

aktiv.

Jordbærveien 7, 1940 BJØRKELANGEN

Pen og praktisk 2-roms m/enkel adkomst i 1. etg. Carport, utebod og østvendt markterrasse. Kort vei til buss og sentrum.



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Camilla Haugerudbråten

Mobil 930 22 875

E-post camilla.haugerudbraten@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen. TLF. 63 85 40 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 31 259,-
Omkostn.: Kr 64 660,-
Total ink omk.: Kr 2 595 919,-
Felleskostn.: Kr 1 393,-
Selger: Øyvind Sand

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2010
BRA-i/BRA Total 52/57 kvm
Tomtstr.: 4332.2 kvm
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 210
Gnr. 2, bnr. 209
Gnr. 2, bnr. 211
Gnr. 2, bnr. 213

Snr. 20
Oppdragsnr.: 1107260087

Ditt nye hjem!

Jordbærveien 7 er en pen, praktisk og innbydende 2-roms selveierleilighet - perfekt for deg som er førstegangskjøper. Leiligheten har enkel adkomst via et trappefritt og overbygd inngangsparti. Her bor man i rolige omgivelser, med flotte turmuligheter sommer som vinter. Nærmeste busstopp ligger i gangavstand, og det er kort vei til alle fasiliteter og servicetilbud i sentrum. En sportsbod gir hendig lagring, og leiligheten disponerer en p-plass i felles carport.

Stuen forlenges av en østvendt markterrasse med skjermende vegger. Sammen med kjøkkenet danner stuen et sosialt oppholdsrom med peisovn og store vinduer. På kjøkkenet er det god skaplass, og et helfliset bad har vegghengt toalett. Soverommet er av god størrelse, og gulvvarme er lagt i alle rom - inkludert sportsboden.

Salgsoppgaven inneholder digitalt stylede bilder av stue, kjøkken og soverom.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	24
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	66
Vedtekter	76
Kart	82
Midlertidig brukstillatelse	84
Nabolagsprofil	85
Budskjema	97



Illustrasjon

Aktiv Eiendomsmegling v/Camilla Haugerudbråten har gleden av å presentere Jordbærveien 7!
Foto: ImageDay / Espen Edin. Bildet er digitalt stilet.



Illustrasjon

Jordbærveien 7 er en pen, praktisk og innbydende 2-roms selveierleilighet - perfekt for deg som er førstegangskjøper.
Bildet er digitalt stilet.



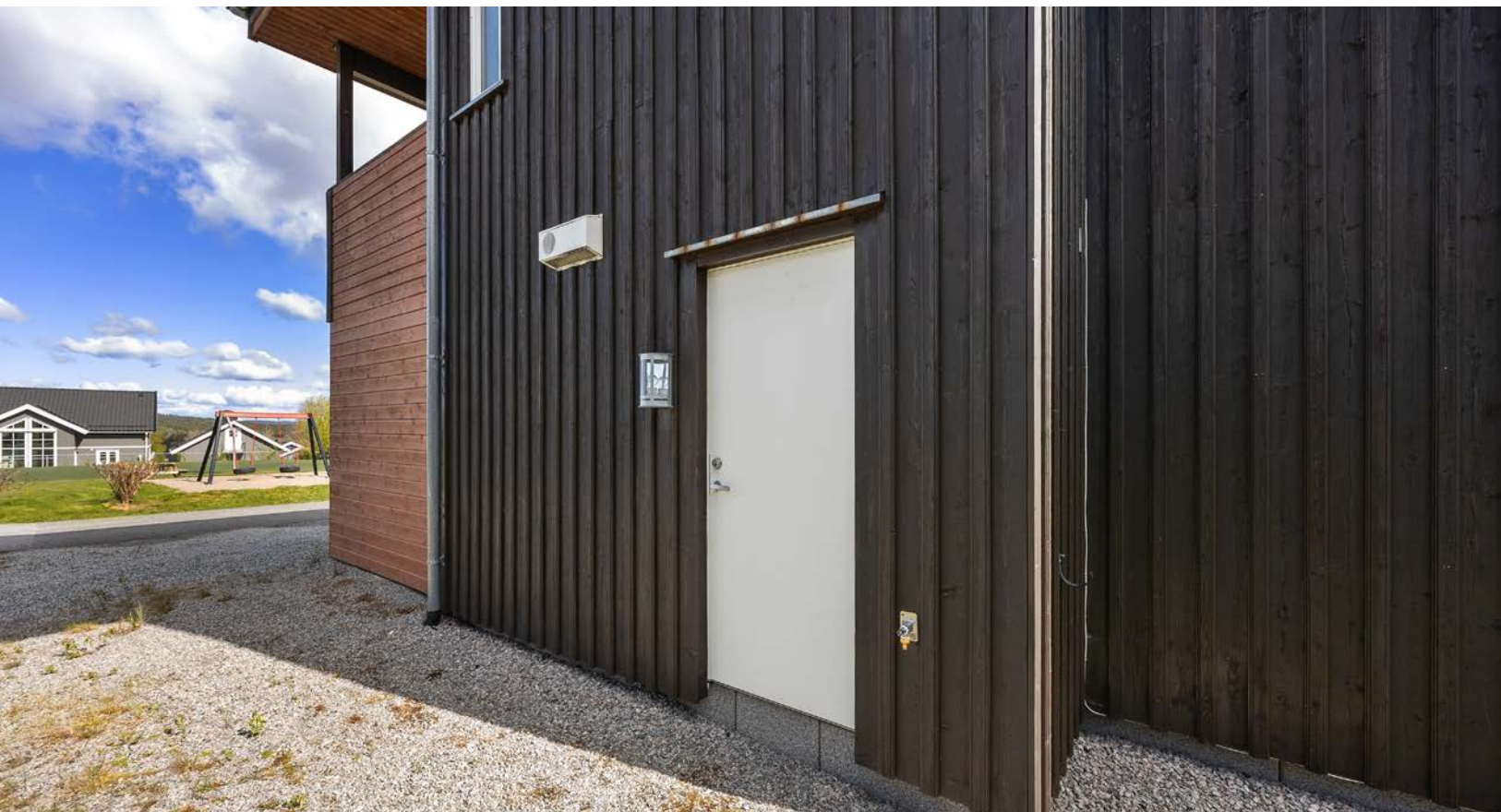
Her bor man i rolige omgivelser, med flotte turmuligheter sommer som vinter. Nærmeste busstopp ligger i gangavstand, og det er kort vei til alle fasiliteter og servicetilbud i sentrum.



Sameiet ligger fint plassert i den etablerte delen av Festningsåsen. Området er rolig og familievennlig.



Leiligheten ligger i 1. etasje, og har egen inngang via en overbygd og trappefri ytterdør med ringeklokke.



Ekstra lagringsplass finnes i en innbygd sportsbod med varmekabler og utvendig adkomst.

Jordbærveien 7

1. etasje



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

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no
Alt av taksering i Oslo og Akershus

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Entreen et godt førsteinntrykk av leiligheten og har varmekabler i gullet, sorte gulvfliser og panelplater malt i en trendy minttone.



Yttertøyet ryddes enkelt bort i en stor og plassbygget skyvedørgarderobe med speilfronter.



Sammen utgjør stuen og kjøkkenet et åpent, sosialt og innbydende oppholdsrom.



Parkett med varme er lagt på gulvet, kombinert med panelplater holdt i den samme grønnfargen som entreen.



Kjøkkeninnredningen har hvite, profilerte fronter, vitrineskap, heltre benkeplate og dobbel oppvaskum av stål.



Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, i tillegg til en frittstående komfyr og et kjøleskap i egen nisje - under et innebygd overskap. Over kokesonen er en hetteventilator etablert med avtrekk.



Innredningen er tidløs, og har en praktisk L-utforming med gode arbeidssoner og bra med oppbevaringsmuligheter.



Utformingen av rommet gjør det enkelt å møblere med sittegrupper i ulike soner. Lune kvelder sikres av en peisovn.



Store vinduer slipper inn godt med naturlig lys. Det er lite direkte innsyn til stuen, og vinduene inkluderer en stor skyvedør til markterrassen.



Soverommet er meget romslig, med god plass til både dobbeltseng, garderobeskap og annet møblement.



På gulvet er det parkett med varme, mens veggene er malt i en mørk jordfarge for en lun og avslappende atmosfære.

Bildet viser digital styling av soverommet.





Dagene får en god start på badet, innredet med beige veggfliser og mørke gulvfliser. Baderomsinnredningen består av et stort servantskap i hvit utførelse, et matchende veggskap og et speil med belysning over servanten.



Opplegg for vaskemaskin er etablert, og badet har varmekabler, vegghengt toalett og et dusjhjørne med skyvedører.



Fra stuen er det utgang til en østvendt og delvis overbygd markterrasse på ca. 14 kvm.



Belysning er montert, og terrassen har uttrekkbare skjermvegger, levegg mot naboen og direkte adkomst til fellesarealet.



De uttrekkbare leveggen gjør terrassen til et lunt og skjermet uterom.



Fellesarealene er pent opparbeidet med plenareal, gruset gårdsplass og god utebelysning.



Leiligheten disponerer halvparten av en dobbel carport som deles med naboen.



Parkeringen ligger praktisk til ved inngangen, og foran carporten er det ytterligere parkering på en felles gårds plass med gruslagt dekke.



Området tilbyr lekeplasser, gapahuk med bål plass, merkede turstier og små vann, samt skog og friområder i åsen bak boligfeltet.



Det er barnehager i nærområdet, og det er 1-10 skole med sfo og to videregående skoler på Bjørkelangen. Det er for det meste trygg ferdsel til sentrum, skoler og fritidsaktiviteter via sykkel- og gangstier.



Bjørkelangen er en koselig landsby under stadig utvikling og med flere nyetableringer.



Alti kjøpesenter, gågata og Bjørkelangen Næringspark har et godt utvalg av forretninger og servicetilbud med bl.a. etablerte kjeder som Norli, Cubus, Dressmann, Normal, Rusta, Europris, Princess m.fl.



Idrettslaget og friidrettslaget har et større anlegg ved den ene videregående skolen. Lagene er veldrevet og tilbyr en rekke aktiviteter for alle aldre året igjennom.



I tillegg til friidrettsbane er det bl.a. kunstgress, tennis, sandvolleyball, frisbeegolf og pentangue. Idrettslaget driver en hyggelig kafe på området.



Bjørkebadet ligger i sentrum og ble åpnet i 2018 og tilbyr bl.a. 25-meters basseng, terapi- og plaskebasseng samt boblebad, kaldkulp og badstuer. Helsehuset rommer bl.a. legevakt, legekantor og tannhelsetjeneste.



Bjørkelangen har 1-10 skole med sfo-tilbud. Skolen var ny i 2018. Her har også kulturskolen moderne lokaler. KulturArena har et flott amfi hvor konserter, teater, foredrag og kino kan nytes.



Bjørkelangen har to videregående skoler med et stort og variert linjeutvalg. Begge ligger i tilknytning til sentrum.

Velkommen til Aurskog-Høland - den romslige kommunen





Kommunen har flott natur og mange fine turstier.



Vi er den største landbrukskommunen i Akershus.



Turistinformasjonen på Bjørkelangen ligger på Ekebergveien.



Aurskog-Høland
Kommune
Kommunestyret
Kommunestyrets sekretariat
Kommunestyrets utvalg
Kommunestyrets utvalg for kultur og idrett
Kommunestyrets utvalg for miljø og natur
Kommunestyrets utvalg for økonomi og administrasjon
Kommunestyrets utvalg for sosialtjenester og helse
Kommunestyrets utvalg for utdanning og kultur
Kommunestyrets utvalg for ungdomssaker
Kommunestyrets utvalg for eldre og sosialtjenester
Kommunestyrets utvalg for arbeidssaker
Kommunestyrets utvalg for bolig og kommunale tjenester
Kommunestyrets utvalg for tekniske saker
Kommunestyrets utvalg for trafikk og transport
Kommunestyrets utvalg for energi og klimasaker
Kommunestyrets utvalg for økonomi og administrasjon
Kommunestyrets utvalg for sosialtjenester og helse
Kommunestyrets utvalg for utdanning og kultur
Kommunestyrets utvalg for ungdomssaker
Kommunestyrets utvalg for eldre og sosialtjenester
Kommunestyrets utvalg for arbeidssaker
Kommunestyrets utvalg for bolig og kommunale tjenester
Kommunestyrets utvalg for tekniske saker
Kommunestyrets utvalg for trafikk og transport
Kommunestyrets utvalg for energi og klimasaker

Haldenleik - veit på jernst.

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

Ønsker du å vite mer om kommunen vår?

Aurskog-Høland har mange spennende og fine overnattingstilbud. **TURISTINFORMASJON** finner du på 228 Ekebergveien. Den ligger på Bjørkelangen, kaféen der åpent tirsdag til søndag fra 11-16 i sommerhalvåret, og helgene 12-16 i vinterhalvåret. Du finner turistinformasjonen for Aurskog-Høland og Rømskog på Facebook.

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

You will find the Tourist information office at Ekebergveien i Bjørkelangen.

Die Tourisminformation finden Sie in der Ekebergveien in Bjørkelangen.



Velkommen til Haldenkanalen

HALDENKANALEN er den eldste av to kanaler i Norge og måler åtte mil fra Skulerud i nord til Tistedal i sør. Kanalen ble bygget i perioden 1852-1924, hovedsakelig for transport av tømmer. Flertingen opphører i 1982, men slusene er fortsatt operative. Vi ønsker deg velkommen til en reise i den spennende kanalen! Kommunene langs Haldenkanalen er nordfra: Aurskog-Høland, Rømskog, Marker, Arneberg og Halden.



SKULERUD
I nordre enden av Skulerudsluften i Aurskog-Høland ligger Skulerud. Det var en viktig stasjon for den sørligste linjering. Mellomstasjonen, der det tidligere var Tettsteden, ble bygd i slutten av 1800-tallet. Skulerud-kanalen ble bygget i 1852, og den ble ferdig i 1854. Skulerud har gassstasjon med trykkløst vann og oppvarming av vannet fra brensel.



AKERSHUS
AURSKOG-HØLAND
MARKER
STED
SVERIGE
ARNEBERG
ØSTFOLD
Halden



STRØMSFOSS SLUSE
Strømsfoss sluse fra 1860 ligger mellom Arnebergsluften og Østfoldsluften. Den har porten og en kammer av tre huller. Den er 100 m lang og 10 m bred. Ved slusen ble skogen og tømmeret lagret. Slusen ble bygget i 1860 og ble ferdig i 1862. Den ble senere utvidet og modernisert.



BREKKE SLUSER
Brekke sluser i Halden er Nord-Europas fjerde største sluse. Den ble bygget i 1877 og ble ferdig i 1883. Den er 100 m lang og 10 m bred. Den ble senere utvidet og modernisert.



TISTEDAL
I en dal på Halden kanalen står tre eller slutter i Tistedal. De siste tre slusene på kanalen, på Tistedal, ble bygget i 1924. De ble senere utvidet og modernisert.

Kommunen byr på gode friluftsopplevelser med merkede turstier, stolpejakt, sykkelstier og skiløyper i skog og ved vann.

Jordbærveien 7 23

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 52 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 57 kvm

TBA: 14 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 52 kvm Entré/gang, bad/wc/vaskerom, soverom, kjøkken og stue

BRA-e: 5 kvm Sportsbod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 kvm Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4332.2 kvm. Oppgitt tomteareal er for sameiets fellestomt.

Tomtebeskrivelse

Leiligheten har egen inngang i 1. etasje av en firemannsbolig. Fra stuen er det utgang til en østvendt og delvis overbygd markterrasse på ca. 14 kvm. Belysning er montert, og terrassen har uttrekkbare skjermvegger, levegg mot naboen og direkte adkomst til fellesarealet. Til glede for de minste er det både lekeplass og fotballbane på feltet, og det er flotte turområder i nærområdet.

Fellesarealene er pent opparbeidet med plenareal, gruset gårdsplass og god utebelysning.

Beliggenhet

Jordbærveien 7 ligger i Festningsåsen på Bjørkelangen, et familievennlig område med nærhet til naturen. Området tilbyr lekeplasser, gapahuk med bål plass, merkede turstier og små vann, samt skog og friområder i åsen bak boligfeltet. Det er barnehager i nærområdet, og det er 1-10 skole med sfo og to videregående skoler på Bjørkelangen.

Det er for det meste trygg ferdsel til sentrum, skoler og fritidsaktiviteter via sykkel- og gangstier.

Bjørkelangen - en attraktiv og levende landsby

Bjørkelangen er et trivelig og sentralt tettsted i Aurskog-Høland kommune, kjent som kommunesenteret med sterk identitet og landlig sjarm. Med omkring 4 000 innbyggere er Bjørkelangen et naturlig samlingspunkt for handel, tjenester og fritid, samtidig som det omgis av flotte naturområder og attraktive boligområder.

Bo og leve – moderne tilbud i landlige omgivelser

Bjørkelangen kombinerer det beste fra to verdener: et levende tettsted med et godt utvalg av butikker, kaféer, servicetilbud og næringsliv, og naturen rett utenfor døra med muligheter for turer, sykling og rekreasjon året rundt. Her utvikles det også nye boligprosjekter med både leiligheter og eneboliger som legger til rette for gode bomiljøer.

I sentrum ligger kjøpesenteret Alti og gågata. Her finner du et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud som dekker de fleste behov. I Bjørkelangen Næringspark er det bilbasert handel for storhandel, bilverksted og byggvarehandel. Bjørkelangen har også flere hyggelige kafeer og spisesteder som alle er gode møteplasser i alle anledninger.

Skoler og barnehager - et godt sted å vokse opp

For barnefamilier er Bjørkelangen et spesielt attraktivt sted å bosette seg. Bjørkelangen skole er en stor og moderne 1–10-skole med SFO-tilbud, der trivsel og samarbeid står i fokus. I tillegg har tettstedet flere barnehager og to videregående skoler. Bjørkelangen videregående skole har et stort og variert linjetilbud både innen praktiske fag og teoretiske fag. Kjelle videregående skole har tilbud innen bygg- og anleggsteknikk og naturbruk, samt forsterkede tilbud i flere fagområder.

Kjelle-engene er et helhetlig utviklingsprosjekt der våtmark, naturrestaurering, vannmiljø og undervisning møtes i én felles arena. Området utvikles som et levende klasserom for elever, fagmiljøer og lokalsamfunn, med mål om å styrke biologisk mangfold, vannkvalitet og kunnskap om naturbaserte løsninger. Kjelle-engene er et samarbeid mellom Kjelle videregående skole, kommunen, fylkeskommunen og Haldenvassdraget vannområdet. I samarbeid med Høland Jeger- og fiskeforening vil det også anlegges hundeluftepark på skolens arealer.

Aktiv fritid og idrett for alle

Bjørkelangen byr på et rikt fritids- og idrettsliv. Bjørkelangen Sportsforening (BSF) er et aktivt fleridrettslag med tilbud for barn, ungdom og voksne innen blant annet fotball, håndball, allidrett og svømming. Idrettsanlegget omfatter en hyggelig kafe, klubbhus, idrettshall, frisbeegolf, kunstgress, tennisbane og sandvolleyball. Aurskog-Høland Friidrettslag har et flott baneanlegg på samme område. Klubben og lokalsamfunnet skaper aktivitet og samhold gjennom hele året. I tillegg kan du benytte moderne

fasiliteter som Bjørkebadet – et nyere svømmeanlegg med 25-meters basseng, terapi- og plaske, boblebad, kaldkulp og to badstuer.

På Mangeskogen har Mangenfjellet Turlag et godt utbygd løypenett på vinterstid, og med to betjente serveringshytter på søndagene i vinterhalvåret. Om sommeren er området et eldorado for den tur- og sykkelinteresserte. For den motorinteresserte har NMK Aurskog-Høland eget baneanlegg i Eksismoa motorpark rett utenfor Bjørkelangen. Her er det mulig å utøve motocross, enduro, ATV og bilcross/rallycross. Sør i kommunen er det en rallytreningsvei hvor det holdes trening for rallybiler. Big Dream Arena ligger i ytterkant av sentrum og er et moderne hestesportssenter, spesialdesignet for Western Reining, men kan også benyttes av alle typer hestesport.

Kulturtilbud

I tilknytning til Bjørkelangen Skole ligger Kulturskolen og KulturArena Aurskog-Høland. KulturArena har et flott og moderne lokale med amfi, backstage og profesjonell lyd og lys - for kortreiste opplevelser og store øyeblikk. I KulturArena kan du oppleve teater, show, konserter og foredrag med kjente formidlere, men også med lokale utøvere. Bygdekinoen benytter de samme lokalene og kan by på de nyeste filmene. Kulturskolen har tilbud innen musikk, dans, teater og visuell kunst. Målgruppen er barn og unge fra 0 til 25 år, men også voksne ved ledig kapasitet.

Bjørkelangen Bibliotek er meråpent og arrangerer blant annet bokbad med aktuelle forfattere, språkkafe og andre kulturtilbud til store og små. Av andre kulturtilbud kan Komnes Kunsthall og Elsehuset nevnes. Komnes Kunsthall er et privat driftet kreativt felleskap hvor samarbeid, kunst og kultur står i fokus. Elsehuset er en liten, og privat driftet konsertarena i et gammelt tømmerhus på en gård på Lierfoss. Eidsverket Gods tilbyr overnatting og lokaler til utleie til alle typer feiringer, kulturarrangement eller konferanser. Eidsverket Gods er i dag i privat eie, og har en historie som strekker seg tilbake til 1764. Det store anlegget fremstår som unikt og med et parkmessig uttrykk.

Liv og røre i sentrum

Bjørkelangen har et aktivt næringsliv og kultur- og handelsliv som gjør hverdagen enkel og hyggelig. Lokale arrangementer og markedsdager gir ekstra liv i nærmiljøet og bidrar til fellesskap og engasjement i landsbyen.

Avstander

Forretninger/servicetilbud i Bjørkelangen sentrum

Rema 1000 ca 1,4 km

Coop Xtra ca 1,4 km

Kiwi ca 1,4 km

Alti kjøpesenter ca 1,4 km

Ladestasjon ca 1,4 km

Bjørkelangen Næringspark med storhandelstilbud og bilbransjer
Power, Rusta, Gausdal, Mekonomen, Europris m.m. ca 1,5 km

Bussholdeplass
Eidslia ca 650 m

Skole
Bjørkelangen skole (1-10) ca 2,5 km
Bjørkelangen videregående skole ca 2 km
Kjelle videregående skole ca 1 km

Barnehage
Kjelle gårdsbarnehage ca 1 km
Burholtoppen barnehage ca 4 km
Festningsåsen barnehage ca 700 m

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eierseksjonsleilighet beliggende i første etasje i en bygning over to etasjer, oppført i 2010. Bygningen er fundamentert med ringmur og et støpt betongdekke mot grunn. Vegger er konstruert i isolert trebindingsverk, utvendig kledd med trebordkledning/ lektepanel. Takkonstruksjonen er en flat trekonstruksjon, og taktro er tekket med takmembran eller asfaltpapp. Etasjeskilleren er bygget som et trebjelkelag. Vinduer er malte trevinduer med 2-lags glass. Entredøren er i hvitmalt, slett utførelse med glassfelt, mens terrassedøren er en skyvedør i malt trekonstruksjon med glassfelt. Eiendommen har en terrasse i trekonstruksjon, fundamentert på mark/ punktfundamentering, med en levegg i trekonstruksjon på deler av terrassen. En sportsbod med separat inngang har betonggulv med sluk, og vegger og himling med malte plater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Vinduene har noe slitasje og behov for overflatebehandling.

- Utvendig - Terrasse

Avvik: Konstruksjonene har skjevheter. Det er marginale skjevheter på deler av terrassen og leveggen.

- Utvendig - Utvendige bygningsdeler - fellesdeler

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

- Utvendig - Sportsbod/teknisk rom

Avvik: Det er avvik: Døren subber i karmen. Det mangler beslag/tetting i bunn på utvendig dørterskel. Det mangler ventilasjon i boden.

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

Avvik: Det er påvist avvik i fuger. Det er slitte fuger på innkassingen til veggmontert toalett.

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

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

Helse, miljø og sikkerhet

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

Lovlighet

Leilighet

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2026. Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene. Det er ingen anmerkninger/kommentarer i selgers egenerklæring.

Innhold

Kort fortalt

- Praktisk 2-roms selveier i 1.etasje.
- Holder en pen standard fra 2010.
- Enkel adkomst, via egen inngang.
- Følger med egen p-plass i carport.
- Østvendt markterrasse på 14 kvm.
- Store grøntarealer på fellesområdet.
- Leiligheten har gulvvarme i alle rom.
- Stor skyvedørsgarderobe i entreen.
- Stue og kjøkken i åpen løsning.
- Funksjonelt kjøkken i fin L-form.
- Godt med oppbevaringsplass.
- Oppvaskmaskinen er integrert.
- Komfyr og kjøleskap i egen nisje.
- Innbydende stue med peisovn.
- Rikelig med lys fra store vinduer.
- Helfliset bad/wc med dusjhjørne.
- Opplegg for vaskemaskin montert.
- Soverom med god møbleringsfrihet.
- Lagring i en innebygd sportsbod.
- Gulvvarme og utvendig adkomst.
- Sentralstøvsuger montert i boden.
- Balansert ventilasjon i leiligheten.

Planløsning

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

Annet: Utvendig sportsbod på ca. 5 kvm.

Entré

Velkommen inn i en attraktiv leilighet med moderne fargevalg, perfekt for både førstegangskjøpere og deg som ønsker å bytte ut huset med noe enklere. Leiligheten ligger i 1. etasje, og har egen inngang via en overbygd og trappefri ytterdør med ringeklokke. Vel inne gir entreen et godt førsteinntrykk, med varmekabler, sorte gulvfliser og panelplater malt i en trendy minttone. Yttertøyet ryddes enkelt bort i en stor og plassbygget skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Stue

Sammen utgjør stuen og kjøkkenet et åpent, sosialt og innbydende oppholdsrom, der store vinduer i front slipper inn godt med naturlig lys. Det er lite direkte innsyn til stuen, og vinduene inkluderer en stor skyvedør til markterrassen. Parkett med varme er lagt på gulvet, kombinert med panelplater holdt i den samme grønnfargen som entreen. Veggene bidrar til et helhetlig uttrykk, og utformingen gjør stuen enkel å møblere med flere sittegrupper i ulike soner. Lune kvelder sikres av en peisovn.

Kjøkken

Kjøkkenet har godt med skapplass, der en funksjonell L-form suppleres av et innebygd høyskap. Innredningen er tidløs, med hvite, profilerte fronter, vitrineskap, heltre benkeplate og dobbel oppvaskkum av stål. Enden på innredningen er malt i den samme grønnfargen som veggene bak. Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, i tillegg til en frittstående komfyr og et kjøleskap i egen nisje - under et innebygd overskap. Over kokesonen er en hetteventilator etablert med avtrekk.

Bad/wc/vaskerom

Dagene får en god start på badet, innredet med beige veggfliser og mørke gulvfliser. Opplegg for vaskemaskin er etablert, og badet har varmekabler, vegghengt toalett og et dusjhjørne med skyvedører. Baderomsinnredningen består av et stort servantskap i hvit utførelse, et matchende veggskap og et speil med belysning over servanten.

Soverom og garderobe

Soverommet er meget romslig, med god plass til både dobbeltseng, garderobeskap og annet møblement. På gulvet er det parkett med varme, mens veggene er malt i en mørk jordfarge for en lun og avslappende atmosfære. Entreen har en stor skyvedørgarderobe, og ekstra lagringsplass finnes i en innbygd sportsbod med varmekabler og utvendig adkomst.

Standard

Innvendige overflater

Gulv: Fliser og parkett.

Vegger: Panelplater og fliser.

Himling: Himlingspanel.

Overflatene er fra byggeåret.

Tekniske installasjoner

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

Rørfordeler er plassert i sportsbod/teknisk rom som har sluk i gulvet.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast fra byggeåret.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra byggeåret og er plassert i sportsbod/teknisk rom som har sluk i gulvet.

- Andre installasjoner: Boligen er utstyrt med sentralstøvsuger.

Opplysninger iht. tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er ingen felles avtale med sameiet. Den enkelte sameier må selv tegne ønsket abonnement.

Parkering

Leiligheten disponerer halvparten av en dobbel carport som deles med naboen. Parkeringen ligger praktisk til ved inngangen, og foran carporten er det ytterligere parkering på en felles gårds plass med gruslagt dekke. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

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

Radonmåling

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

Diverse

Følgende opplysninger er mottatt fra el-verket: Siste tilsyn ble avholdt i 2011. Følgende opplysninger er mottatt fra brann- og feiervesenet: Siste feiing og tilsyn ble utført i 2023. Det gis ingen garanti for at anleggene er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til el-anlegget anbefaler vi å ta kontakt med el-verket for ytterligere opplysninger, da megler eller bygnings sakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

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

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er elektrisk via gulvvarme i alle rom - inkludert den innebygde sportsboden. For vedfyring er det en peisovn i stuen. Leiligheten har også et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Varmtvannstanken rommer ca. 200 liter og er plassert i sportsboden.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm. 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 eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 500 000

Omkostninger kjøper

2 500 000 (Prisantydning)

31 259 (Andel av fellesgjeld)

2 531 259 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

63 270 (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))

64 660 (Omkostninger totalt)

76 560 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

79 360 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 595 919 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 607 819 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 610 619 (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 14 764 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer: 95% renovasjonsgebyr fellesbeholdere, feier/tilsynsgebyr, abonnementsgebyr vann og avløp, forbruksgebyr vann og avløp. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Beløpet er en prognose oppgitt fra kommunen.

Eiendomsskatt

Kr 3 233 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 670 661 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 682 643 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter

70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no. Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader, kommunale gebyrer og eiendomsskatt», 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).

Informasjon om vannavgift

Det er ikke installert vannmåler i leiligheten.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

529/28795

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader dekker: Vedlikehold, plenklipping, snøbrøyting, velkontingent, regnskapsfører, revisor mm. I følge årsmøteprotokoll for 2024 avholdt i 2025 fikk styret tillatelse til å ta opp et lån på 1 million kroner for å dekke kostnader relatert til vannskader. Det er spesifisert at dette ikke vil medføre økning i husleien. Årsmøte for 2025 er ikke avholdt ved opprettelse av salgsoppgaven, og det må tas høyde for eventuelle beslutninger her som kan medføre økning i felleskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 393

Andel Fellesgjeld

Kr 31 259 pr 31.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Styret fikk tillatelse til å ta opp et lån på 1 million kroner i fjorårets årsmøte for å dekke kostnader til vannskader. Årsmøte for 2025 er ikke avholdt ved opprettelse av salgsoppgaven og det må tas høyde for eventuelle beslutninger her som kan medføre opptak av fellesgjeld.

Andel fellesformue

Kr 22 449 pr 31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Festningsåsen 2 Boligsameie

Organisasjonsnummer

995987015

Om sameiet

Festningsåsen 2 Boligsameie, lokalisert i Aurskog-Høland kommune, består av 30 eierseksjoner. Selskapet har organisasjonsnummer 995987015. Forretningsfører for sameiet er Wepe Regnskap AS.

Vedtatte saker i årsmøte for 2024 avholdt i 2025:

- Årsmøtet går enstemmig inn for at styret kan ta opp et lån på kr. 1 000 000.

Pågående saker i 2025 jf. årsmøte avholdt i 2025:

- Styresak til behandling: Vannlekkasjer. Det foreligger priser for utbedring av innvendige og utvendige skader.
- Styret er enige om å legge fram for årsmøte, om å ta opp et lån på kr. 1 000 000.
- Styret ønsker ikke husleieøkning.

Årsmøte for 2025 er ikke avholdt ved opprettelse av salgsoppgaven. Det må tas høyde for eventuelle beslutninger som fattes her og som kan medføre endring sameiets forpliktelser.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån pr. 17.03.2026:

Lånegiver: Høland og Setskog Sparebank

Nominell rente per 13.04.26: 7,25% pa.

Effektiv rente per 13.04.26: 7,67 % pa.

Saldo per 13.04.26: kr. 1.311.000,-

Innfrielsesdato: 13.05.2036

Annuitet, 12 terminer per år.

Antall terminer til innfrielse: 121

IN-Ordning: Nei

Opplysninger iht. forretningsfører.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling. Årsmøtet for 2025 er ikke avholdt ved opprettelse av salgsoppgaven.

Følgende er hentet fra årsregnskapet og årsmøtet for 2024:

Årsresultat for 2023: 373 119,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

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

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Vannlekkasjer

Høyde på hekk i Bakkebakken

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

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 stamledningsnett 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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Wepe Regnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 210, seksjonsnummer 20 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:

3226/2/210/28:

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: 28
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 944/28795

03.02.2011 - Dokumentnr: 93536 - Resek/fjerning av seksjon

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

Snr: 10

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 953/28795

Snr: 11

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 976/28795

Snr: 26

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 976/28795

Formål/sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 28

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 872/25813

01.01.2020 - Dokumentnr: 1042047 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:2 Bnr:210 Snr:28

01.01.2024 - Dokumentnr: 84285 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:210 Snr:28

25.06.2024 - Dokumentnr: 1610854 - Reseksjonering

Snr: 28

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 872/21469

Fjerning av seksjon

Endring av tilleggsdel

2/210:

Heftelser i eiendomsrett:

26.01.2010 - Dokumentnr: 2010/60884/200 - Seksjonering

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner. Eiendommen er oppdelt i 30 seksjoner.

Sameiebrøk for hver seksjon er fastsatt med felles nevner 28795. Inneholder situasjonsplan og plantegninger for alle seksjoner.

25.06.2024 - Dokumentnr: 2024/1610854/200 - Reseksjonering

Melding til tinglysing om reseksjonering. Seksjonene 12, 13, 14, 15, 33, 34, 35 og 36 utgår fra sameiet og overføres til et nytt sameie på gnr. 2 bnr. 411. Sameiebrøken for de gjenværende seksjonene er endret, med ny felles nevner 21469.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "nybygg hus W2" på Jordbærveien 9, 11, 13 og 15, datert 16.07.2010. Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold. Selger opplyser at plassering av bod er forbyttet på seksjoneringstegninger.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Privat stikkvei på 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

Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse. Følger reguleringsplan Festningsåsen II (plan-ID 245), som er en reguleringsplan. Eiendommen ligger i felt B5, som er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. 07.05.2007.

Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-ogplaner/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

Leiligheten ligger i en etablert del av boligområdet Festningsåsen. Boligområdet Festningsåsen er under utbygging og det må påregnes pågående og fremtidig utvikling og bygging i området.

Adgang til utleie

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

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 radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

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

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri, men på bakgrunn av at realsameiet består av ubebygd areal og er over to mål, så må det utstedes egenerklæring om konsesjonsfrihet. Megler er behjelpelig med dette.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg 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 Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,10 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 27.900,- og visninger kr 3.000,- pr stk. med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 15.445,-. Utleggene omfatter innehting av opplysninger, eierskiftegebyr, foto og urådighetserklæring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen, organisasjonsnummer 981129792
Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen

Salgsoppgavedato

18.05.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Jordbærveien 7, 1940 BJØRKELANGEN



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 2, bnr. 210, snr. 20

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 20.03.2026

Rapportdato: 01.04.2026

Oppdragsnr.: 10816-26053

Eiendomsverdi ref nr: TR8104

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

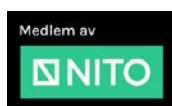
Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



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

Takstingeniør



Rapportansvarlig



Petter Larsen Havnen
Uavhengig Takstingeniør
larsen@takspartner.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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 • løstørre 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 bygning på 2 etasjer som totalt består av 4 leiligheter.

Leiligheten har adkomst via utvendig terreng. Fra stue er det utgang til terrasse.

Seksjonseier utvendig sportsbod ca. 5m² i 1. etasje med utvendig inngang fra fellesområde.

Seksjonseier disponerer 1 biloppstillingsplass i felles carport.

Leiligheten ble oppført i 2010. Aktuell byggeforskrift TEK97. Leilighetens standard er beskrevet i rapporten.

Leilighet - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Eierseksjonsleilighet i 1. etasje i trebygning på 2 etasjer. Bygningen er fundamentert 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 er tekket med takmembran/asfaltapp eller tilsvarende.

Utvendige bygningsdeler er hovedsaklig fra byggeåret. Det er ikke satt tilstandsgrad på sameiets bygningsmasse og tilstand er ikke vurdert da dette ikke var mandat for oppdraget.

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

Entredør i hvitmalt slett utførelse med glassfelt med 2-lags glass. Terrassedør er skyvedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. Dørene er fra byggeåret og har normalt god standard.

Terrasse i trekonstruksjon på mark/punktfundamentering. Levegg i trekonstruksjon på deler av terrassen.

Sportsbod:
Sportsbod med separat inngang utenfor leiligheten.
Entredør i hvitmalt slett utførelse.
Varmtvannstank og sentralstøvsuger.
Gulv: Betonggulv med sluk.
Vegger: Malte plater.
Himling: Malte plater.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser og parkett.
Vegger: Panelplater og fliser.
Himling: Himlingspanel.
Gulv og overflater fra byggeåret med normalt god standard og normal bruksslitasje.

Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue,

kjøkken og soverom. Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-7mm. på 2 meters lengde. Det ble ikke påvist vesentlige skjvhet/planavvik.

Boligen har isolert stålppe med peisovn.

Innerdører: 3-speils formpressede hvite dører.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn. Elektrisk gulvvarme i entre/gang, badrom, soverom, kjøkken/stue og bod.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Baderommet har standard fra byggeåret. Bad/wc/vaskerom består av: Veggmontert toalett. Dusjnise med dusjdører. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter. Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Integrert oppvaskmaskin. Komfyr og kjøleskap.

Innredningen er fra byggeåret og har normalt god standard.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og er fra byggeåret. Rørfordeler er plassert i sportsbod/teknisk rom som har sluk i gulvet. Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret. Boligen har balansert ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra byggeåret og er plassert i sportsbod/teknisk rom som har sluk i gulvet. Elektrisk anlegg fra byggeåret. Det er fremvist Samsvarserklæring på nyinstallasjonen (ligger i sikringsskapet).

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	57 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	57 m ²
Totalpris	2 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

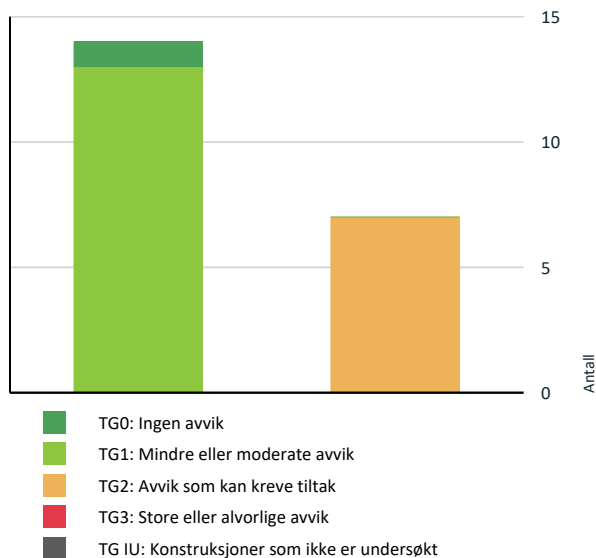
[Gå til side](#)

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.

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater [Gå til side](#)
vegger og himling

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, [Gå til side](#)
membran og tettesjikt

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige bygningsdeler - fellesdeler [Gå til side](#)

! Utvendig > Sportsbod/teknisk rom [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2010

Kommentar
Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Standard
Boligens standard er beskrevet i rapporten.

Vedlikehold
Boligens har normalt godt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Vinduene har noe slitasje og behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduene bør overflatebehandles og vedlikeholdes for å hindre videre forringelse av treverket.
Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for råte og ytterligere skader på vinduene.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Entredør i hvitmalt slett utførelse med glassfelt med 2-lags glass.
Terrassedør er skyvedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Dørene er fra byggeåret og har normalt god standard.

TG 2 Terrasse

Beskrivelse
Terrasse i trekonstruksjon på mark/punktfundamentering.
Levegg i trekonstruksjon på deler av terrassen.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.
Det er marginale skjevheter på deler av terrassen og leveggen.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
Det bør utføres lokal utbedring for å rette opp skjevhetene i terrassen og leveggen, for å unngå videre deformasjon og redusert stabilitet over tid.



TG 2 Utevendige bygningsdeler - fellesdeler

Beskrivelse
Eierseksjonsleilighet i 1. etasje i trebygning på 2 etasjer.

Bygningen er fundamentert med ringmur og støpt betongdekke.
Etasjeskiller er konstruert med trebjelkelag.
Vegger er oppført med isolert trebindingsverk, kledd med utvendig trebordkledning/lektepene.
Flat takkonstruksjon i tre. Taktro er teknet med takmembran/asfaltapp eller tilsvarende.

Utevendige bygningsdeler er hovedsaklig fra byggeåret.
Det er ikke satt tilstandsgrad på sameiets bygningsmasse og tilstand er ikke vurdert da dette ikke var mandat for oppdraget.

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 kostnadsestimert ikke satt.

Tilstandsrapport

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.

📍 TG 2 Sportsbod/teknisk rom

Beskrivelse

Sportsbod med separat inngang utenfor leiligheten.
Entredør i hvitmalt slett utførelse.
Varmtvannstank og sentralstøvsuger.

Gulv: Betonggulv med sluk.
Vegger: Malte plater.
Himling: Malte plater.

Vurdering av avvik:

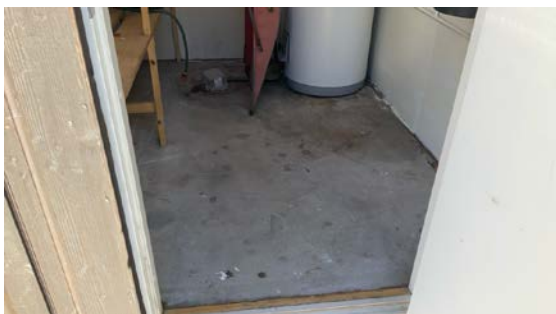
- Det er avvik:

Døren subber i karmen.
Det mangler beslag/tetting i bunn på utvendig dørterskel.
Det mangler ventilasjon i boden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren bør justeres for å sikre god funksjon og forhindre skader på dørblad og karm.
Det bør etableres beslag/tetting i bunn av dørterskel utvendig for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen som igjen kan føre til skader.
Det bør etableres veggventiler for ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fukt- og muggskader i boden.



INNVEDIG

📍 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Fliser og parkett.
Vegger: Panelplater og fliser.
Himling: Himlingspanel.

Gulv og overflater fra byggeåret med normalt god standard og normal bruksslitasje.

📍 TG 1 Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje

Beskrivelse

Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn.

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

Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-7mm. på 2 meters lengde.
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

📍 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe med peisovn.

Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.

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



📍 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

3-speils formpressede hvite dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Baderommet har standard fra byggeåret.



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel (mdf).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det er slitte fuger på innkassingen til veggmontert toalett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres lokal utbedring av flisfugene.



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

I tillegg er det oppkant med list mot dørterskelen, men utførelsen av membranen her er ukjent.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Bad/wc/vaskerom består av: Veggmontert toalett. Dusjnische med dusjdører. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

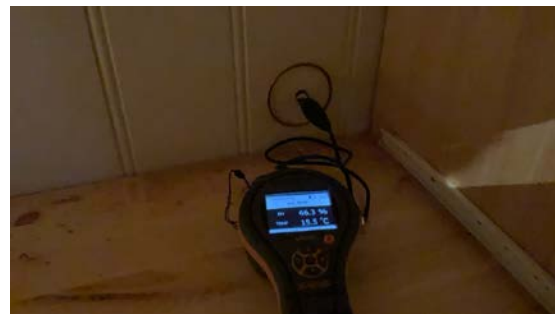
Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom mot baderommet. Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon. Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter. Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Integriert oppvaskmaskin. Komfyr og kjøleskap.

Innredningen er fra byggeåret og har normalt god standard.



1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og er fra byggeåret. Rørfordeler er plassert i sportsbod/teknisk rom som har sluk i gulvet.



TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra byggeåret og er plassert i sportsbod/teknisk rom som har sluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekables (ikke med stikkontakt).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeåret. Det er fremvist Samsvarserklæring på nyinstallasjonen (ligger i sikringsskapet).

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2010
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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 helsefare for brukere av bygget.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

<p>Hovedbyggets BRA/BRA-i</p> <p>57 m²/52 m²</p> <p><i>Leilighet: Entré, Bad/vaskerom, Soverom, Kjøkken, Stue, Bod</i></p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p>Markedsverdi</p> <p>Kr 2 500 000</p> <p>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>
<p>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</p> <p>Kr 2 700 000</p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p>Markedsverdi 2 500 000</p> <p>Konklusjon markedsverdi 2 500 000</p>

Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for leiligheten solgt på det åpne markedet i dag. Markedsverdi er vurdert i forhold til leilighetens standard, størrelse og beliggenhet. Leiligheten ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bakkebakken 30 ,1940 BJØRKELANGEN 62 m ² 2020 2 sov	30-09-2025	3 150 000	3 150 000		3 150 000	50 806
2 Bringebærveien 39 ,1940 BJØRKELANGEN 58 m ² 2022 2 sov	12-05-2025	2 990 000	3 060 000	154	3 060 154	50 166
3 Festningslia 3B ,1940 BJØRKELANGEN 59 m ² 2016 2 sov	15-09-2025	2 990 000	2 950 000		2 950 000	47 581
4 Festningslia 5D ,1940 BJØRKELANGEN 59 m ² 2018 2 sov	12-05-2025	2 990 000	2 950 000		2 950 000	46 825
5 Tyttebærveien 2A ,1940 BJØRKELANGEN 63 m ² 2017 2 sov	23-02-2026	2 900 000	2 850 000	17 685	2 867 685	45 519
6 Jordbærveien 9 ,1940 BJØRKELANGEN 76 m ² 2010 3 sov	26-02-2026	3 200 000	3 260 000	45 358	3 305 358	43 492
7 Jordbærveien 1 ,1940 BJØRKELANGEN 53 m ² 2009 1 sov	19-02-2024	2 400 000	2 300 000		2 300 000	43 396
8 Bakkebakken 14 ,1940 BJØRKELANGEN 74 m ² 2011 2 sov	03-03-2026	3 150 000	3 100 000	43 926	3 143 926	42 485

Kilde :
 Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader. Iht. rekvirent.	Kr.	16 716
Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	15 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	2 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	7 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	40 500

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 350 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	2 200 000

Sum teknisk verdi bygninger **Kr.** **2 200 000**

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**

Beregnet tomteverdi **Kr.** **500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) **Kr.** **2 700 000**

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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	52	5		57	14
SUM	52	5			14
SUM BRA	57				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Øyvind Sand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	2	210		20	4332.2 m ²	Matrikkelinformasjon/si tuasjonskart.	Eiet

Adresse

Jordbærveien 7

Hjemmelshaver

Øystein Sand dødsbo.

Kommentar

Opgitt tomteareal er felles eiet tomt for hele sameiet.

Felleskostnader er kr. 1.393,- pr. mnd. iht. rekvirent.

Andel formue og andel fellesgjeld er ikke opplyst og det må innhentes informasjon om dette.

Iht. tidligere opplysninger fra forretningsfører hadde sameiet felles langsiktig gjeld med kr. 990.742,- og felles formue med kr. 924.013,- pr. 31.12.2025.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Festningsåsen 2 Boligsameie	524 / 21469	WePe Regnskap AS	995987015

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
Egenerklæring		Da eiendommen er et dødsbo er ikke egenerklæringskjema relevant.	Finnes ikke		Nei
Rekvirent		Øyvind Sand, som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	11.03.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	19.03.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving 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

Øyvind Sand

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2026
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Jordbærveien 7

1940 Bjørkelangen

3226-2/210/0/20



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **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.

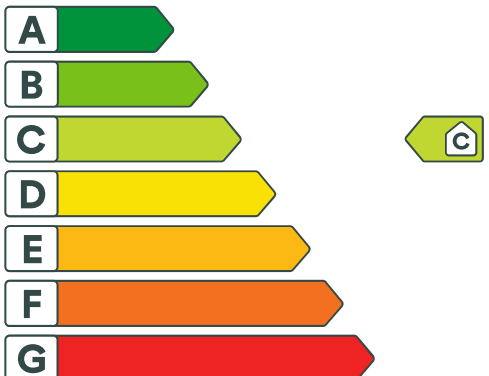
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.


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 Jordbærveien 7, 1940 BJØRKELANGEN	
Dato for energimerking 21.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-299688
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300049749
Gårdsnummer 2	Bruksnummer 210
Seksjonsnummer 20	Bruksenhetsnummer H0102






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 2010	Bygningstype Firemannsbolig
Bruksareal 57,0 m²	Oppvarmet bruksareal 57,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
134,09 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 148,27 kWh/m²	Totalt levert pr. år 8 675 kWh
---	--



Jordbærveien 7, 1940 BJØRKELANGEN



Detaljering

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



Jordbærveien 7, 1940 BJØRKELANGEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

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 avgreiningpunktene 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 stamledningsnett 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 bruksenheterne 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 besluttes gjennomført.

§9 Sameiermøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

9.1 Berammelse og innkalling

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

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

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

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

9.2 Deltakere

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

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

9.3 Ledelse og protokoll

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

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

9.4 Stemmeberegning og flertallskrav

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

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

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til resekjonering 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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til brukere som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

§14 Forholdet til lov om eierseksjoner

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





SITUASJONSKART

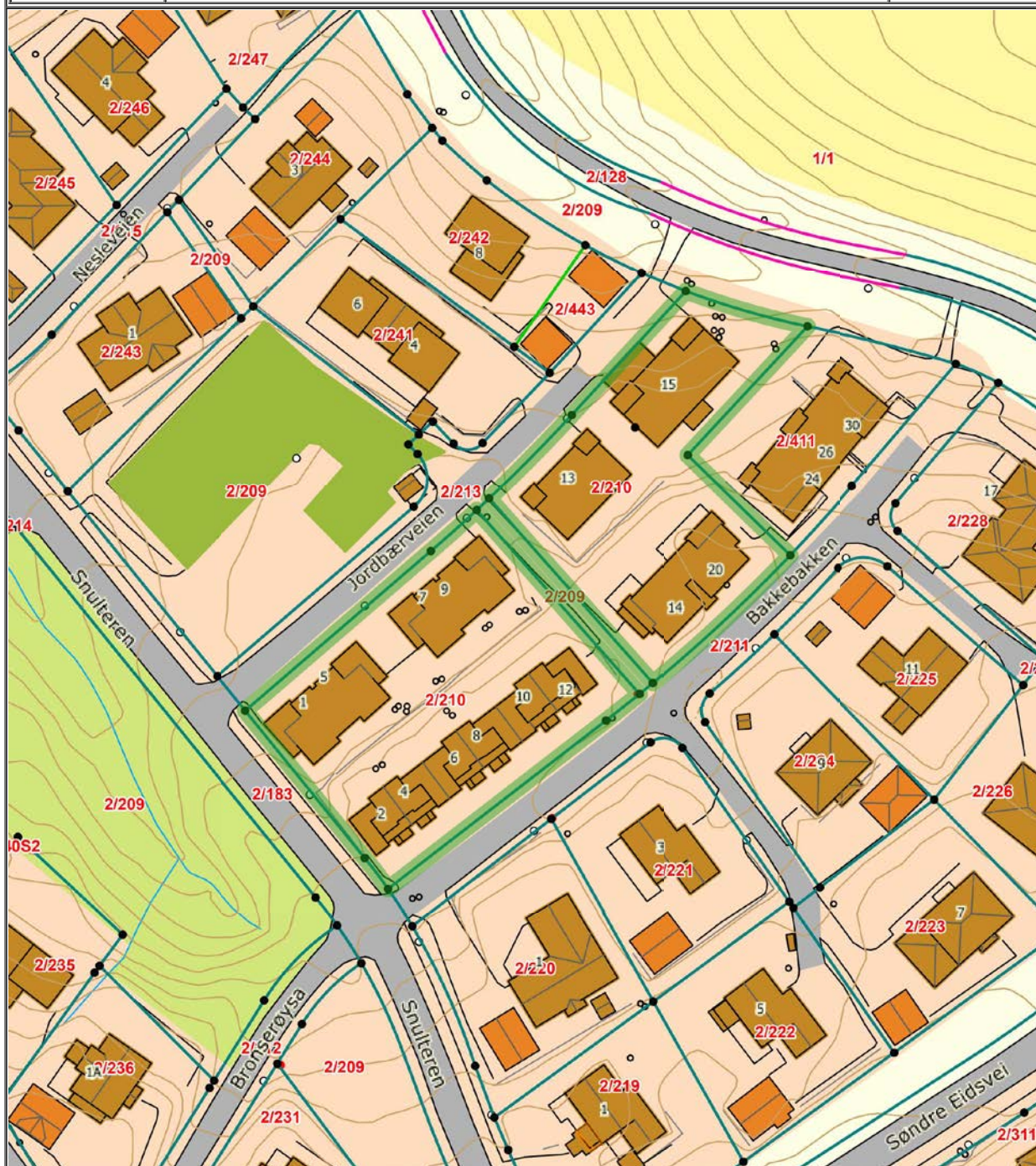
Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 210	Fnr: 0	Snr: 20
	Adresse: Jordbærveien 7, 1940 BJØRKELANGEN			
Hj.haver/Fester:	FESTNINGSÅSEN 2 BOLIGSAMEIE, c/o WePe Regnskap AS, Postboks 83, 1941 BJØRKELANGEN, med flere			



**AURSKOG-
HØLAND
KOMMUNE**

Dato: 5/5-2026 Sign:

Målestokk
1:1000



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



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 2

Bnr: 210

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Jordbærveien 7, 1940 BJØRKELANGEN

Hj.haver/Fester:

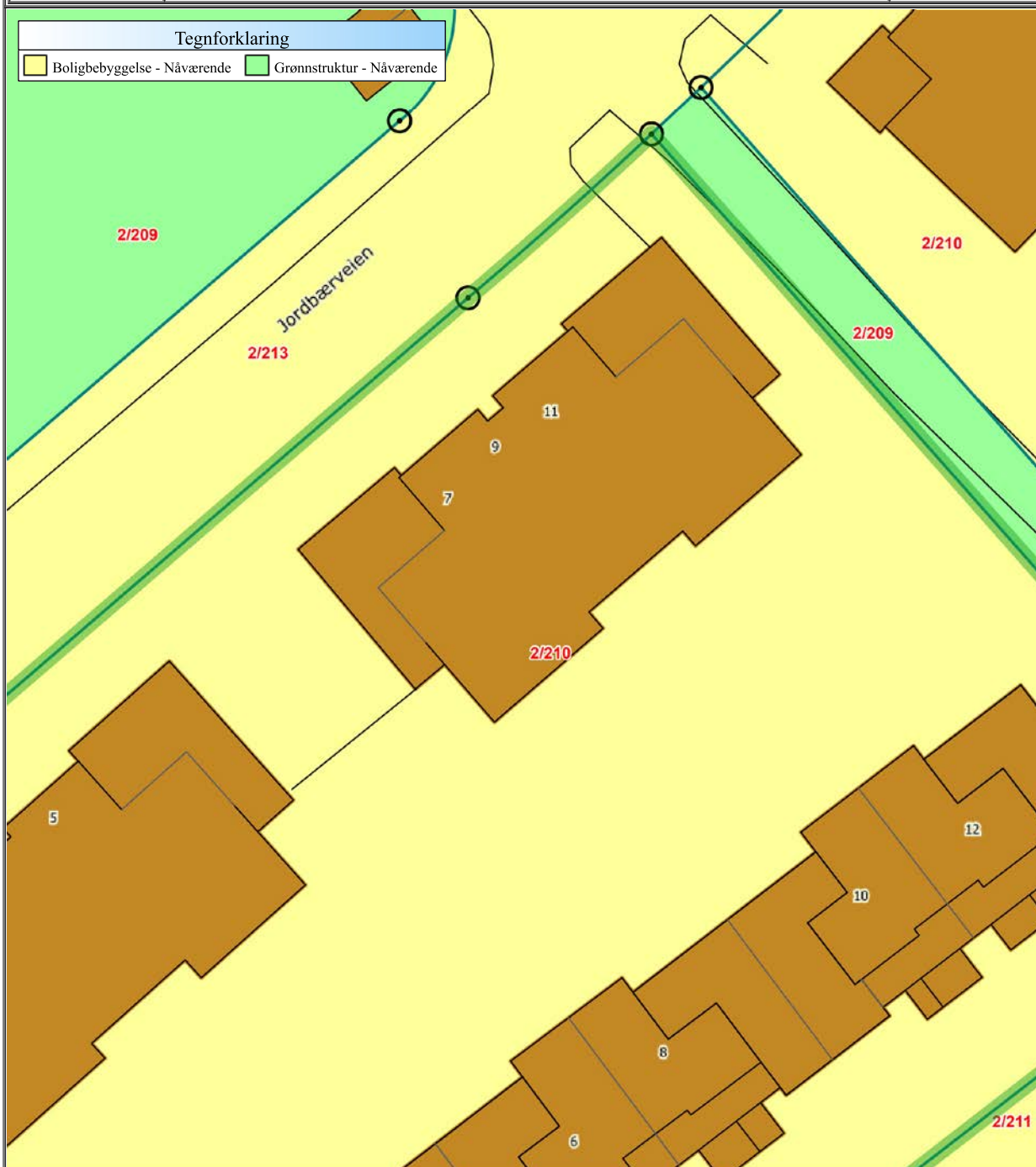
FESTNINGSÅSEN 2 BOLIGSAMEIE, c/o WePe Regnskap AS,
Postboks 83, 1941 BJØRKELANGEN, med flere



**AURSKOG-
HØLAND
KOMMUNE**

Dato: 4/5-2026 Sign:

Målestokk 1:250



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



Aurskog-Høland kommune
Resultatenhet Tekniske tjenester
Forvaltning

den romslige kommunen

Setskog Hus og Hytter AS
Setskog Eiendom

1954 SETSKOG

Vår ref.: MB-08/2908-29

Arkivnr.: GA 2/210

Deres ref.:

Dato: 16.07.2010

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Igangsettingstillatelse er gitt 21.01.2010

Gjelder: Nybygg hus W2, seksjonsnummer 20,21,22 og 23

Gnr/Bnr.: 2/210

Byggested: Jordbærveien 9,11,13 og 15,

Tiltakshaver: Festningsåsen Boligutvikling AS

Anmodning om midlertidig brukstillatelse og kontrollerklæringer er mottatt 12.07.10. 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

Marianne Bekkerhus
Marianne Bekkerhus
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

Nabolagsprofil

Jordbærveien 7 - Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

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

Skoler

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

Ladepunkt for el-bil

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

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

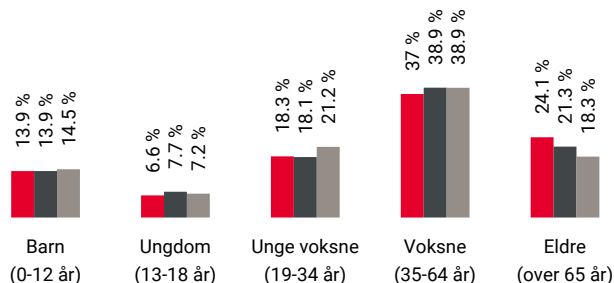
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Festningsåsen barnehage (1-6 år) 111 barn	8 min 0.7 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 18 barn	16 min 1.5 km
Setskog oppvekstsenter (0-5 år) 20 barn	19 min 1.6 km

Dagligvare

Kiwi Bjørkelangen PostNord	14 min 1.2 km
Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	16 min 1.4 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 93/100



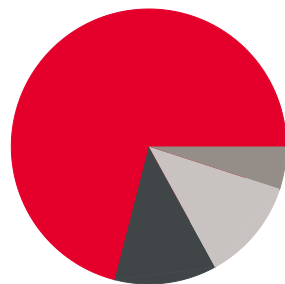
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

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

Boligmasse



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

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

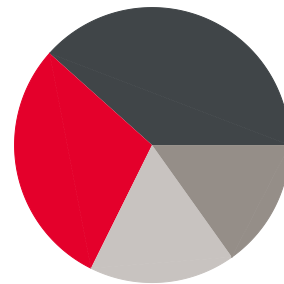
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Bjørkelangen Senter	16 min
Boots apotek Bjørkelangen	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

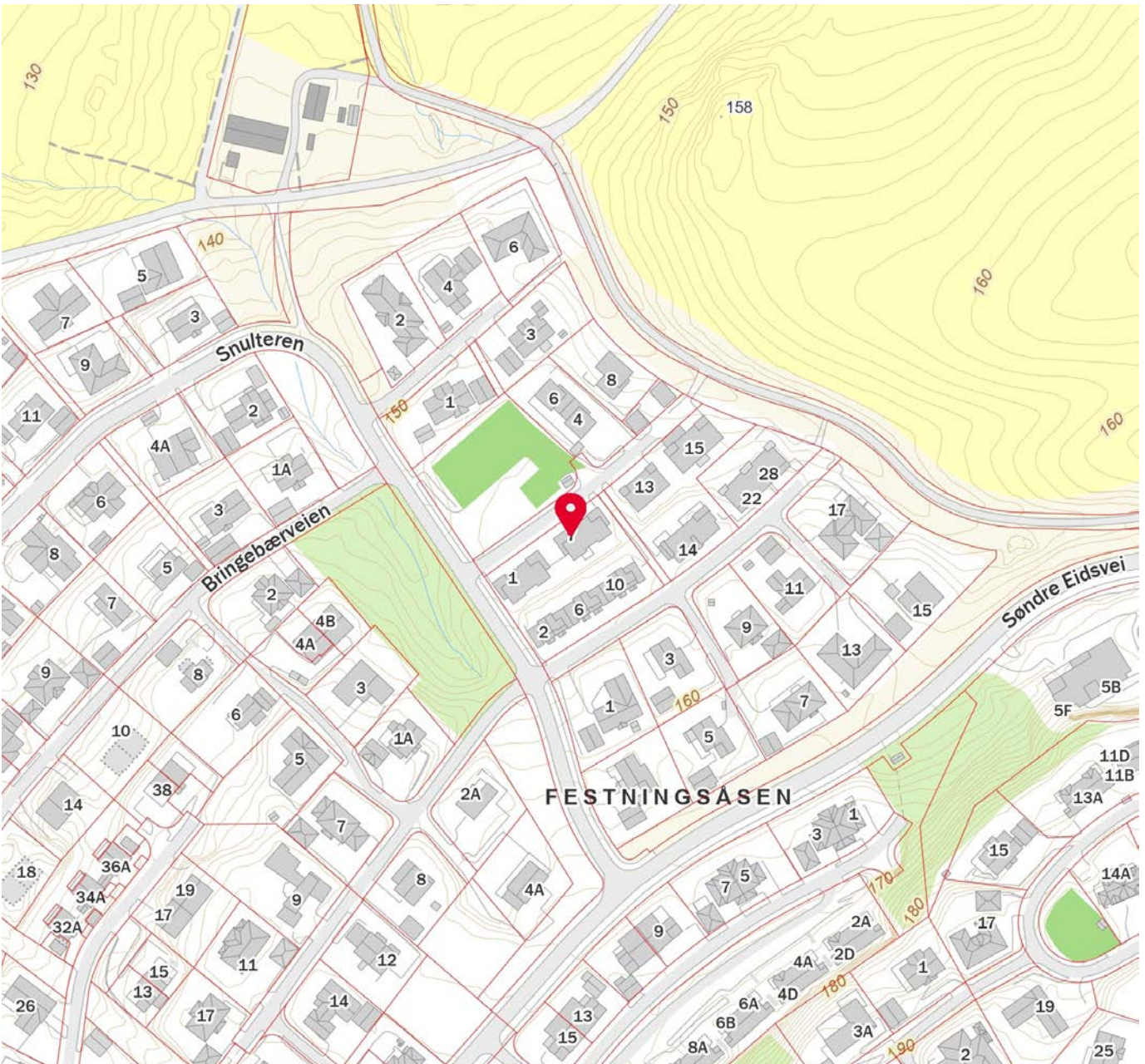
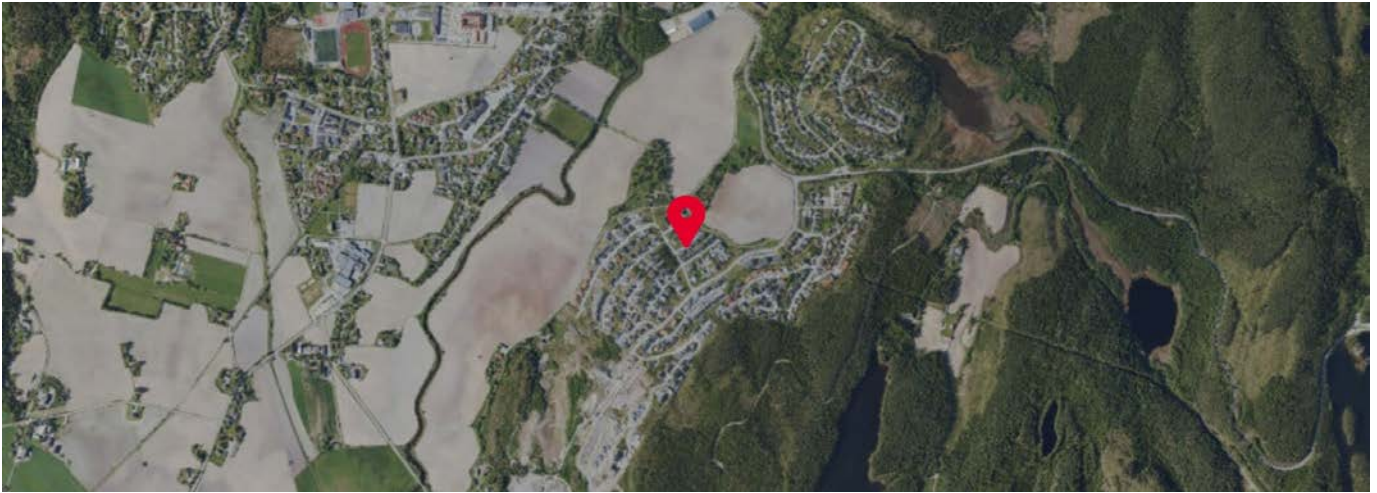
- Bjørkelangen øst/Eidslia
- Bjørkelangen
- Norge

Sivilstand

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



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



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

aktiv.



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

www.aktiv.no

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



Aurskog

SPAREBANK



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

**Hos Trond, Trine, Lise, Geir og Lina
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.**

Vi samarbeider med Aktiv Bjørkelangen og sammen gjør vi
boligprosessen trygg og enkel for deg. Ta kontakt med oss for
en hyggelig prat i Gågata på Bjørkelangen.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik



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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 nettkrenkninger
- 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Jordbærveien 7
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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre