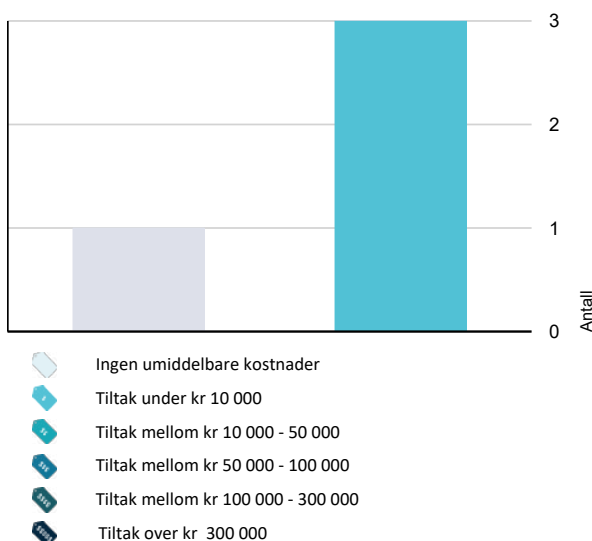
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg og reglene i avhendingslova er ikke gjeldene.

Referansenivå for vurderinger i rapporten er hovedsakelig byggeår 2019 og det legges til grunn at bygget er prosjektert og søkt etter teknisk forskrift 2017.

Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Bod og parkering i fellesareal er ikke inspisert, areal og beskrivelse er fra tilsvarende leiligheter.

Det bør innhentes opplysninger fra sameie om eventuelle avvik på bygningsdeler som tilhører sameie.

Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

For beregning av teknisk verdi er det brukt programmet Byggekost.no.

Befaring ble avholdt uten kunde eller hjemmelshaver.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2019

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt
viser sameiets tomt med bygninger.

Anvendelse
Bolig

Standard

3-roms selveierleilighet i 1. etasje av boligblokk over fire boligplan og felles parkeringsanlegg i kjeller.
Planløsningen består av entre, to soverom, bod, bad med opplegg for vaskemaskin og åpen stue/kjøkken løsning med tilgang til overbygget veranda.
Oppvarming skjer med luft-til-luft varmepumpe, varmekabler på bad og panelovner.
Boenheten har tilgang til parkeringsplass for en bil i felles parkeringskjeller via felles adkomst med garasjeport og trapp/heis. I tillegg disponerer boenheten en bod i felles kjeller og tilgang til sameiets øvrige fellesareal.
Leiligheten har en normal standard tilpasset dagens krav.

Vedlikehold

Leiligheten har manglende vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Trevinduer med 3-lags isolerglass.

TG 1 Dører

Ytterdør med et mindre glassfelt.
Hev- og skyvedør i tre med 3-lags isolerglass til veranda.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget terrasse med betongdekke og trelemmer, panelte sidevegger og rekkverk av stål.



Veranda

TG 1 Andre utvendige forhold

Leilighetsbygg over fire etasjer med felles garasje- og bod anlegg i kjeller, oppført i mur/betong konstruksjoner.

Iht. årsmøtedokumenter fra 20.3.2024, foreligger det planer om vedlikehold o.l. som skal utføres.
På grunnlag av dette er det vurdert at sameiet har vedlikeholdsplan som er tilpasset sin størrelse.
Styret informerer om bl.a. utbedringer av diverse reklamasjoner gjennom året som har gått.
Det anbefales gjennomgang av årsmøte dokumenter og innhente ytterligere informasjon fra sameiet.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene er av parkett.
Vegger og himlinger er av malte plater.

Det er bruksmerker på overflater, vurdert til mindre avvik.
Begrenset inspirert i noen rom grunnet inventar, det anbefales gjennomgang av overflater når leiligheten er ryddet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av betongdekke.

Ved målinger ble det registrert kun mindre skjevheter på gulv. I stue er det målt opp til ca. 5 mm innenfor 2 m målelengde og tilsvarende over hele rommet.
Målinger er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt.

TG 0 Radon

Tilstandsrapport

På bakgrunn av ferdigattest for bygningen foreligger, har utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

I bygning med godt ventilerte grunnplan som ikke har rom for varig opphold, vil det normalt ikke være behov for tiltak. Eksempler kan være parkeringskjellere eller grunnplan med kun boder og lagerrom. Det ventilerte grunnplanet må være avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

1 TG 2 Innvendige dører

Profilerte formpressede innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skade på dørblad til stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørblad bør skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skade i dørblad.

1 TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobe på et soverom.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår.

Det foreligger ingen dokumentasjon foruten ferdigattest for bygningen. Våtrommet blir vurdert opp mot dagens krav, med henvisning til byggeår.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte plater i himling.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med nedsenket dusjsone og gulvvarme. Det er målt ca. 1:100 fall i dusjsone, øvrig gulv er tilnærmet flatt med noe mindre fall. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist. Oppkant på ca. 20 mm mot terskel, det er ikke kjent om membran er trukket opp på terskel.

Vurdering av avvik:

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

Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke kravet når det ble bygget, som er tilsvarende dagens krav.

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Kravet er 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På grunn av forholdsvis flatt gulv og liten høydeforskjell fra sluk til dør, bør det iverksettes tiltak med f.eks. lekkasjestopper for å hindre at eventuelt lekkasjevann renner ut og skader tiliggende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er målt for liten høydeforskjell fra gulv ved terskel til slukkant.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membranmansjett i dusjsone.

Det er ikke fremvist dokumentasjon, som viser type membran/tettesjikt eller erklæring fra uavhengig kontroll, det anbefales at dokumentasjon innhentes hvis mulig.

Det foreligger ferdigattest og det er da vurdert at uavhengig kontroll er utført i tiltaket og våtrommet er bygget iht. gjeldene regelverk på byggetidspunktet.

Krav til uavhengig kontroll for våtrom i nye boliger kom 1.1.2013.

Tilstandsrapport



Sluk i dusjsone.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av servant med underskap, vegghengt toalett med innebygget sistene, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr, samt opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon anlegg.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soverom mot dusjsone. Vegg-stendere og bunnsvill er av stål og fuktmåling kunne ikke tas. Det er i stede målt i gulvlist ved samme område med normale forhold. Fuktsøk inne på bad viste normale forhold.



Fuktmåling i gulvlist ved hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum og platetopp med komfyrvakt, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjølfrys.

Lekkasjestopper i benkeskap.

Parkett på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.



Kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk via ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber og plast med rør-i-rør system, fordelerskap med stoppekran og drenering er plassert på bad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fordelerskap med stoppekran, funksjonstestet ok.

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Stakeluke og avløpsluftung er ikke observert, dette er normalt en del av fellesanlegget med denne type bolig.

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg, der enheten er plassert i himling bod.

! TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe, plassert i stue.
Øvrig oppvarming skjer med gulvvarme på bad og panelovner.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert i benkeskap på kjøkken, med lekkasjestopper og direkte el-tilkoblet.



Varmtvannsbereder.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett.
El-skap med automatsikringer er plassert i bod.

Eier ikke tilgjengelig for opplysninger om anlegget.
Det er ikke forevist dokumentasjon.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2026
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- 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?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
- 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?
Ja På grunnlag av manglende kursoversikt, opplysninger og dokumentasjon, anbefales en utvidet el-kontroll.
Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig.
Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste, for utbedring av eventuelle avvik og oppgraderinger vil det tilkomme ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



El-skap uten kursoversikt.

TO 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler, sprinkleanlegg og husbrannslange.

Det foreligger brannteknisk dokumentasjon for bygning i felles område. Iht. forskrift «Tryggere bolighandel» for boliger i større byggverk skal brannsikkerheten vurderes utfra sist oppdaterte byggt teknisk forskrift (p.t. TEK-17). Det er også krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

82 m²/77 m²

Selveierleilighet: Entré, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 700 000

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 4 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 700 000

Tillegg for andel fellesformue + 14 614

Konklusjon markedsverdi

3 700 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene, tilstanden på eiendommen og takstmannens skjønn.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Søndre Eidsvei 5 F, 1940 BJØRKELANGEN 67 m ² 2021 2 sov	08-05-2023	3 590 000	3 590 000	4 109	3 594 109	53 643
2 Søndre Eidsvei 1 C, 1940 BJØRKELANGEN 73 m ² 2016 2 sov	25-01-2023	3 800 000	3 700 000	12 013	3 712 013	50 849
3 Søndre Eidsvei 5 D, 1940 BJØRKELANGEN 66 m ² 2021 2 sov	05-06-2024	3 490 000	3 300 000		3 300 000	50 000
4 Søndre Eidsvei 3 D, 1940 BJØRKELANGEN 51 m ² 2019 1 sov	11-02-2024	2 500 000	2 500 000		2 500 000	49 020
5 Søndre Eidsvei 1B, 1940 BJØRKELANGEN 73 m ² 2016 2 sov	16-01-2024	3 600 000	3 450 000		3 450 000	47 260
6 Søndre Eidsvei 3A, 1940 BJØRKELANGEN 62 m ² 2019 2 sov	16-01-2024	2 790 000	2 790 000		2 790 000	45 000

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

Kommunale gebyrer, Eiendomsskatt fakturert beløp for 2024 . Det foreligger restanse for kommunale avgifter på kr.1 745,- pr. 22.4.2025. Iht. Aurskog-Høland kommune.	Kr.	3 490
Fellesutgifter sameie. Det foreligger restanse pr. 10.4.2025 på kr.57 916,92 Iht. forretningsfører.	Kr.	47 448
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	51 000

Teknisk verdi bygninger

Selveierleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Selveierleilighet	Kr.	3 900 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 900 000
------------------------------------	------------	------------------

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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 100 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

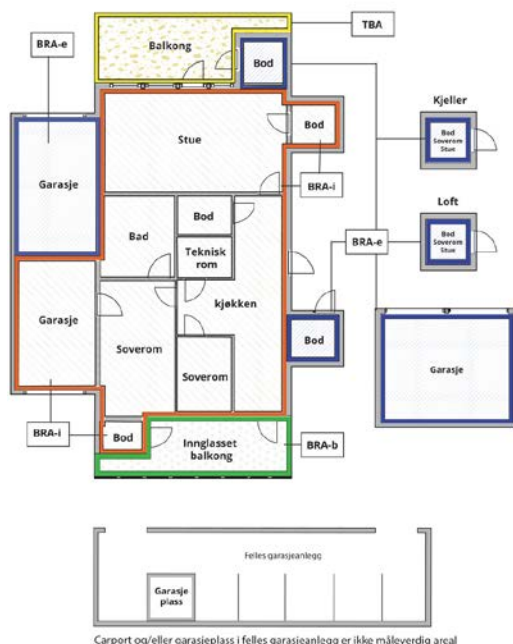
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert 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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	77			77	
Fellesareal		5		5	
SUM	77	5			
SUM BRA	82				

Romfordeling

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

Kommentar

Bod i felles areal disponeres av leiligheten og er lagt til arealet, definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).
Boenheten har tilgang til parkeringsplass for en bil i felles parkeringskjeller via felles adkomst med garasjeport og trapp/heis, samt øvrige fellesareal, dette er ikke inkludert i arealet.
Areal som innbefatter garderobeskap, sjakter o.l. er inkludert i arealberegningen.
Målt takhøyder varierende fra ca. 2,22 m til ca. 2,50 m.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten registrerte endringer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger tegninger, datert 16.10.2018.
Det foreligger ferdigattest datert 26.10.2023.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	73	9

Kommentar

Selveierleilighet

S-rom er innvendig bod og bod i fellesareal.

Fordeling mellom P-rom og S-rom er opplyst i en overgangsperiode iht. avhendingslova.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør
24.4.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	2	206		15	8758 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Søndre Eidsvei 3 C, 1940 Bjørkelangen

Hjemmelshaver

Malnes, Eilert Bakker

Kommentar

Areal er felles eiet tomt.

Eierandel er sameiebrøk, iht. Eiendomsverdi.

Iht. forretningsfører er det restanse pr. 10.04.25 på kr.57.916,92 (med forbehold om feil)

Det er besluttet tvangssalg på enheten.

Boligselskap

Festningsåsen Terrasse

Sameie

Felles formue

Kr. 14 614 31.12.2024

Eierandel

1 / 46

Forretningsfører

BORI

Organisasjonsnr

918034625

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Festningsåsen med utsikt sørover mot Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Regulering

Reg.plan Festningsåsen II.

Eiendommen er regulert for blokkbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt tilhørende sameiet, som ligger i et planert skrånet terreng.

Tomta er opparbeidet med plen, beplantning og asfalterte/gruset internveier og parkering.

Sameie

Festningsåsen Terrasse Sameie ble stiftet 01.11.2016.

Sameiet består av 46 boligseksjoner, fordelt på 3 bygninger.

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter.

Iht. opplysninger fra forretningsfører.

Dette er kun et sammendrag og kjøper og interessenter bør sette seg godt inn i sameiets vedtekter, regnskap, ordensregler og retningslinjer.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
3 390 000	2020	Kilde: Eiendomsverdi.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.04.2025	Ikke utfylt grunnet tvangssalg.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.03.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	4	Nei
Kommunale opplysninger, iht. Aurskog-Høland kommune.	24.03.2025	Sit.kart, planopplysninger, ferdigattest, tegninger, gebyrer	Gjennomgått	6	Nei
Forretningsfører	23.04.2025	Boligopplysninger, husordensregler, årsmøte dokumenter,	Gjennomgått	28	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2025	
2	28.04.2025	Rapport er endre fra verditakst til tilstandsrapport.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

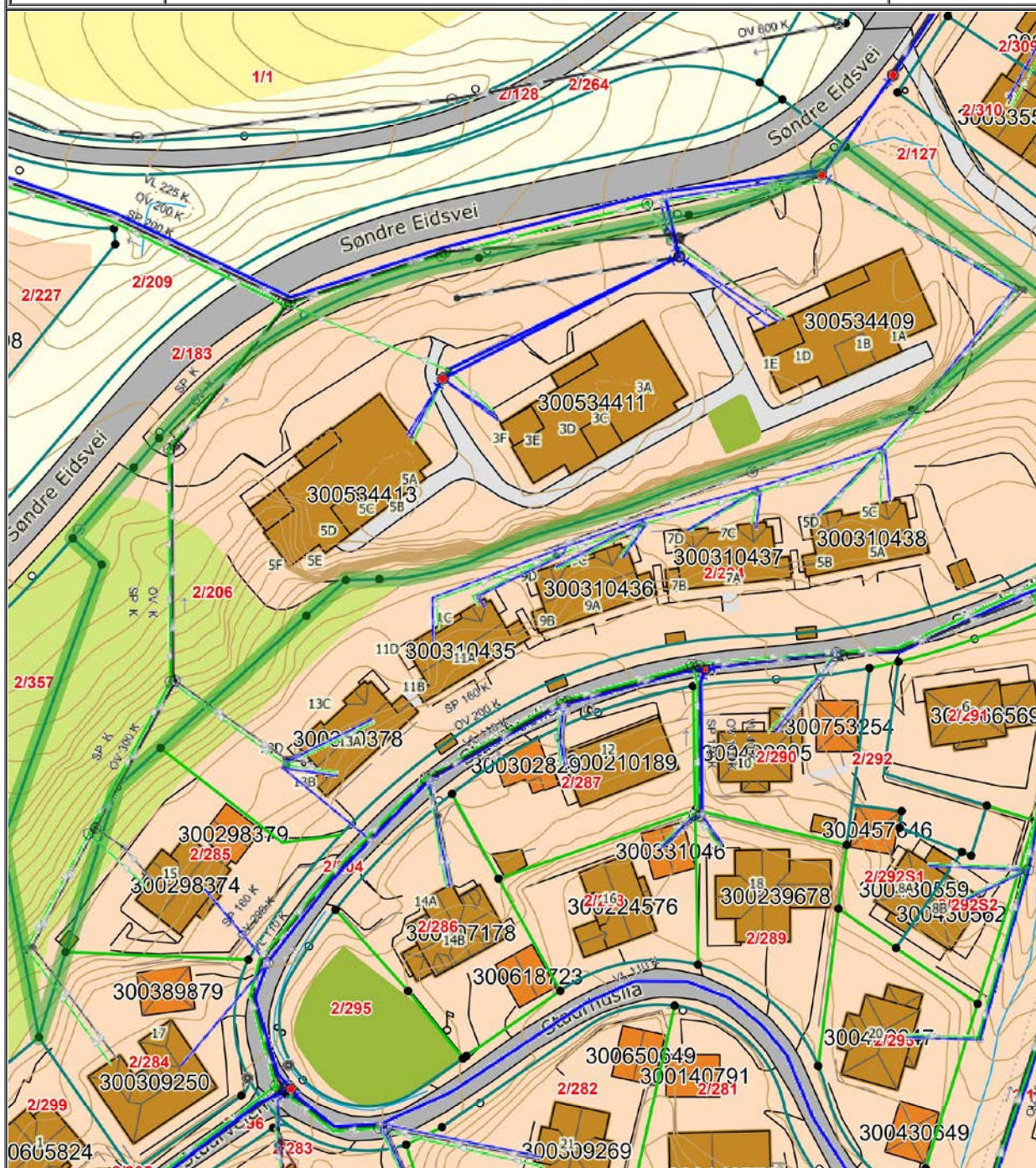
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AS1466>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 206	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Søndre Eidsvei 3C, 1940 BJØRKELANGEN				
	Hj.haver/Fester:	FESTNINGSÅSEN TERRASSE SAMEIE, Postboks 323, 2001 LILLESTRØM, med flere				
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE	Dato: 14/4-2025 Sign:				Målestokk 1:1000	



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

Forvaltning

Felix Arkitekter AS
Rosenkrantz gate 7
0159 OSLO

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
20/08507-6

Saksbehandler:
Hanne Beate Holmbro

Dato: 26.10.2023

2/206 Ferdigattest

Rammetillatelse er gitt 25.11.2015. Endringstillatelser er gitt 02.01.2019, 01.10.2019 og 11.11.2019.

Igangsettingstillatelse 1 og 2 for blokk 1 er gitt 08.01.2016 og 02.02.2016.
Igangsettingstillatelse 1 og 2 for blokk 2 er gitt 15.11.2018 og 03.01.2019.
Igangsettingstillatelse 1 og 2 for blokk 3 er gitt 11.11.2019 og 20.11.2020.

Midlertidig brukstillatelse for blokk 1 er gitt 14.11.2016.
Midlertidig brukstillatelse for blokk 2 er gitt 15.11.2019.
Midlertidig brukstillatelse for blokk 3 er gitt 19.10.2021.

Søknad om ferdigattest er mottatt 24.10.2023.

Gjelder: Nybygg av 3 boligblokker
Gnr/bnr: 2/206
Byggested: Søndre Eidsvei 1-5, 1940 BJØRKELANGEN
Plangrunnlag: Reguleringsbestemmelser for Festningsåsen II

Ansvarlig søker: FxARK AS (tidligere Felix Arkitekter AS)
Tiltakshaver: Håøj Eiendom

Søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan er mottatt 24.10.2023. Gjennom dette er det bekreftet overfor kommunen at tiltaket er gjennomført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

Med vennlig hilsen

Kjetil Hauger
enhetsleder

Hanne Beate Holmbro
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

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

**BORI BBL**

Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 10.04.25
Vår ref.: 5177 / 15
Meglerns ref.:
1105240081

Boligopplysninger

Seksjon	15	Bolignr	H0101
Boligselskap	5177 Festningsåsen Terrasse Sameie	Etasje	1.etg
Adresse	Søndre Eidsvei 3 C, 1940 BJØRKELANGEN	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	Eilert Bakker Malnes	Bygningstype	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 10.04.25: kr 57 916,92 (Med forbehold om feil.)
Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-04	2025-05	2025-06	2025-07	2025-08	2025-09
Felleskostnader	3 365	3 365	3 365	3 365	3 365	3 365
KabelTV/Bredbånd	589	589	589	589	589	589
Total	3 954	3 954	3 954	3 954	3 954	3 954

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	5177 Festningsåsen Terrasse Sameie (orgnr. 918034625)
Antall enheter	46
Styrets e-post	ehingier@gmail.com
Styreleder	Einar Hugo Ingier (90876378)
Forsikring	Eika Forsikring AS (Polise 5565395/20)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	2/206
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 684,00
Formue	kr 14 614,00	Utgifter	kr 0,00

Merknader

- VEV Romerike Bredbånd AS er leverandør av kabel-TV/internett. - Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene. Økning felleskostnader fra 01.04.22 til kr. 38,- pr. m2.

LRF - det er begjært tvangssalg på enhet 15

LRF - sendt begjæring om tvangssalg til tingretten

BOB - Det er besluttet tvangssalg på enheten. Medhjelper er Bankens Boligmegler AS.

LRF - Det er besluttet tvangssalg. Medhjelper er Bankens Boligmegler AS. Ansvarlig megler Gisle Spidsberg. Skyldner skal betale første avdrag på en nedbetalingsavtale til oss i dag. Dersom betalingen ikke kommer så fortsetter medhjelper prosessen

LRF - tvangssalg satt i bero til 01.02.25 grunnet nedbetaling av krav.

Husordensregler for Festningsåsen Terrasse Sameie

Formålet med husordensregler er å skape et trygt, sikkert, rolig og trivelig bomiljø for oss som bor i vårt sameie. Vi skal trives der vi bor. I tillegg skal de være med på å ta vare på vår felles eiendom på best mulig måte. Alle Sameierne bør utvise den samme varsomhet og forsiktighet for våre fellesområder som de gjør for sin egen leilighet. Respektere ordensreglene, og derved hverandre, ved å overholde dem. De er grunnlaget i vårt sameies vedtekter og i Eierseksjonsloven.

Egen leilighet:

Hver beboer har plikt til å vite hvor hoved vannstoppekranen er og hvordan den stenges og hvordan brannslangen virker og brukes. I tillegg vite hvordan utløst «sprinkelanlegg» stenges og tappes ned, i kjelleren. Nøkkelen til inngangsdør til din leilighet passer også til dør i garasjeport og fellesrom i kjeller. En må vite hvordan man skal forholde seg til utløst brannalarm. Husk at den går i hele bygget. Det finnes egen informasjon om dette i hver leilighet. Dette er meget viktige ting som kan være med på å begrense omfanget av brann og eventuelle vannskader på egen og andres eiendom. I tillegg bør en holde øye med «alarmene» på røykvarsler (lyser rødt) og varmepumpe (grønt lys blinker). Gi beskjed til styret straks ved avvik.

Felles ute og inne områder:

Felles uteområder omfatter:

Innkjøring fra Søndre Eidsvei, nedkjøring mot garasjeport, parkeringsplass, veg fram til hovedinngang, lekeplass og grønt anlegg rundt blokka. Lekeplass og andre fellesområder skal holdes rene. Ikke kast sneiper, snusposer, papir ol. Plukk gjerne opp det du ser og legg det i en søppeldunk. Mindre barn skal ha tilsyn av voksne på lekeplass. Bruk av lekeplass er på eget ansvar. Det er ikke lov å plassere «egne» ting (pynteting, bord og stoler ol) i fellesområder. Parkeringsplassen er felles for alle i sameiet. Plassene ute er forbeholdt bil nr. 2 og gjester.

Felles inneområder:

Disse omfatter trappeoppgang, heis, garasje, kjellerganger og svalganger.

Her er røyking forbudt (bortsett fra ute på egen svalgang). Det er ikke lov å plassere (pynte) ting i fellesområder uten styrets godkjenning.

Heis.

Mindre barn må ikke bruke heisen uten tilsyn av voksne og ikke leke der. Feil bruk av alarmknappen kan utløse økonomisk erstatningsansvar ved unødvendig utrykning av «Heisvakta» til Kone.

Transport av sykler i heis er ikke tillatt.

Garasje og boder:

Hold orden på tildelt garasjeplass og utenfor boder. Styret foretar «hovedrengjøring» 2 ganger i året (før og etter vinteren) Oppbevaring av brennbare stoffer som bensin, diesel og oljer ol. er forbudt. Bilvask og reparasjoner av biler i garasjen er forbudt. NB! Utleie/utlån av tildelt parkeringsplass kan kun skje til beboere i vårt sameie. Sykler kan lagres kun på egen opphengsplass

Svalganger:

Hver beboer er ansvarlig for renhold av «sin del» av svalgangen. Det skal være god plass til båretransport i trappehus og utganger. Faste installasjoner må ikke monteres uten styrets godkjenning. Klesvasktørring bør begrenses mest mulig og er ikke tillatt på søn – og helligdager. Blomsterkasser er kun tillatt på innsiden av rekkverk og skal være i mørk farge. Konf. Styret.

Generelt

Alle dører skal til enhver tid være låste. Garasjeporten skal være lukket.

Feil ved lås eller dørautomatikk meldes til styret straks.

Bestilling av ekstra nøkler eller fjernkontroll til garasjeport gjøres gjennom styret og er for egen regning. Tap av nøkler/fjernkontroll meldes omgående til styret så vi sammen kan finne en løsning for eventuell etterlysning.

Dørsalg og tigging er ikke tillatt. Ikke slipp inn uvedkommende/ukjente. De har i så fall tilgang til alle inne-fellesarealer og kan komme ut usett. Den som slipper inn/åpner døren for ukjente kan bli holdt ansvarlig for den ukjentes handlinger i blokka vår (hærverk, skader, tyveri) Ikke la noen «bli med inn» De må selv ringe på hos den de skal til.

Det er tillatt med bruk av elektrisk, eller gassgrill på egen terrasse. Påse at grilling ikke er til sjenanse for naboer (andre)

Innglassing, markiser, screen og annen solskjerming må godkjennes av styret jf vedtekter i § 4.6

Det er forbudt å riste / lufte sengetøy/tepper utenfor rekkverk svalgang/terrasse

Jule/pyntelys ute på terrasse/svalgang, skal kun være i varmhvit utførelse. **Fjernes innen 31.01.**

Tillatt næringsvirksomhet/kontorhold fra egen leilighet, må ikke være til hinder for de andre beboerne i sameiet. Skal godkjennes av styret.

Tillatt dyrehold må ikke være til besvær for naboer. Hunder på fellesområde skal holdes i bånd. Når det trengs skal poter tørkes av ute før de tas med inn. Det er ikke tillatt å la husdyr gjøre fra seg på plener, lekeplass og fellesområder. Det tillates kun 1 hus/kjæledyr pr leilighet/seksjon (§ 4.4)

Bruk av støyende verktøy, banking og boring, bør unngås mellom 22:00 og 07:00 på hverdager og etter 17:00 på lørdager og unngås på søn - og helligdager.

Det bør generelt være ro etter kl. 23:00. Gi «nabovarsel» dersom du skal ha lag, og lyd og tidsgrenser kan bli overskredet. **UNNGÅ MISNØYE**

Gi beskjed til styret straks du forårsaker utilsiktet skade eller oppdager skade på eiendommen vår. Likeså om slukte lyspærer i fellesområder eller annet utstyr som ikke virker som det skal.

Hver beboer har plikt til selv å informere sine husstandsmedlemmer og besøkende om husordensreglene og se til at de blir respektert.

Klager på overskridelse av reglene skal gis skriftlig til styret. Oppgi dato, tid og hvem og hva saken gjelder.

Lykke til! Dette skal vi greie fint i felleskap.

Med vennlig hilsen Styret

Bjørkelangen 21.03.2018

VEDTEKTER
FOR
FESTNINGSÅSEN TERRASSE SAMEIE

Fastsatt i forbindelsen med opprettelsen av sameiet samt med endringer vedtatt 21.03.2018, 26.09.2019, 02.11.2022 og 28.03.2023.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Festningsåsen Terrasse Sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 28.09.2016.

1-2 Hva sameiet omfatter

Bebyggelsen og tomten gnr. 2, bnr. 206 i Aurskog Høland kommune er et sameie mellom de førtiseks – 46 – eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Den enkelte bruksenheten/eierseksjonen består av en hoveddel og en bod som seksjonert tilleggsdel. Hoveddelen er en klart avgrenset og sammenhengende del av bygningen, med egen inngang fra svalgang.

Tomten med alle tilhørende utearealer, herunder utvendige parkeringsarealer, lekeplasser, stier, adkomst, plen og lignende inngår i sameiets fellesarealer. Som fellesareal i byggene regnes også trappeoppganger, heiser, svalganger, bod-ganger, tekniske rom, eventuelt felles lagringsrom og parkeringskjeller.

Hver seksjon har tinglyst bruksrett av fellesarealene.

1-3 Hjemmelsforhold

Tomten omfatter også hjemmelsforhold for FG3 (felles grøntareal). I tillegg er lekearealene FL1 og FL2 felles hjemmelsforhold for boligfeltene B1-B9. Man har rettigheter og ansvar for drift/vedlikehold for disse fellesområdene.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å

skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte bruksenheten til det den er beregnet til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden, forholdene og husordensreglene. Den enkelte seksjonseier har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden, forholdene og husordensreglene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere, ref. husordensreglene.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Det tillates ikke montert parabolantenne på noen deler av bygget eller utvendige fellesarealer.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av varmepumpe, markise, belegning o.l.

(6) Seksjonseier har etter søknad og godkjenning fra styret, og for egen regning, rett til montering av innglassing, screen, markise, glasstak over dør og belegning på egen terrasse. Slik godkjenning forutsetter bruk av gjeldende bestemmelser av farger og produksjonskvalitet.

Belegning av egen terrasse må ivareta fuktsikring mot øvrige konstruksjoner slik at utførelsen ikke blir til skade for bygget og dermed ulempe for andre seksjonseiere.

(7) Kostnader til de - og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, belegning, glasstak og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Det er vedtatt egne husordensregler for sameiet. Endringer av disse beslutes i årsmøtet.

(2) Det er kun tillatt med 1 kjæledyr pr. eierseksjon.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet disponerer 46 parkeringsplasser i garasjekjellere som fellesareal, - en parkeringsplass til hver av de 46 seksjonseierne. 12 i blokk 1 for seksjonseierne der, 17 i blokk 2 for seksjonseierne der og 17 i blokk 3 for seksjonseierne der.

Av disse har 1 parkeringsplass i blokk 1, 2 i blokk 2 og 2 i blokk 3 ekstra bredde for tilrettelagt parkering.

I tillegg disponeres 36 parkeringsplasser utendørs mot Søndre Eidsvei som fellesareal, forbeholdt en eventuelt bil nr. 2 hos seksjonseierne og gjester. Det er markert med skilt hvilke utendørs parkeringsplasser hver blokk disponerer.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap.

Fordeling av parkeringsplassene i garasjekjellerne gjøres av styret etter skjønn.

4-3 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene i garasjekjellerne og utendørs.

4-4 Kostnadsfordeling

Driftskostnaden for parkeringsplassene inngår i felleskostnadene og omfatter:

- utvendig snørydding/feiing
- reparasjon av garasjeport
- ventilasjon
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

Kostnader for tilkobling og bruk av ladeanlegget for el-bil i garasjekjellerne inngår ikke i disse felleskostnadene.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) Alle som ønsker å lade el-bil, eller hybrid-bil plikter å bruke el-bil lader som montert/tilrettelagt i p-kjeller. Alle har infrastruktur frem til sin anviste p-plass og må skaffe ladeboks av nærmere angitt type fra den leverandøren sameiet til enhver tid har avtale med. Annen lading av el-bil og ladbare hybrid-biler i parkeringskjeller tillates ikke.

(2) Dersom en seksjonseier som har montert ladeboks ved sin parkeringsplass må bytte til en annen parkeringsplass uten montert ladeboks, må overtakeren bekoste en eventuell flytting av ladeboksen.

(3) Abonnementsavgiften for bruk av ladeboksene fordeles likt mellom de seksjonseierne i sameiet som til enhver tid har montert ladeboks og aktivisert denne.

(4) Strømforbruket fra hver ladeboks registreres og faktureres respektive bruker. Det samme gjelder vedlikehold av ladeboksene.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne Dersom seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne har behov for endring i forhold til den parkeringsplassen de er tildelt og trenger en tilrettelagt parkeringsplass, og innbyrdes ombytting ikke oppnås, besluttet ombytting av parkeringsplasser av styret innenfor det antallet tilrettelagte parkeringsplasser hver blokk disponerer. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold og forsikring

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

(3) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(4) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(5) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(6) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5-3 Forsikring

Sameiet forsikrer eiendommen med tilhørende bygninger i en felles forsikring. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen, som ikke knytter seg til den enkelte seksjon/bruksenhet med tilhørende ladeanlegg, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, der hovedprinsippet er fordeling i henhold til størrelse på bruksenheten (BRA). Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse (utkastelse) av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer, inkl. leder og 3 varamedlemmer. Det skal tilstrebes at hver av de 3 blokkene er representert i styret og blant varamedlemmene.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. I dette ligger også inngåelse av avtale om forretningsførsel og kjøp av andre tjenester som følge av eierseksjonsloven.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styrets leder og ett styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen

seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst fem (5) seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren:

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den adressen som seksjonseieren har oppgitt.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- velge valgkomite bestående av 3 medlemmer, fortrinnsvis 1 fra hver blokk • behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning for det foregående kalenderåret skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne Alle 46 seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

PROTOKOLL

fra ordinært årsmøte i Festningsåsen Terrasse Sameie den 29.04.25 kl. 19:00

Tilstede fra styret: Einar Hugo Ingier, Nils Krog Øvrebø, Sigbjørn O. Skogeng

Fra forretningsfører BORI møtte: Aud Inger Solhaugen

Den oppsatte saklisten ble referert.

SAK 1

KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Einar Hugo Ingier

B) Opptak av navnefortegnelse

Antall fremmøtte med stemmerett: 18 Antall fremlagte fullmakter: 4
Antall stemmer totalt: 22

C) Valg av sekretær og 2 seksjonseiere til å undertegne protokollen

Aud Inger Solhaugen ble valgt til sekretær.

Mads Vestby og Grethe Jansberg til å underskrive protokollen.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte årsmøte var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

SAK 2

ÅRSMELDING FOR 2024

Styrets årsmelding for 2024 ble referert og foreslått godkjent

Vedtak: Tas til etterretning

SAK 3

ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

A) Årsregnskap for 2024

Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent

Vedtak: Godkjent

B) Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at det negative årsresultatet dekkes av opptjent egenkapital

Vedtak: Godkjent

SAK 4 GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

Forslag til styrehonorar: Kr 101.200
Beløpet inkluderer møtegodtgjørelse og fordeles internt av styret.

Vedtak: Godkjent

SAK 5 VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
Valgt ble: Einar Hugo Ingier

- B) Valg av 1 varamedlem for 2 år
Valgt ble: Thomas Grotli

- C) Valg av medlem til valgkomité for 2 år
Valgt ble: Øyvind Eng, Monica Ødemark

SAK 6 INNKOMNE FORSLAG

Endring av vedtektene vedr. kjæledyr

Vedtak: Forslaget trekkes

SAK 7 VEDTEKSENDRING

Vedtak: Styret trekker forslaget og jobber videre med vedtektsendringene.

Protokollen undertegnes av:

Einar Hugo Ingier/sign.
Møteleder

Aud Inger Solhaugen/sign.
Sekretær

Grethe Jansberg/sign.
Protokollvitne

Mads Vestby/sign.
Protokollvitne

Etter årsmøte har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Einar Hugo Ingier	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Nils Krog Øvrebø	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Sigbjørn O. Skogeng	Valgt for 2 år i 2024
Varamedlem:	Terje Korsmo	Valgt for 2 år i 2024
Varamedlem:	Ole Andresen	Valgt for 2 år i 2024
Varamedlem:	Thomas Grotli	Valgt for 2 år i 2025
Valgkomité:	Kari E. Andresen	Valgt for 2 år i 2024
	Øyvind Eng	Valgt for 2 år i 2025
	Monica Ødemark	Valgt for 2 år i 2025



Aurskog

SPAREBANK



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

**Hos Ola, Therese, Kristine, Eva, Trine, Per Kristian og Ketil
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.**

Vi samarbeider tett med Aktiv Aurskog og sammen gjør vi
boligprosessen trygg og enkel for deg. Ta kontakt med oss for
en hyggelig prat i Aurskog Senter.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Årnes

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK

Nabolagsprofil

Søndre Eidsvei 3C - Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Søndre Eidsvei Linje 470, 470E	5 min 0.3 km
Blaker stasjon Linje R14	25 min 24.5 km
Oslo Gardermoen	59 min

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 633 elever, 36 klasser	6 min 3.6 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	26 min 2 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	4 min 2.9 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

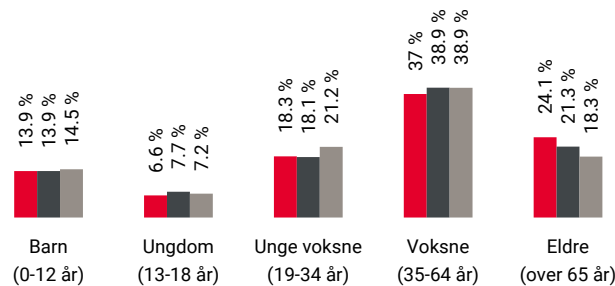
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	5 min 0.4 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	21 min 1.6 km
Burholttoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min 3.8 km

Dagligvare

Coop Extra Bjørkelangen	4 min
Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	4 min 2.1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 93/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport



Eidslia balløkke

10 min



Ballspill

0.7 km



Kjelle vg. skole

19 min



Fotball

1.5 km



MOVA Bjørkelangen Serviceveien

4 min

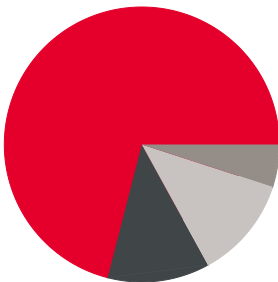


MOVA Bjørkelangen

4 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

4 min

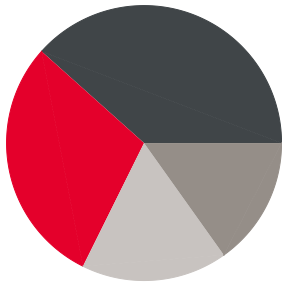


Apotek 1 Bjørkelangen

4 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



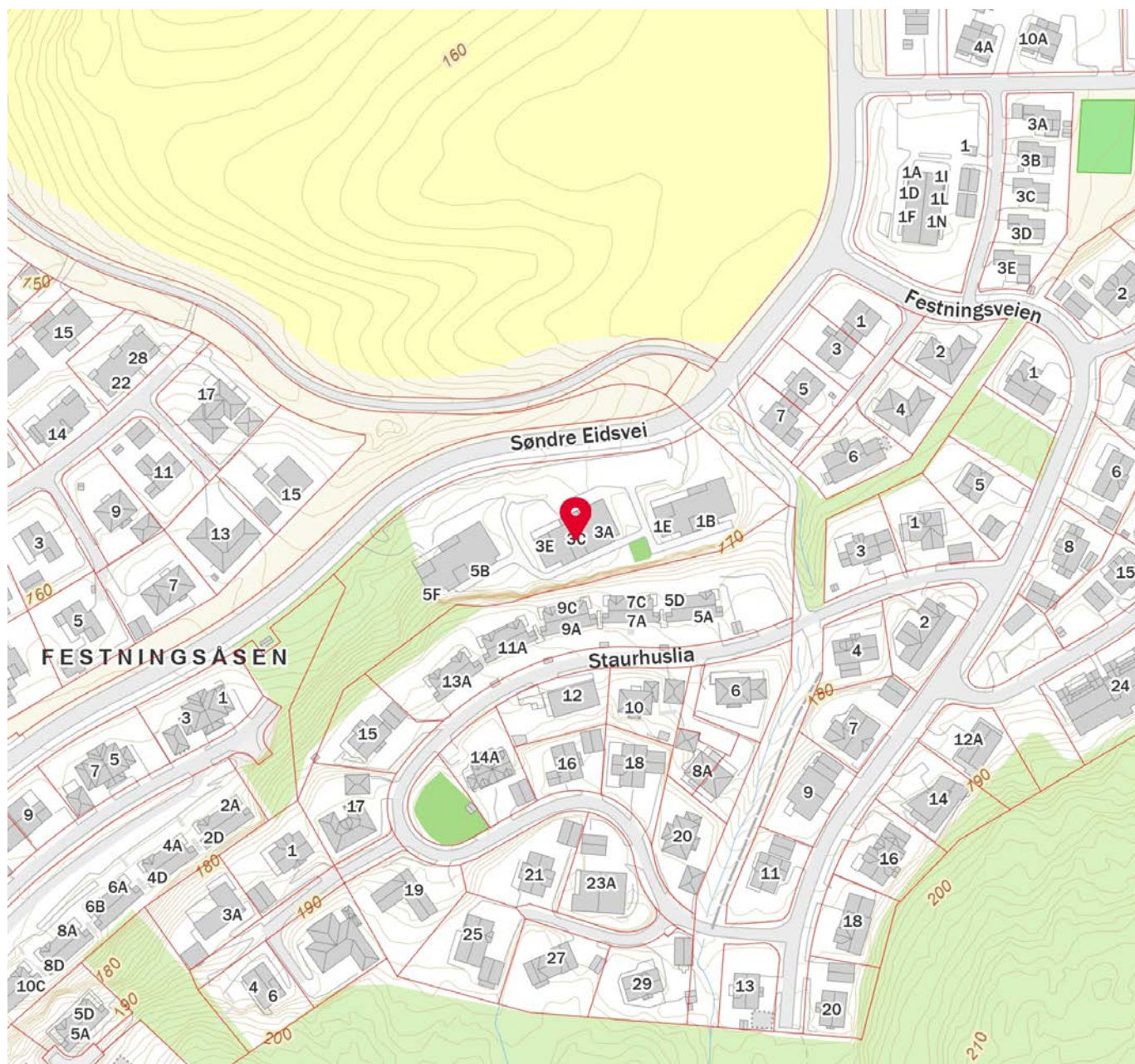
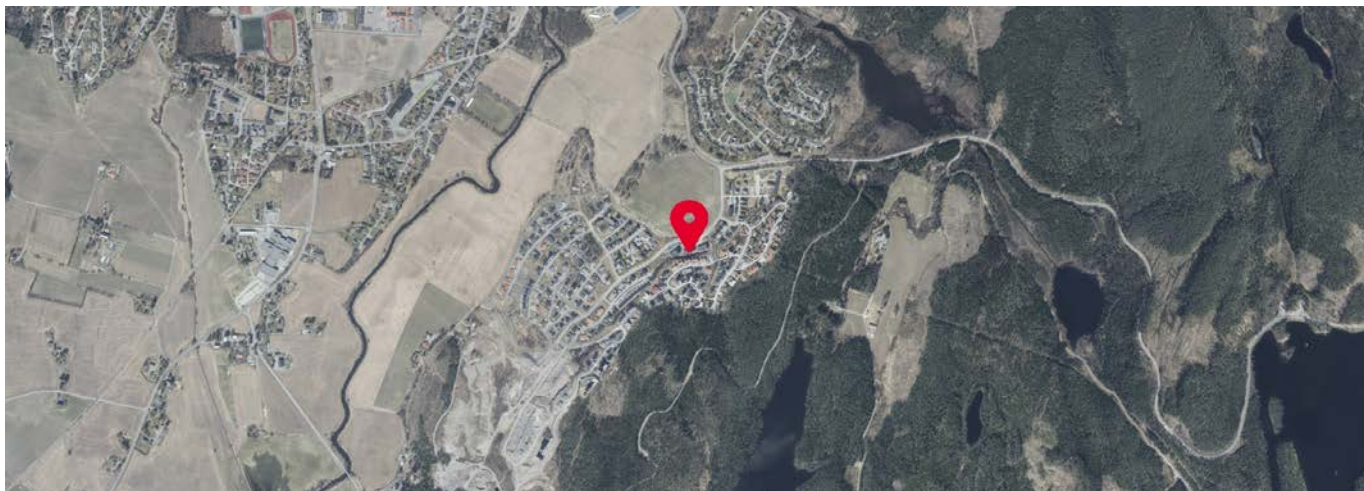
0%

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 musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Søndre Eidsvei 3C
1940 BJØRKELANGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gisle Spidsberg

Telefon: 902 95 555
E-post: gisle.spidsberg@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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre