



aktiv.

Bakkebakken 14, 1940 BJØRKELANGEN

Pen 3-roms i 1. etg.
Carport, utebod og enkel adkomst.
Peisovn - markterasse - rolig og
barnevennlig område.



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Camilla Haugerudbråten

Mobil 930 22 875

E-post camilla@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

Bjørkeveien 18, 1940 Bjørkelangen. TLF. 63 85 40 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 150 000,-
Fellesgjeld: Kr 43 926,-
Omkostn.: Kr 81 210,-
Total ink omk.: Kr 3 275 136,-
Felleskostn.: Kr 1 957,-
Selger: Synne Stenby

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2011
BRA-i/BRA Total 74/79 kvm
Tomtstr.: 4332.2 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 210

Snr. 7
Realsameie: Gnr. 2, bnr. 209
Gnr. 2, bnr. 211
Gnr. 2, bnr. 213

Oppdragsnr.: 1107260009

En enklere hverdag.....

Bakkebakken 14 er en pen, lys og romslig 3-roms med enkel adkomst i 1. etasje. Utmerket for nyetablerte, små familier eller de som vil bytte hus mot leilighet. Det medfølger en sportsbod og plass i felles carport. Stuen forlenges av en herlig markterasse med plass til grill og utemøbler. I Bakkebakken 14 bor man rolig, landlig og barnevennlig, tett på flotte tur- og friluftsområder i skogen. Til sentrum er det fine gang- og sykkelstier.

Leiligheten ble oppført i 2011, med Legalett gulvvarmesystem i alle rom. Stuen er åpen og romslig med peisovn, varmepumpe og store vinduer, der et funksjonelt kjøkken har god skapplass og dels integrerte hvitevarer. På et flislagt bad er det vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin, og leiligheten har to pene soverom – ett med stor garderobeløsning.

Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. Vi gjør spesielt oppmerksom på evt. forutsetninger rundt rom og lovlig bruk av disse. For å få et helhetlig bilde av eiendommen anbefales det derfor at hele salgsoppgaven, tilstandsrapporten og selgers egenerklæring leses, samt at boligen besiktiges før et eventuelt bud inngis.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Megler	23
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	68
Vedtekter	76
Midl. brukstillatelse	82
Kart fra kommunen	83
Nabolagsprofil	84
Budskjema	92

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 74 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 79 kvm

TBA: 19 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-i: 74 kvm Entré/gang, bad/wc/vaskerom, kjøkken, stue og 2 soverom.

BRA-e: 5 kvm Sportsbod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

19 kvm Terrasse- og balkongareal.

Tomtetype

Eiet, felles

Tomtestørrelse

4332.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Sameiet har felles eiet tomt.

Beliggenheten passer for alle aldre, i trygge og rolige omgivelser med flotte turmuligheter lett tilgjengelig. Til sentrum er det fine gang- og sykkelstier, samtidig som sameiet har en landlig plassering med en fri, åpen og luftig følelse. Hele familien vil trives på et stort friområde med fotballmål, skaterampe, lekeapparater og koselige sittegrupper. Adkomsten er enkel, og leiligheten har egen inngang i en firemannsbolig.

Rundt bygget er det grøntarealer med diverse beplantning, og i forlengelse av stuen har leiligheten en fin markterrasse på ca. 19 kvm. Størrelsen gir flere soner, og uterommet innbyr til stille stunder så vel som lange, sosiale kvelder. Terrassen har utestikk, belysning og levegger for god skjerming. Man får godt med sol, så her nytes virkelig varme dager til fulle. På inngangssiden disponerer leiligheten en hendig sportsbod og en egen p-plass i felles carport.

Beliggenhet

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

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

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

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

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

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

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi, Coop og Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Alti Bjørkelangen et fint og variert utvalg. I ytterkant av sentrum ligger Blikrud Næringsområde med kjeder som Rusta, Power, Mekonomen, Maxbo og Europris. Bjørkelangen er et satsningsområde og tiltrekker seg stadig nyetableringer av både store og små bedrifter.

Bjørkelangen har et kollektivtilbud via buss, og nærmeste bussholdeplass er Søndre Eidsvei, som ligger ca. 800 meter fra boligen. Det er togstasjon i Fetsund og på Blaker. Med bil tar det ca. 30 min til Fetsund, 40 min til Lillestrøm, 55 min til Oslo S, 60 min til Oslo lufthavn og 55 min til Charlottenberg i Sverige.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebbyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, småhus og leilighetsbygg.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det sykkelavstand til Bjørkelangen barne- og ungdomsskole som stod ferdig i 2018. Kommunen har et godt utvalg av barnehager og vanligvis god barnehagedekning. På Bjørkelangen finnes det også to videregående skoler.

Offentlig kommunikasjon

Bjørkelangen har et kollektivtilbud via buss, og nærmeste bussholdeplass er Søndre Eidsvei, som ligger ca. 800 meter fra boligen.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er en eierseksjonsleilighet i første etasje i en trebygning på to etasjer. Bygningen er oppført med ringmur og støpt betongdekke. Veggene er oppført med isolert trebindingsverk og er kledd med utvendig treborkledning/lektepanel. Bygningen har en flat takkonstruksjon i tre. Taktroet er tekket med takmembran/asfaltpapp eller tilsvarende materiale. Etasjeskilleren er konstruert med trebjelkelag. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Entredøren er i malt, slett utførelse med glassfelt. Terrassedøren er en skyvedør i malt trekonstruksjon med 2-lags glassfelt.

Til leiligheten hører en terrasse i trekonstruksjon på mark, med spaltegulv av tre. Det er også rekkverk og levegg i trekonstruksjon.

Seksjonen disponerer en utvendig sportsbod med entredør i malt, slett utførelse. Innvendig har boden betonggulv med sluk, og vegger og himling av ubehandlede gipsplater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Vinduene har værslitasje og malingsflass utvendig. Enkelte vinduer er vanskelige å åpne/lukke pga. trege vridere/åpningsmekanismer. Enkelte vridere/åpningsmekanismer er defekt.

- Utvendig - Utvendige bygningsdeler - fellesdeler

Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er bom (hulrom) i gulvfliser mot entredøren - som skyldes overgangen mellom ringmur og betongdekke. Det er svelleskade på dørutforing på entredøren - forårsaket av fuktbelastning fra skotøy, snø og lignende.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Døren til bad har en del slitasje pga. fuktbelastning og pga. bruk.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Det er ingen membranløsning/tettesjikt på gulv eller på vegger i sportsboden - ved eventuell lekkasje på anlegget er det fare for skader på bygningsdeler.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er ulyder i aggregatet.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ingen membranløsning/tettesjikt på gulv eller på vegger i sportsboden - ved eventuell lekkasje på anlegget er det fare for skader på bygningsdeler.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/wc/vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist sprekker i fliser. Det er sprekker i veggfliser ved toalett. Det er svelleskader i himlingspanel over dusjen pga. vanndamp.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/wc/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er avskaling/skade på 1 gulvflis.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/wc/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

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

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er stedvis noe slitasjemerker på fronter og innredningen generelt. Det mangler fuge/tetting mellom benkeplaten og veggen.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Terrasse

Avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Helse, miljø og sikkerhet: Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Lovlighet: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Kommentar: Installert luft til luft varmepumpe i 2022.

Det er utført arbeid av Tømrerfirma Thygesen AS i regi av sameiet. Utdrag fra egenerklæringen til selger: "Høst/Vinter 2025/2026 er det i sameie vært en forsikringssak angående lekkasjer/fuktskader i leilighetsbygget. Dette er nå utbedret. Himling ved pipe er skiftet i januar 2026, samt skader utvendig på kledning. Pipe og takhatt er også tett utvendig"

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport. Her fremgår også kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Opplysninger fra el-verket og evt. brann- og redningsvesen:

El-verket opplyser at siste tilsyn ble avholdt i 2012, uten pålegg om utbedringer av det elektriske anlegget, dog står det at to avvik er åpne. Vi har etterspurt elverket vedr disse uten å ha mottatt svar. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. el-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja. Har vært fuktskade etter lekkasje fra himling ved pipe. Skadeårsak var utett beslag til takhatt. Det har også vært råteskade på utvendig kledning mot sør på grunn av underdimensjonert takrenne.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026. Firmanavn: Thygesen AS. Beskrivelse av arbeidet: Høst/Vinter 2025/2026 er det i sameie vært en forsikringssak angående lekkasjer/fuktskader i leilighetsbygget. Dette er nå utbedret. Himling ved pipe er skiftet i januar 2026, samt skader utvendig på kledning. Pipe og takhatt er også tettet utvendig

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert? Ja. Beskrivelse: Til tider vanskeligheter med å åpne og lukke vindu på gjesterom. Usikker årsak. Avhenger av været? Til tider også noe vanskeligheter med håndtak på vindu hovedsoverom. Går ikke alltid ned i låseposisjon. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? Ja. Beskrivelse: Skade utbedret. Se under punkt 4. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026 Firmanavn: Thygesen AS. Beskrivelse av arbeidet: Se punkt. 4.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Beskrivelse: Skiftet varmeaggregat i gulv gang og stue. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Firmanavn: Aurskog Elektriske. Beskrivelse av arbeidet: Skiftet varmeaggregat i gulv gang og stue.

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021. Beskrivelse av arbeidet: Byttet benkeplate, oppvaskkum og kjøkkenarmatur. 2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt laminatgulv i hele leiligheten.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? Ja. Beskrivelse: Sprekk i koketopp fra tidligere eier. Fungerer som den skal per dags dato. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Innhold

Kort fortalt

- Attraktiv 3-roms selveier i 1. etasje.
- Trappefri inngang i firemannsbolig.
- Følger med p-plass i felles carport.
- Barnevennlig, tett på turmuligheter.
- Flott friområde med lekeapparater.
- Deilig markterrasse utenfor stuen.
- Normalt gode solforhold.
- Legalett gulvvarmesystem i alle rom.
- Entreen innredet med flislagt gulv.

- Stort garderobeskap for yttertøyet.
- Åpen, sosial stue-/kjøkkenløsning.
- God skaplass i funksjonell L-form.
- Platetopp og stekeovn er integrert.
- Det er opplegg for oppvaskmaskin.
- Romslig stue m/mye lys fra to sider.
- Peisovn og varmepumpe i stuen.
- Helfliset bad med vegghengt wc.
- Opplegg for vaskemaskin etablert.
- To soverom, ett med garderobe.
- Disponerer sportsbod på ca. 5 kvm.
- Balansert ventilasjon i leiligheten.

Planløsning

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

Annet: Utvendig sportsbod på ca. 5 kvm.

Entré

Velkommen inn i en lun, pen og romslig leilighet, utmerket for både nyetablerte, små familier og deg som ønsker å bytte ut huset med noe enklere. Det er egen inngang i 1. etasje, via et trappefritt inngangsparti med plass til koselig kafésett. Vel inne har entreen sorte gulvfliser, lysmalte panelplater og et stort garderobeskap i mørkt design. Hele leiligheten oppvarmes med varme i gulvene.

Stue

Sammen med kjøkkenet danner stuen et åpent, sosialt og romslig allrom, der lyset strømmer inn fra store vinduer på to sider. Vinduene inkluderer en glassdør til terrassen, og sommerstid er det deilig å trekke ut for både avslapning og middager i sola.

Stuegulvet har 1-stavs laminat, kombinert med panelplater malt i en delikat gråtone. Atmosfæren er lun og god, med både peisovn, gulvvarme og varmepumpe. Rommet er naturlig inndelt i ulike soner, og det passer utmerket å innrede med spisebord nærmest kjøkkenet.

Kjøkken

Kjøkkenet glir sømløst inn, oppført i en funksjonell L-form med god arbeidsflyt og skaplass. Innredningen har benkeplate av laminat, sort oppvaskkum i kompositt og grå, glatte fronter som står godt til veggene. Over benken er det sorte plater for fin beskyttelse, og over kokesonen er en ventilator etablert med avtrekk og belysning. Platetopp og stekeovn er integrert, og kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin.

Bad/wc/vaskerom

Badet er innredet med hvite veggfliser og mørke gulvfliser. Opplegg for vaskemaskin er etablert, og badet har gulvvarme, vegghengt toalett og dusjhjørne med skyvedører. Om ønskelig er det plass til tørketrommel, og baderomsinnredningen består av en stor servantbenk med hvite underskap og et sølvfarget speil med tilhørende lys.

Soverom og garderobe

I leiligheten er det to pene soverom med varme under 1-stavs laminatgulv. Veggene på hovedsoverommet er malt i en mørk grønnfarge, noe som bidrar til en lun og avslappende atmosfære i tillegg til et moderne uttrykk. Det er plass til dobbeltseng, og langs en av veggene har rommet en åpen garderobeløsning med hyller, skuffer og klesoppheng. Ekstra lagringsplass finnes i sportsboden på inngangssiden.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Fliser og laminat.

Vegger: Malte panelplater og fliser.

Himling: Malt himlingspanel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeåret. Det er rørfordeler i sportsboden.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av støpejern fra byggeåret. Det er synlig avløpsrør med stakepunkt bak luke på det minste soverommet.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.

- Gulvvarme: Det er Legalett gulvvarmesystem fra byggeåret. Varmeaggregat i gulv i gang og i gulv i stue ble skiftet i 2020.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra byggeåret og er plassert i sportsboden som har sluk i gulvet.

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

Innbo og løsøre

I leiligheten er det et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Varmtvannstanken rommer ca. 200 liter og er plassert i sportsboden. Sikringsskapet har automatsikringer.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekode og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekode og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026: Himling ved pipe er skiftet

2021: Byttet benkeplate, oppvaskkum og kjøkkenarmatur.

2022: Lagt nytt laminatgulv i hele leiligheten.

2022: Installert luft til luft varmepumpe.

2020: skiftet varmeaggregat i gulv i gang og i gulv i stue

Arbeid utført i regi av Sameie:

2026: Høst/Vinter 2025/2026 er det i sameie vært en forsikringssak angående lekkasjer/fuktskader i leilighetsbygget. Dette er nå utbedret. Himling ved pipe er skiftet i januar 2026, samt skader utvendig på kledning. Pipe og takhatt er også tettet utvendig

Parkering

Ved inngangen disponerer leiligheten en egen p-plass i felles carport. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Bygget er forsikret via sameiet i Fremtind Forsikring, polisenummer 4013048. Den enkelte sameier må selv tegne innboforsikring.

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. 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

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

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

Energi

Oppvarming

Leiligheten har et Legalett gulvvarmesystem med termostater i hvert enkelt rom. I 2020 ble varmeaggregatet i stuen og entreen byttet ut. Gulvvarmen suppleres av en peisovn og en varmepumpe i stuen. Himlingen ved pipen er skiftet av fagfolk i januar 2026.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

Grønn C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning og omkostninger kjøper

3 150 000 (Prisantydning)

43 926 (Andel av fellesgjeld)

3 193 926 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

79 820 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

81 210 (Omkostninger totalt)

93 110 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

95 910 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 275 136 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 287 036 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 289 836 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 19 169 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Informasjon om eiendomsskatt

Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Informasjon om formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2024: kr. 870 641.

Formuesverdi sekundærbolig 2024: kr. 3 482 562.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner

70 % av overskytende beløp

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Drift/vedlikehold, velkontigent, regnskap, mm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 957

Andel Fellesgjeld pr 31.12.2025

Kr 43 926

Andel fellesformue pr 31.12.2025

Kr 31 546

Sameiet

Sameienavn

Festningsåsen 2 Boligsameie

Organisasjonsnummer

995987015

Om sameiet

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån pr. 22.01.2026:

Lånegiver: Høland og Setskog Sparebank

Eff. rentesats per 22.01.26: 7,74% pa.

Saldo per 31.12.25: kr. 990 742

Nedbet.dato: 13.11.32

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Vedlikehold og kostnader

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke.

Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra

forgreiningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Wepe Regnskap AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 210, seksjonsnummer 7 i Aurskog-Høland kommune. Gårdsnummer 2, bruksnummer 209 i Aurskog-Høland kommune. Gårdsnummer 2, bruksnummer 211 i Aurskog-Høland kommune. Gårdsnummer 2, bruksnummer 213 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/2/210/7:

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

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

Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3226 Gnr:2 Bnr:210

Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2010 - Dokumentnr: 60884 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 7

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1240/28795

03.02.2011 - Dokumentnr: 93536 - Resek/fjerning av seksjon

Fjernede seksjoner:

Snr: 7

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1601/25813

03.02.2011 - Dokumentnr: 93536 - Resek/deling av seksjon

Seksjon som deles:

Snr: 7

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1601/25813

Ny seksjon:

Snr: 7

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 736/25813

01.01.2020 - Dokumentnr: 1042047 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:2 Bnr:210 Snr:7

01.01.2024 - Dokumentnr: 84285 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:210 Snr:7

25.06.2024 - Dokumentnr: 1610854 - Reseksjonering

Snr: 7

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 736/21469

Fjerning av seksjon

Endring av tilleggsdel

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg boliger, seksjonsnr. 7, 8, 31 og 32, datert 17.02.11. Dokumentet følger vedlagt salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Offentlig tilknytning via privat stikkvei og via sameiets tomt.

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

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. sameiets vedtekter - men sameier har plikt til å melde utleie til styret.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen ligger i et område som er berørt av Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer. Nærmeste kulturminner er 55.7 og 55.6 som utgjør "Kulturlandskap og gårdsvei fra Eidsverket mot Pålerud" med vernekategori 2 og "Bjørkelangen Leir - militærleir fra andre verdenskrig" med vernekategori 2.

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

Kjøpsbetingelser

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger, dog tidligst 1. juni 2026.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 27 900,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 51 300,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen, organisasjonsnummer 981 129 792
Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen

Salgsoppgavedato

04.02.2026



Drømmer om fremtiden?

Vi har dyktige meglere med lang erfaring og unik lokalkunnskap som gjør oss godt egnet til å til å hjelpe deg enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Ta kontakt med oss for en uforpliktende boligprat!

Camilla Haugerudbråten, 930 22 875, camilla@aktiv.no



Aktiv Eiendom v/Camilla Haugerudbråten har gleden av å presentere Bakkebakken 14.
Foto: Espen Edin/Image Day



Beliggenheten er populær - i det etablerte boligområdet Festningsåsen på Bjørkelangen. Her er det en fin blanding av leiligheter, småhus og villaer.



Med leiligheten følger egen p-plass i felles carport.



Adkomsten er enkel og trappefri.

Velkommen inn!



Vel inne har entréen sorte gulvfliser og lysmalte panelplater.



Det er lun varme i gulvet og god plass til garderobeløsning. Hele leiligheten har varme i gulvene.

Kjøkken og stue ligger i et åpent og sosialt allrom.

Kjøkkensonen er oppført i en funksjonell og arbeidseffektiv L-form.





Innredningen har grå, glatte fronter og laminatbenkeplate med sort oppvaskkum i kompositt.



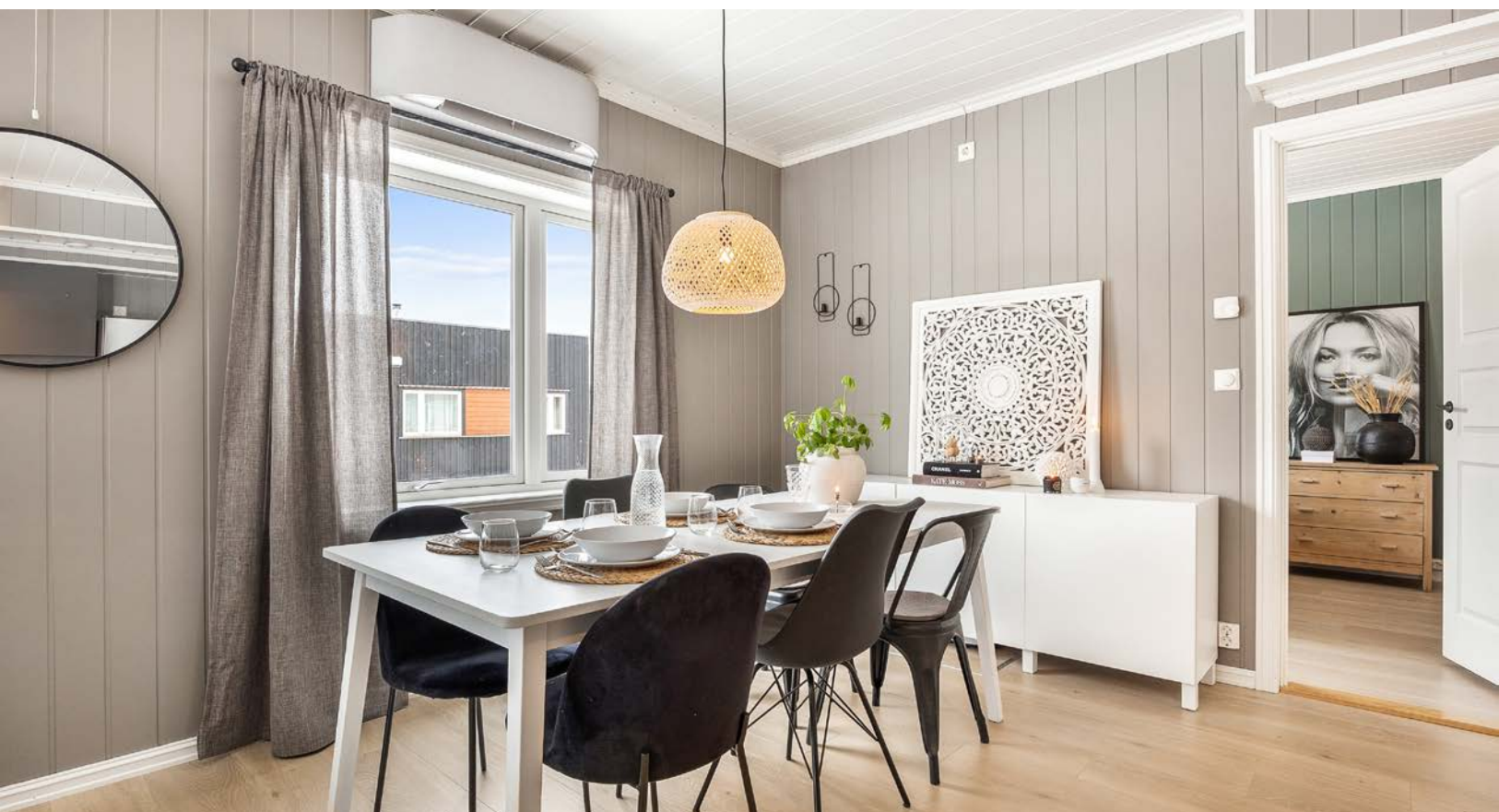
Av hvitevarer er stekeovn og platetopp integrerte. Det er opplegg for oppvaskmaskin og nisje for kjøl/frys.



Ved kjøkkensonen er det fin plass til spisebordsmøblement.



Her kan du invitere familie og venner til hyggelige lag og gode måltider.



En varmepumpe sørger for jevn, behagelig varme året rundt.



Allrommet har 1-stavs laminat på gulvet, kombinert med en fin grånyanse på veggene.



Rommet har svært godt naturlig lysinnfall fra de mange, store vindusflatene.



Allrommet.



Det er plass til flere sittegrupper i stuesonen - som for eksempel denne hyggelige plassen, perfekt for kaffe og bok.



Det er god plass til sofagruppe og tv/medialøsning.



I tillegg til varmepumpen har leiligheten også en moderne peisovn, som bidrar til ekstra hygge og varme.





Det helflisede og delikate badet har innredning med stor servantbenk over hvite underskap og et sølvfarget speil med tilhørende lys.



Videre har badet vegghengt toalett, dusjhjørne med skyvedører, lun gulvvarme og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Leiligheten har to gode soverom - hvorav hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.

Rommet har en åpen garderobeløsning langs den ene veggen, med hyller, skuffer og klesoppheng.





Soverom 2.



Her er det god plass til flere utegrupper og grill.



Fra leiligheten og til sentrum er det fine gang- og sykkelstier, samtidig er det kort vei til flotte turområder.



Ved inngangen disponerer leiligheten en egen p-plass i felles carport.



I tillegg disponerer leiligheten en sportsbod på ca. 5 kvm.



Alti Bjørkelangen - et moderne kjøpesenter i sentrum



Et senter hvor du finner det meste av det du måtte trenge.



Bjørkelangen er en koselig landsby under stadig utvikling og med mange nye etableringer.



Bjørkebadet ligger på Bjørkelangen og byr på flotte fasiliteter med badeanlegg for hele familien.



Bjørkelangen har 1-10 skole med sfo-tilbud. Skolen var ny i 2018. Her har også kulturskolen moderne lokaler.

Bakkebakken 14



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no
Allt av taksering i Oslo og Akershus

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Bakkebakken 14, 1940 BJØRKELANGEN



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 2, bnr. 210, snr. 7

Markedsverdi

3 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 26.01.2026

Rapportdato: 28.01.2026

Oppdragsnr.: 10816-26010

Referansenummer: IC4582

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



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

Larsen Havnen AS

Takstingenør

Rapportansvarlig



Petter Larsen Havnen

larsen@takstpartner.no

922 11 434

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er en eierseksjonsleilighet i Festningsåsen 2 Boligsameie.

Leiligheten ligger i 1. etasje i boligbygning på 2 etasjer som totalt består av 4 leiligheter.

Leiligheten har adkomst via utvendig terreng.

Fra stue er det utgang til terrasse med gode lys-/solforhold.

Seksjonseier utvendig sportsbod ca. 5m² i 1. etasje.

Seksjonseier disponerer 1 utvendig biloppstillingsplass i felles carport.

Leiligheten ble oppført i 2011.

Leilighetens standard er beskrevet i rapporten.

Da bygningen ble omsøkt og rammetillatelse ble gitt den 17.06.2010 er aktuell byggeforskrift TEK97.

Leilighet - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Eierseksjonsleilighet i 1. etg. i trebygning på 2 etasjer.

Bygningen er oppført med ringmur og støpt betongdekke.

Etasjeskiller er konstruert med trebjelkelag.

Vegger er oppført med isolert trebindingsverk, kledd med utvendig trebordkledning/lektepanel.

Flat takkonstruksjon i tre. Taktro teknet med takmembran/asfaltplapp eller tilsvarende.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Fra byggeåret.

Entredør i malt slett utførelse med glassfelt.

Terrassedør er skyvedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Entredør til sportsbod i malt slett utførelse.

Dørene er fra byggeåret og har normal slitasje.

Terrasse i trekonstruksjon på mark.

Spaltegulv av tre. Rekkverk og levegg i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Leilighet:

Gulv: Fliser og laminat.

Vegger: Malte panelplater og fliser.

Himling: Malt himlingspanel.

Sportsbod:

Gulv: Betonggulv med sluk.

Vegger og himling: Ubehandelte gipsplater.

Gulv er av betongdekke mot grunn.

Boligen har isolert stålppe. Tilkoblet peisovn i stue.

Innderdører: 3-speils hvite formpressede dører.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i stue.

Legalett gulvvarmesystem/luftvarmesystem i gulv i leiligheten med termostater i hvert enkelt rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom:

Baderommet har standard fra byggeåret. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Bad/wc/vaskerom består av: Veggmont. wc. Dusjnise med skyvedører. Servantskap. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette malte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale.

Ventilator med avtrekk.

Integrert platetopp og stekeovn.

Opplegg for oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), fra byggeåret. Det er rørfordeler i sportsboden.

Det er avløpsrør av støpejern. Fra byggeåret.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Det er Legalett gulvvarmesystem.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra byggeåret og er plassert i sportsboden som har sluk i gulvet.

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Dokumentasjon på anlegget er fremvist i form av Samsvarserklæring på nystallasjonen datert 19.01.2011.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	79 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	79 m ²
Totalpris	3 150 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

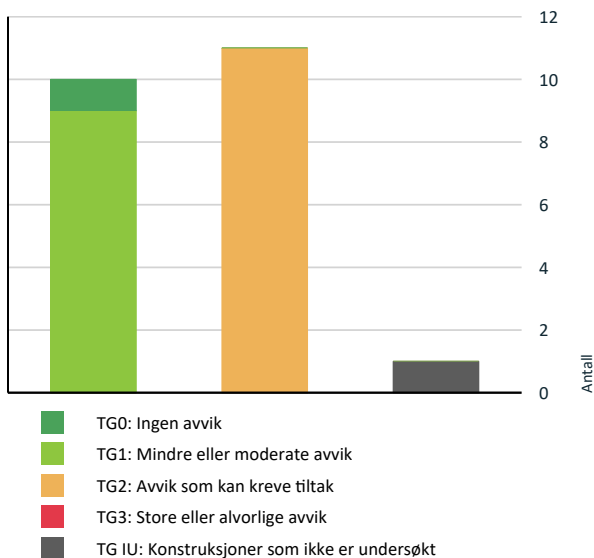
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



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

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tomten, terrasser, tak mv. var snødekket ved befaringen og inspeksjonen ble begrenset pga. dette.

Da bygningen ble omsøkt og rammetillatelse ble gitt den 17.06.2010 er aktuell byggeforskrift TEK97.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Terrasse

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige bygningsdeler - fellesdeler

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2011

Kommentar
Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Standard
Leilighetens standard er beskrevet i rapporten.

Vedlikehold
Leilighetens mangler, tilstandsvekkelser og vedlikeholdsbehov er beskrevet i rapporten.

UTVENDIG

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er avvik:

Vinduene har værslitasje og malingsflass utvendig.

Enkelte vinduer er vanskelige å åpne/lukke pga. trege vridere/åpningsmekanismer. Enkelte vridere/åpningsmekanismer er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vridere og åpningsmekanismer bør utbedres eller skiftes for å sikre funksjonell bruk av vinduene og forhindre ytterligere slitasje.

Vinduene bør overflatebehandles utvendig for å beskytte treverket mot fuktskader og forlenge levetiden. Manglende vedlikehold kan føre til råte, redusert isolasjonsevne og økte vedlikeholdskostnader.



! TG 1 Dører

Entredør i malt slett utførelse med glassfelt.

Terrassedør er skyvedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Entredør til sportsbod i malt slett utførelse.

Dørene er fra byggeåret og har normal slitasje.

! TG IU Terrasse

Terrasse i trekonstruksjon på mark.

Spaltegulv av tre. Rekkverk og levegg i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse når den er snøfri, da skjulte skader eller mangler ikke kan utelukkes. Manglende vurdering kan medføre at eventuelle feil eller skader ikke oppdages og utbedres i tide, noe som kan føre til økte kostnader eller redusert sikkerhet.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige bygningsdeler - fellesdeler

Eierseksjonsleilighet i 1. etg. i trebygning på 2 etasjer. Bygningen er oppført med ringmur og støpt betongdekke. Etasjeskiller er konstruert med trebjelkelag. Vegger er oppført med isolert trebindingsverk, kledd med utvendig treborkledning/lektepanel. Flat takkonstruksjon i tre. Taktro teknet med takmembran/asfaltapp og tilsvarende.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600:2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Manglende planlegging og dokumentasjon kan føre til uforutsette vedlikeholdsbehov og økte felleskostnader, samt redusert oversikt over byggets tilstand og nødvendige tiltak.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Leilighet:

Gulv: Fliser og laminat.

Vegger: Malte panelplater og fliser.

Himling: Malt himlingspanel.

Sportsbod:

Gulv: Betonggulv med sluk.

Vegger og himling: Ubehandlete gipsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bom (hulrom) i gulvfliser mot entredøren - som skyldes overgangen mellom ringmur og betongdekke.

Det er svelleskade på dørutforing på entredøren - forårsaket av fuktbelastning fra skotøy, snø og lignende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres bom (hulrom) i gulvfliser mot entredøren for å unngå at flisene løsner eller sprekker, noe som kan føre til ytterligere skader og økte utbedringskostnader.

Svelleskade på dørutforing bør utbedres for å hindre videre forringelse og sikre funksjon og estetikk.

TG 1 Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje

Gulv er av betongdekke mot grunn.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue, kjøkken og 1 soverom.

Det ble stedvis målt planavvik med ca. 3-5mm. på 2 meters lengde.

Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe. Tilkoblet peisovn i stue.

Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.

For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.



TG 2 Innvendige dører

3-speils hvite formpressede dører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Døren til bad har en del slitasje pga. fuktbelastning og pga. bruk.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Dørbladet bør skiftes ut for å unngå ytterligere slitasje og redusert funksjon, samt for å forhindre eventuelle følgeskader som følge av fuktpåvirkning.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Baderommet har standard fra byggeåret. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malt panel (mdf).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:

Det er sprekker i veggfliser ved toalett.

Det er svelleskader i himlingspanel over dusjen pga. vanndamp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Fliser må skiftes.
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Svelleskader i himlingspanel over dusjen bør utbedres for å unngå videre skadeutvikling og redusere risiko for mugg- og råteskader.



Sprekker i veggfliser ved toalettet.



Svelleskader i himlingspanel.



Svelleskader i utforinger på døren.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har Legalett gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Det er avskaling/skade på 1 gulvflis.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre skadet gulvflis og eventuelt utbedre områder med bom under flisene.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for ytterligere skade på flisene og redusert levetid.



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Fra byggeåret. Det er synlig slukmansjett/membran under klemringen i sluket.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc/vaskerom består av: Veggmont. wc. Dusjnise med skyvedører. Servantskap. Opplegg for vaskemaskin.

Det er synlig drenering fra innebygget sistene på toalettet for å avdekke eventuelle lekkasjer. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på sisterneløsningen.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom mot dusjnise bad. Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen, det ble målt med stikkelektroder i treverk (9% vektprosent) og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette malte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale.
Ventilator med avtrekk.
Integrert platetopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe slitasjemerker på fronter og innredningen generelt.
Det mangler fuge/tetting mellom benkeplaten og veggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuge/tetting mellom benkeplate og vegg bør utbedres for å hindre vanninntrengning og skade på underliggende konstruksjoner.

Eventuelle tiltak for slitasjemerker på fronter og innredning vurderes ut fra ønsket standard, da dette hovedsakelig er et estetisk forhold.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), fra byggeåret. Det er rørfordeler i sportsboden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

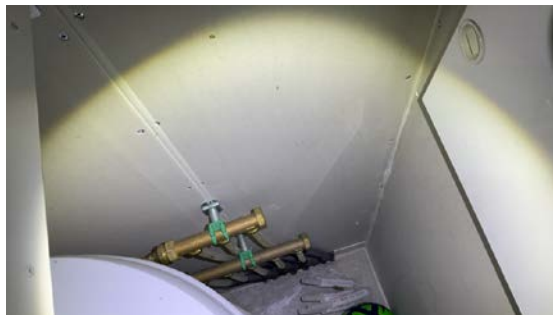
Det er ingen membranløsning/tettesjikt på gulv eller på vegger i sportsboden - ved eventuell lekkasje på anlegget er det fare for skader på bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det bør etableres membran eller annet tettesjikt på gulv og vegger i sportsboden for å hindre at eventuelle lekkasjer fra rør i rør-systemet fører til fuktskader på bygningsdeler.

Manglende tettesjikt medfører økt risiko for vannskader og følgeskader på konstruksjonen ved lekkasje.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern. Fra byggeåret.

Det er synlig avløpsrør med stakpunkt bak luke på det minste soverommet.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ulyder i aggregatet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsanleggets tilstand bør undersøkes nærmere, og nødvendige utbedringer bør gjennomføres for å unngå redusert funksjon eller ytterligere skade på anlegget. Ulyder kan indikere slitasje eller feil som kan føre til dårlig innneklima eller driftstans.

Tilstandsrapport



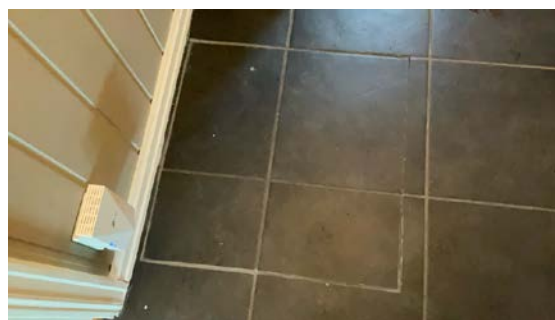
TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe. Varmepumpen ble installert i 2022 iht. eier.
Varmepumpens tilstand er ikke vurdert, men den var i normal drift på befaringen.



TG 1 Varmesentral - 2

Det er Legalett gulvvarmesystem. Anlegget er fra byggeåret, men det ble skiftet varmeaggregat i gulv i gang og i stue i 2020.
Anleggets tilstand er ikke vurdert, men det var i normal drift på befaringsdagen.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra byggeåret og er plassert i sportsboden som har sluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensereende løsning fra varmtvannstank.

Det er ingen membranløsning/tettesjikt på gulv eller på vegger i sportsboden - ved eventuell lekkasje på anlegget er det fare for skader på bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres membran eller annet tettesjikt på gulv og vegger i sportsboden for å hindre at eventuell lekkasje fra varmtvannstanken fører til fuktskader på bygningsdeler.

Manglende tettesjikt medfører økt risiko for vannskader og følgeskader på konstruksjonen ved lekkasje.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Dokumentasjon på anlegget er fremvist i form av Samsvarserklæring på nyinstallasjonen datert 19.01.2011.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2011
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jernfryser, og punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



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

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

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

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende radonsperre og målinger kan medføre helserisiko for brukere av bygget.

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bakkebakken 26 ,1940 BJØRKELANGEN 62 m² 2020 2 sov	05-01-2025	3 190 000	3 190 000		3 190 000	51 452
2 Bakkebakken 30 ,1940 BJØRKELANGEN 62 m² 2020 2 sov	30-09-2025	3 150 000	3 150 000		3 150 000	50 806
3 Tyttebærveien 2A ,1940 BJØRKELANGEN 63 m² 2017 2 sov		2 900 000		17 685	17 685	46 312
4 Tyttebærveien 2B ,1940 BJØRKELANGEN 63 m² 2017 2 sov	31-03-2025	2 900 000	2 850 000	19 404	2 869 404	45 546
5 Tyttebærveien 4C ,1940 BJØRKELANGEN 64 m² 2017 2 sov		2 850 000		18 864	18 864	44 826
6 Tyttebærveien 4A ,1940 BJØRKELANGEN 59 m² 2017 2 sov	11-02-2025	2 790 000	2 750 000	19 404	2 769 404	43 959
7 Jordbærveien 3 ,1940 BJØRKELANGEN 76 m² 2009 3 sov	27-04-2025	3 250 000	3 200 000		3 200 000	42 105
8 Jordbærveien 3 ,1940 BJØRKELANGEN 75 m² 2009 3 sov	14-04-2025	3 200 000	3 100 000		3 100 000	40 789

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	23 484
Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	15 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	3 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	7 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	48 500

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 500 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	2 500 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 500 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 150 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 150 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

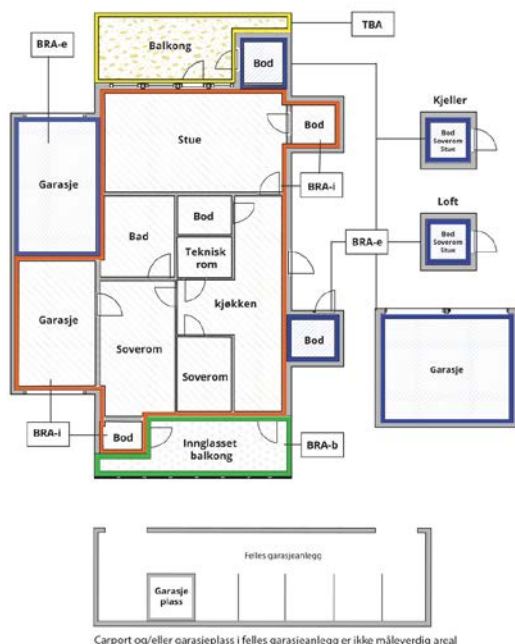
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	74	5		79	19
SUM	74	5			19
SUM BRA	79				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, bad/wc/vaskerom, soverom 1, soverom 2, kjøkken, stue	Sportsbod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Installert luft til luft varmepumpe i 2022.

Det er utført arbeid av Tømmerfirma Thygesen AS i regi av sameiet.

Utdrag fra egenerklæringen til selger:

"Høst/Vinter 2025/2026 er det i sameie vært en forsikringssak angående lekkasjer/fuktskader i leilighetsbygget. Dette er nå utbedret. Himling ved pipe er skiftet i januar 2026, samt skader utvendig på kledning. Pipe og takhatt er også tettet utvendig"

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	2	210		7	4332 m ²	Matrikelinformasjon/situasjonskart.	Eiet

Adresse

Bakkebakken 14

Hjemmelshaver

Synne Stenby.

Kommentar

Oppgitt tomteareal er felles eiet tomt for hele sameiet.

Seksjonseier betaler månedlige fellesutgifter med kr. 1.957,- som inkluderer vedlikehold, velkontigent, regnskapsfører mm.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Festningsåsen 2 Boligsameie	736 / 21469	WePe Regnskap AS	995987015
Felles formue Kr. 31 546 31.12.2025	Felles gjeld: Kr. 43 926 31.12.2025		

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde i Festningsåsen, Bjørkelangen.
Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig.

Bjørkelangen er kommunesenter i Aurskog-Høland kommune.
Bjørkelangen har barnehager, skole med 10 trinn og videregående skole.
Bjørkelangen har et godt utvalg av butikker og servicetilbud med bla. gågate og 2 kjøpesentre.

Gode turmuligheter i nærliggende skog og mark.
Offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning via privat stikkvei og via sameiets tomt.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Sameiet har felles eiet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	24.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	24.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	28.01.2026		Fremvist		Nei
Eier	21.01.2026	Eier som ga opplysninger pr. telefon.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	21.01.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	28.01.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	
2	29.01.2026	Revidert rapport etter tilbakemelding fra kunden.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Synne Stenby

Boligen

Bakkebakken 14
1940 Bjørkelangen

3226-2/210/0/7

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har vært fuktskade etter lekkasje fra himling ved pipe. Skadeårsak var utett beslag til takhatt.
Det har også vært råteskade på utvendig kledning mot sør på grunn av underdimensjonert takrenne.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Thygesen AS

Beskrivelse av arbeidet: Høst/Vinter 2025/2026 er det i sameie vært en forsikringssak angående lekkasjer/fuktskader i leilighetsbygget. Dette er nå utbedret. Himling ved pipe er skiftet i januar 2026, samt skader utvendig på kledning. Pipe og takhatt er også tettet utvendig.

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

♦ **Ja**

Til tider vanskeligheter med å åpne og lukke vindu på gjesterom. Usikker årsak. Avhenger av været?
Til tider også noe vanskeligheter med håndtak på vindu hovedsoverom. Går ikke alltid ned i låseposisjon.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Ja

Skade utbedret. Se under punkt 4.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Thygesen AS

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 4.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Aurskog Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet varmeaggregat i gulv gang og stue.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Byttet benkeplate, oppvaskkum og kjøkkenarmatur.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt laminatgulv i hele leiligheten.

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

♦ Ja

Sprekk i koketopp fra tidligere eier. Fungerer som den skal per dags dato.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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





Adresse

Bakkebakken 14, 1940 BJØRKELANGEN

Dato for energimerking

04.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-255860

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300049678

Gårdsnummer

2

Bruksnummer

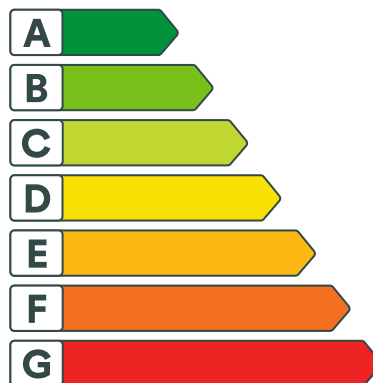
210

Seksjonsnummer

7

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2011

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

79,0 m²

Oppvarmet bruksareal

74,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

134,71 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

152,17 kWh/m²

Totalt levert pr. år

11 563 kWh

VEDTEKTER FOR FESTNINGSÅSEN 2 BOLIGSAMEIE

(fastsettes i forbindelse med opprettelsen av sameiet/seksjonering)

§1 Navn og opprettelse

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

§2 Eiendommen

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

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

§3 Rettslig rådighet over seksjonen

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

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

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

§4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

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

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

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

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

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

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

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

§5 Vedlikehold og kostnader

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

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

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

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

§6 Fordeling av felleskostnader

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

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

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

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

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

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

§7 Forsikring

Huseierforsikring for hele sameiet tegnes under ett.

§8 Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

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

§9 Sameiermøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

9.1 Berammelse og innkalling

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

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

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

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

9.2 Deltakere

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

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

9.3 Ledelse og protokoll

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

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

9.4 Stemmeberegning og flertallskrav

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

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

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

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

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

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

9.5 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

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

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

§10 Styret

10.1 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

10.2 Valg av styre

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

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

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

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

10.3 Styremøter

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

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

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

10.4 Representasjon

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

§11 Forretningsfører og funksjonærer

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

§12 Regnskap og revisjon

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

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

§13 Mislighold

13.1 Pålegg om salg

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

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

13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

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

§14 Forholdet til lov om eierseksjoner

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





Aurskog-Høland kommune

Teknisk drift og kultur
Tekniske tjenester

den rømske kommunen

Setskog Hus og Hytter as
Setskog Eiendom

1954 SETSKOG

Vår ref.: BO-08/2908-38

Arkivnr.: GA 2/210

Deres ref.:

Dato: 17.02.2011

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Rammetillatelse er gitt i vedtak 12.11.2008, saksnummer 757/08 med endring 19.08.2010 saksnummer 761/10. Igangsettingstillatelse er gitt for hus A 19.08.2010, saksnr. 762/10.

Gjelder: Nybygg boliger, seksjonsnummer 7, 8, 31 og 32.

Gnr/Bnr.: 2/210

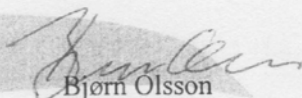
Byggested: Bakkebakken, 14, 20, 16 og 18

Tiltakshaver: Festningsåsen Boligutvikling AS

Anmodning om midlertidig brukstillatelse og kontrollerklæringer er mottatt 15.02.2011. Under forutsetning at arbeidene er utført i henhold til tillatelse og plan- og bygningsloven med underliggende regelverk gis det i henhold til plan- og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for ovennevnte arbeider.

Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.

Med hilsen


Bjørn Olsson
fagkonsulent

Kopi:

Festningsåsen Boligutvikling AS, Setskog Eiendom, 1954 SETSKOG

Adresse
Rådhusveien 3
1940 BJØRKELANGEN

Telefon
63 85 25 00

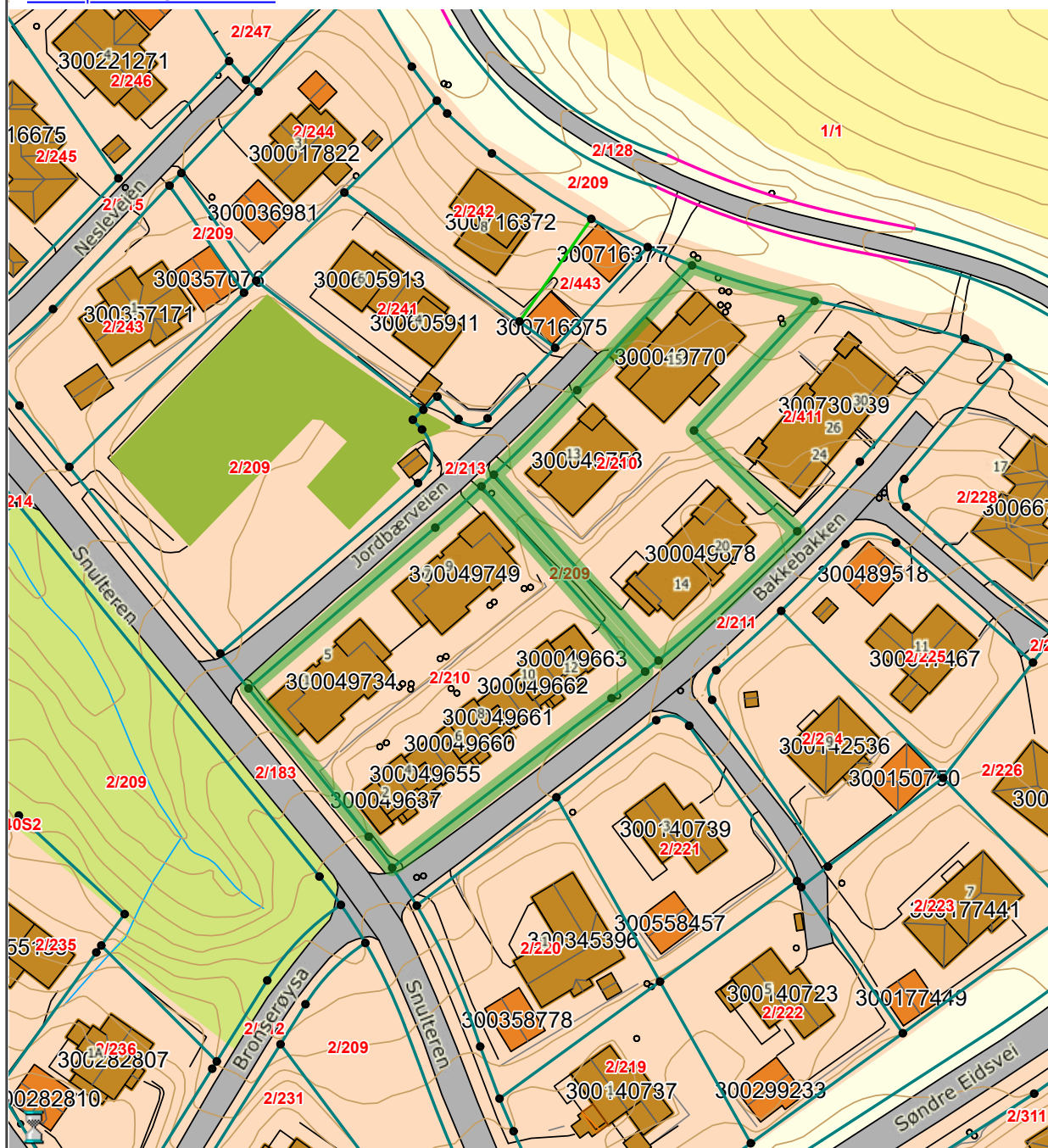
Telefax
63 85 25 12

E-post
postmottak@ahk.no

Foretaksnr
00948164256

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 210	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Bakkebakken 14, 1940 BJØRKELANGEN					
Hj.haver/Fester:	FESTNINGSÅSEN 2 BOLIGSAMEIE, c/o WePe Regnskap AS, Postboks 83, 1941 BJØRKELANGEN, med flere					
AURSKOG- HØLAND KOMMUNE	Dato: 26/1-2026 Sign:				Målestokk 1:1000	

X Raster-problem: GeminiVAwms



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.

Nabolagsprofil

Bakkebakken 14 - Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Søndre Eidsvei Linje 470, 470E	7 min 0.6 km
Blaker stasjon Linje R14	27 min 24.8 km
Oslo Gardermoen	58 min

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 650 elever, 40 klasser	21 min 1.9 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	22 min 1.9 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	21 min 2 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

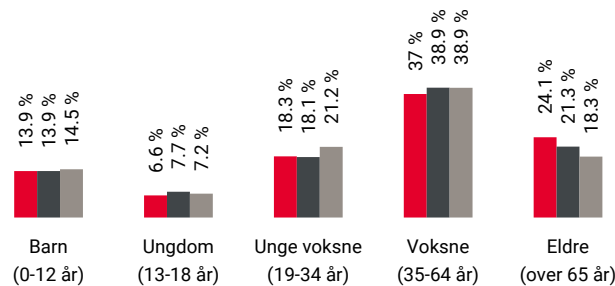
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	7 min 0.6 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	18 min 1.7 km
Burholttoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	8 min 4.3 km

Dagligvare

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



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 93/100



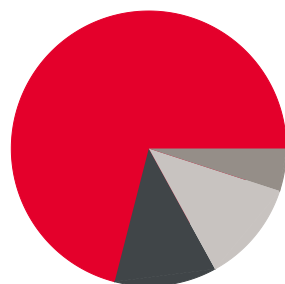
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

	Bjørkelunden	8 min
	Fotball	0.8 km
	Eidslia balløkke	12 min
	Ballspill	1 km
	MOVA Bjørkelangen Serviceveien	5 min
	MOVA Bjørkelangen	5 min

Boligmasse



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

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

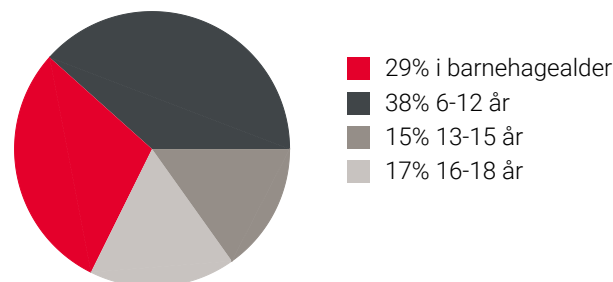
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	AMFI Bjørkelangen Torg	16 min
	Apotek 1 Bjørkelangen	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

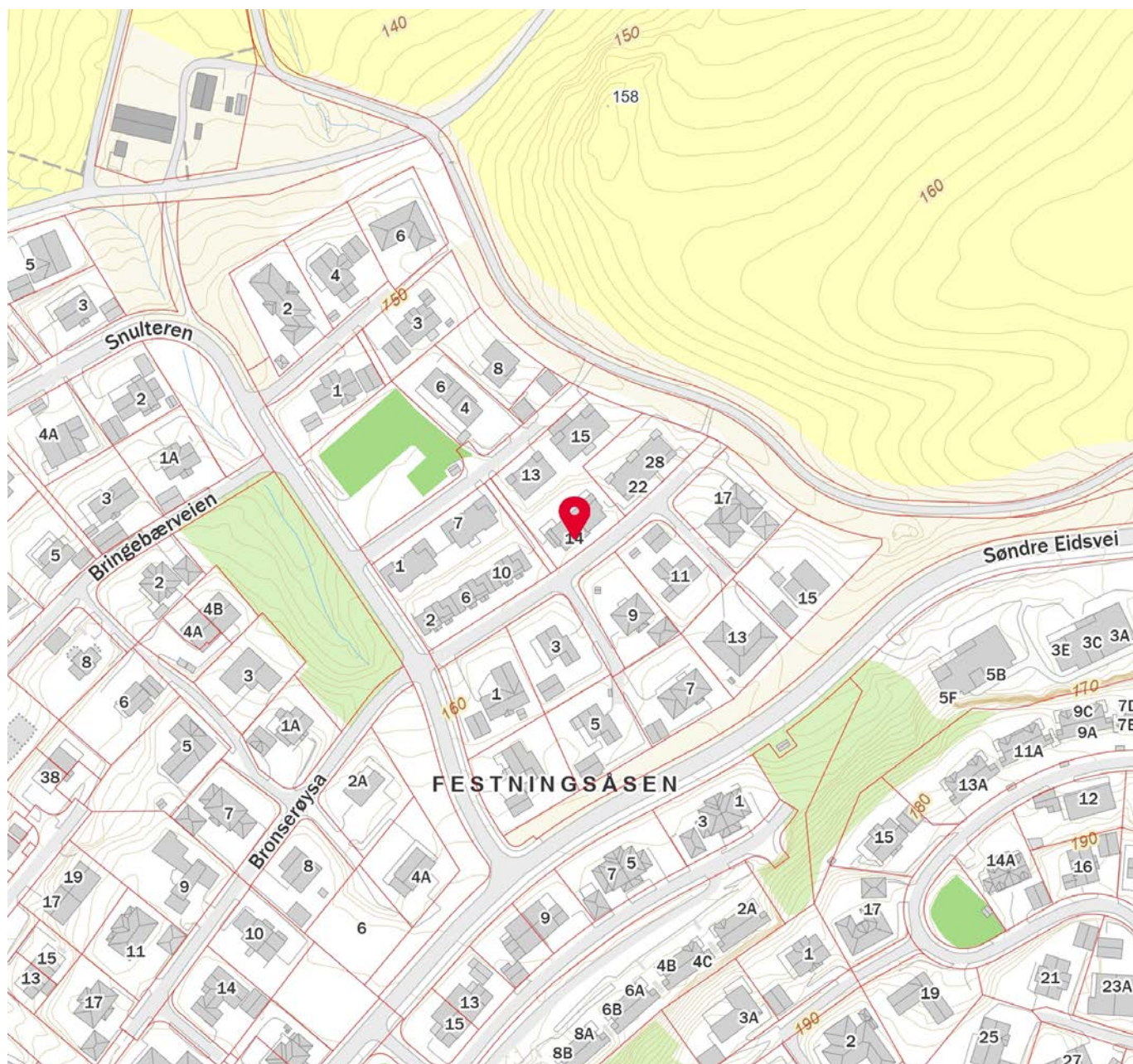
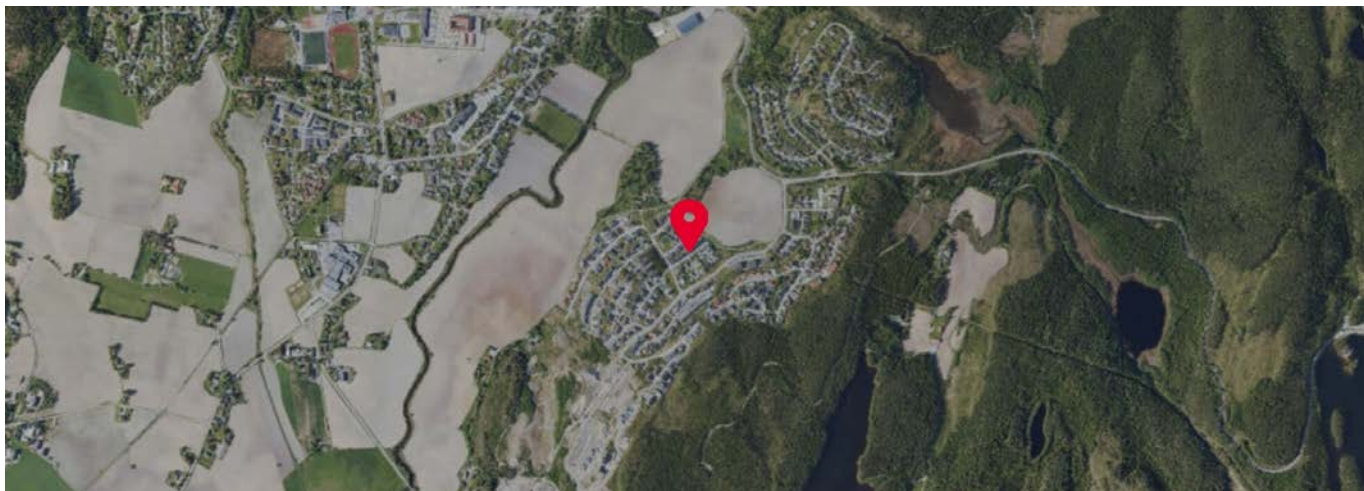


0% 43%

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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bakkebakken 14
1940 BJØRKELANGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Camilla Haugerudbråten

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre