

aktiv.



Søndre Eidsvei 1C, 1940 BJØRKELANGEN

**Moderne og innholdsrik 3-roms
selveierleilighet fra 2016 – Heis –
Garasje – Veranda med utsikt**



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 850 000,-
Omkostn.: Kr 97 640,-
Total ink omk.: Kr 3 947 640,-
Felleskostn.: Kr 4 076,-
Selger: Mari Berger
Henry Berger

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 77/82 kvm
Tomtstr.: 8758 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 206
Gnr. 2, bnr. 209 (realsameie)
Snr. 6
Oppdragsnr.: 1107260010

Ditt nye hjem!

Velkommen hjem til en lys, moderne og lun 3-roms selveierleilighet hvor det er lett å trives!

Leiligheten ligger i 2. etasje i et rolig og veletablert område på Bjørkelangen, og byr på en åpen stue- og kjøkkenløsning som inviterer til både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster. Store vindusflater fyller rommene med naturlig lys, og fra stuen kan du åpne døren ut til en romslig, overbygd veranda på ca. 20 kvm, et perfekt sted å nyte kveldssolen, kaffekoppen eller rolige sommerkvelder med utsikt mot grønne omgivelser.

Kjøkkenet og badet har stilren innredning fra Sigdal, badet er helfliset med gulvvarme og gode løsninger for en komfortabel hverdag. To gode soverom gir fleksibilitet til både familie, gjester eller hjemmekontor. Med heis, garasje plass og boder er hverdagen både enkel og bekvem.

Bildene i finn-annonse og salgsoppgave er hentet fra selgers kjøp av leiligheten. Innredning og fargevalg vil derfor avvike på visning.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegning	5
Om eiendommen	21
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	57
Ferdigattest	62
Husordensregler	63
Vedtekter	65
Situasjonskart	75
Nabolagsprofil	76
Budskjema	87

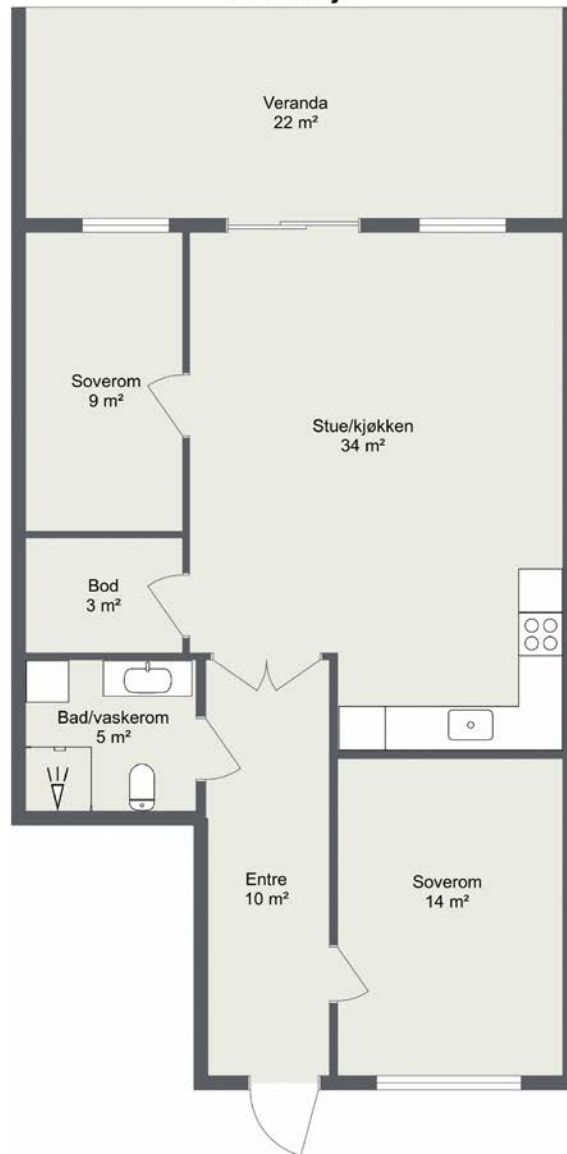


Aktiv Bjørkelangen v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Søndre Eidsvei 1C!
Foto: Svein Michaelsen



Eiendommen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde med umiddelbar nærhet til flotte natur- og friluftsområder. Det er kort vei til skoler og til sentrum med alle typer forretninger og servicetilbud via gang- og sykkelsti.

Søndre Eidsvei, 1C 2. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindende. Oppgitt areal er Nettoareal (rom for rom) gulvareal og vil avvike fra Bruksarealet (BRA).

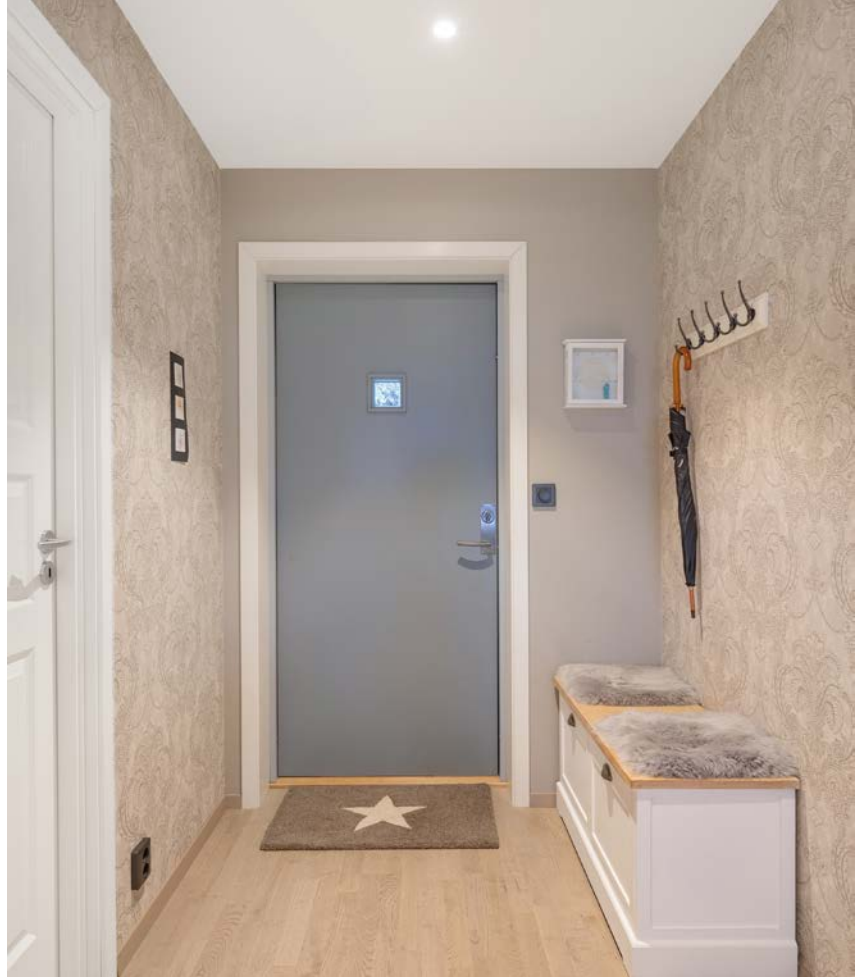
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og har adkomst via felles svalgang med overbygget inngangsparti. Allerede ved ankomst får man et ryddig og innbydende førsteintrykk.

Entréen er romslig og praktisk utformet, med tapetserte vegger, 3-stavs eikeparkett på gulv og downlights i himling.

Ytterdøren er brannklassifisert og har et lite vindu. Det er porttelefon til felles dør.





Kjøkkenet fra Sigdal har et moderne og tidløst uttrykk, med grå fronter og lys laminert benkeplate som gir godt med arbeidsplass.



Alle hvitevarer er integrerte, og kjøkkenet er utstyrt med ventilator, komfyrvakt, benkebelysning og lekkasjestopper. Fliser over benkeplaten gir en praktisk og stilren avslutning.

Fra gangen er det en tofløyet glassdør til det sosiale allrommet som består av kjøkken og stue.

Luft-til-luft varmepumpen gir en behagelig og jevn temperatur til leiligheten. Øvrig oppvarming er varmekabler på bad og panelovner.





Stuen er lys og romslig, og inngår i en åpen løsning sammen med kjøkkenet – et sosialt og luftig allrom som egner seg godt både til hverdags og selskap.



Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og skaper en behagelig atmosfære. Fra stuen er det direkte utgang til verandaen, som forlenger oppholdsarealet store deler av året.



Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg (enhet plassert i bod), noe som gir bedre komfort og et godt inneklima.



Badet fremstår som delikat og funksjonelt, med helflisede overflater i lyse og tidsriktige toner. Det er gulvvarme og downlights i himling som gir god komfort og belysning.



Baderomsinnredningen fra Sigdal i mørk gråtone har gode oppbevaringsløsninger.



Videre inneholder badet toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjsone med innfellbare glassdører.



Leiligheten har to pene og funksjonelle soverom, begge med gode vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir gode luftemuligheter.

Begge soverom har 3-stavs eikeparkett på gulvet.

Soverommene har leksible innredningsmuligheter, godt egnet som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.





Fra stuen er det utgang til en romslig og overbygd veranda. Her får du en lun og skjermet uteplass med kveldssol og fritt, landlig utsyn – perfekt for avslapning etter jobb eller hyggelige måltider utendørs.



Overbygget gir mulighet for bruk i store deler av året, og det er god plass til både sittegrupper, grill og beplantning.



Fellestomten er pent opparbeidet med plenarealer, asfalterte internveier, busker og lekeplass.



Leiligheten disponerer 1 parkeringsplass i garasjekjelleren.



Skogen i bakkant av byggefeltet byr på turstier, vann, gapahuker og grillplasser. I nærheten finnes også ballbinge, lekeplasser og oppkjørte skiløyper på vinterstid.



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, legekontor 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.



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

Velkommen til Aurskog-Høland - den romslige kommunen



Kommunen har flott natur og mange fine streker.

Vi er den største landbrukskommunen i Norge.

Turistinformasjonen på Sjøfartsgaten ligger på Eidsveien.

Aurskog-Høland har romslige arealer for turer i skog og mark og et rikt dyr- 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 spisesteder og flere overnattingssteder.

TURISTINFORMASJON Finnes du på K20 Eidsveien. Der finner du Sjøfartsgaten, Kaféen og Sjøen (tidlig i lørdag fra 11 - 16 i sommerhalvåret, og helgene 12-16 i vinterhalvåret). Du finner turistopplysninger for Aurskog-Høland og Bæmskog 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 Eidsveien 20, Sjøfartsgaten.

Die Touristeninformationen finden Sie in der Eidsveien 20, Sjøfartsgaten.

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. Fløtingen opphørte 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, Armark og Halden.



1 SKULERUD
Tømmerområdene Skulerud og Halden ligger i Aurskog-Høland. Det var endestasjonen for den viktigste tømmerfløtingen i Norge, som gikk fra Skulerud til Tistedal. I tillegg til tømmer ble det fløtet papirmasse og andre varer. Skulerud er et av de mest populære turistmålene i kommunen.

2 BRÅKE SLUSER
Bråke sluser i Marker ligger i den nordlige delen av Haldenkanalen. Slusene ble bygget i 1857-1860, samtidig med de første slusene i Haldenkanalen. Slusene er nå restaurert og fungerer fortsatt som en del av kanalsystemet.

3 STORFOS SLUSE
Storfoss sluse fra 1860 ligger mellom Armark og Rømskog. Den har to porter og ett kammer, er i dag hovedsakelig drifts- og utflytningssluse for trevirke. Ved siden av slusekammeret ligger slusearbeidernes hus. Slusekammeret ble bygget i 1860 og er et av de mest imponerende byggverkene i Haldenkanalen. Dermed ble arbeidsløst og arbeidsløst i tillegg til å være i arbeidsløst.

4 BIRKNE SLUSER
Birkne sluser i Halden er Nord-Norges høyeste slusarinnlegg med sine fire kammer og 12 porter 26,6 meter høye. Slusene ligger mellom Farnes og Asen. De opprinnelige anlegget fra 1860 ble utvidet i 1924. Først i 1977 ble det opplyst. Nåværende anlegg stod ferdig i 1974, samtidig med Birkne kraftstasjon. Kraftstasjonen ble bygget i 1982, da tømmerfløtingen overtok anlegget.

5 TISTEDAL
En tid på Haldenkanalen var den eller sletter i Tistedal. De sluse fire kilometer av riksveg 201 og er en del av Halden og Sjøfartsgaten. Norges første store industriarbeid i Halden ble etablert i Tistedal i 1813. Haldenfor Tistedal ble en tid en viktig sagbruk og kraftstasjon, deretter Halden Sagbruk og Sjøfartsgaten. Det har i dag en av verdens største og mest moderne papirfabrikker.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 77 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 82 kvm

TBA: 22 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

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

BRA-e: 5 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

22 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Seksjonert bod i parkeringskjeller er ikke oppmålt, areal estimert iht. tegning, arealet er inkludert og benevnt som BRA-e. Boenheten har tilgang til parkeringsplass for en bil i felles parkeringskjeller via felles adkomst med garasjeport og trapp/heis, samt øvrige fellesareal, dette er ikke inkludert i arealet. Areal som innbefatter garderobeskap, sjakter o.l. er inkludert i arealberegningen. Målt takhøyder varierende fra ca. 2,23 m til ca. 2,79 m. Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist målsatte tegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8758 kvm, fellestomt.

Tomtebeskrivelse

Fra stuen er det utgang til en romslig og overbygd veranda. Her får du en lun og skjermet uteplass med kveldssol og fritt, landlig utsyn – perfekt for avslapning etter jobb eller hyggelige måltider utendørs. Overbygget gir mulighet for bruk i store deler av året, og det er god plass til både sittegrupper, grill og beplantning.

Fellestomten er pent opparbeidet med plenarealer, asfalterte internveier, busker og lekeplass.

Eiendommen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde med umiddelbar nærhet til flotte natur- og friluftsområder. Rett utenfor døren finner du skog, friarealer og turstier som innbyr til rekreasjon året rundt, med blant annet vann, gapahuker og grillplasser – perfekte samlingssteder for både store og små. I nærområdet finnes også ballbinge med kunstgress samt flere lekeplasser, noe som gjør området spesielt godt egnet for barnefamilier.

Vinterstid byr nærområdet på flotte aktivitetsmuligheter med skøyteis på Eidsdammen (når forholdene tillater det) og preparerte skiløyper i lysløypa på Festningsjordet, kun få minutters gange fra boligen. For alpint interesserte ligger Dalhauglia med en liten alpinbakke i kort avstand, i drift på snørike vintre.

Sommeren gir tilgang til populære badeplasser som Røytjern, lett tilgjengelig med sykkel eller bil. I nærområdet finner man også idylliske innsjøer som Setten og Mjermen, kjent for sitt vakre landskap og gode friluftsmuligheter. En kort kjøretur unna ligger Mangenfjellet med et omfattende løypenett, serveringshytter vinterstid og flotte sykkel- og turstier i sommerhalvåret. Her bor du i et rolig og familievennlig område hvor naturen er en naturlig del av hverdagen.

Beliggenhet

Søndre Eidsvei 1C er attraktivt beliggende i Festningsåsen på Bjørkelangen. Festningsåsen består både av etablerte områder som denne eiendommen ligger i, og nyere områder som er under utvikling. Fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til skogen og friarealer med blant vann, turstier og en gapahuker med grillplasser. I nærområdet er det ballbinge med kunstgress og flere lekeplasser. Området er rolig og familievennlig. Om vinteren (og når isen er trygg) kan man gå på skøyter på Eidsdammen og på ski i lysløype på Festningsjordet. Begge deler kun noen få minutters gange unna. I Dalhauglia finnes det en liten alpinbakke som er i drift på snørike vintre. Om sommeren er Røytjern et populært badevann. Hit kan man kjøre eller sykle hvis man har lyst. Litt lenger unna finner man Setten og Mjermen som er idylliske innsjøer hvor det også er populært å ha hytte eller campingvogn. En liten kjøretur unna finner man Mangenfjellet. Her er det et godt utviklet løypenett om vinteren med to serveringshytter og mange fine sykkelstier om sommeren.

Det er kort vei til skoler og til sentrum med alle typer forretninger og servicetilbud via gang- og sykkelsti. Det er gangavstand til barnehage i Festningsåsen.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Coop Ekstra, Rema 1000 og Kiwi. Ønsker du ytterligere servicetilbud kan kjøpesenteret Alti, gågata og Bjørkelangen Næringspark skilte med et godt utvalg av butikker, service- og velvære tilbud, samt spisesteder og kafé.

Ca 10 minutters gange fra boligen finner du Eidsverket. Dette er en kulturperle med staselige bygninger og historisk betydning i bygda. I dag driftes det som et lite overnattingssted og med flotte selskapslokaler. I tilknytning til Eidsverket ligger Big Dream Arena som er et større hestesenter av internasjonal standard. Her ligger også Big Dream Steakhouse.

Bjørkelangen har skole med 10 trinn og sfo-tilbud samt 2 videregående skoler med forskjellige og mange linjevalg. 1-10 skolen stod ferdig i 2018. Det samme gjorde helsehuset og Bjørkebadet. Helsehuset inneholder bl.a. legevakt, helsestasjon, tannlege og en rekke andre tilbud under samme tak. Ved den ene videregående skolen er det et godt utbygd idrettsanlegg med blant annet fotballbane (kunstgress), friidrettsbane, sportshall, tennisbane og sandvolleyballbane. Kommunen har også en levende kulturskole med en rekke tilbud innen dans, drama, forming og musikk.

Idrettslaget og friidrettslaget er veldrevet og tilbyr en rekke aktiviteter for alle aldre året igjennom. I tillegg har NMK Aurskog-Høland treningsbane rett utenfor Bjørkelangen hvor det tilbys flere grener av motorsport. Det er også to teaterlag og flere aktive kor i kommunen. Det er flere treningssentre sentralt på Bjørkelangen med tilbud om diverse salaktiviteter i tillegg til helsestudio. Det er tilbud om kampsport også via en selvstendig forening. På Aurskog finner du en 18-hulls golfbane (ca 10 minutters kjøring).

Fra Bjørkelangen er det ca 35 km til Lillestrøm og ca 55 km til Oslo sentrum og Gardermoen. Til Charlottenberg i Sverige er det omtrent 45 minutters kjøring med bil. Det er offentlig kommunikasjon via buss med et godt rutetilbud til bl.a. Lillestrøm ved innkjøringen til Festningåsen. Togforbindelse fra Blaker Stasjon og Fetsund Stasjon.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Nærområdet består av eneboliger, småhus og leilighetsbygg.

Bygningssakkyndig

Henning Fagersand

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighetsbygg over fire etasjer med heis, garasje- og bod anlegg i kjeller, oppført i murkonstruksjoner. Felles oppgang og svalgang.

Vinduer: Trevinduer med 3-lags isolerglass. Vindu på soverom mot sør/øst er EI30 brannvindu med luftedel. Dører: Brannklassifisert ytterdør med lite vindu og porttelefon til felles dør. Hev- og skyvedør til veranda med 3-lags isolerglass. Ytterdør tar noe i karm og bør justeres, vurdert til mindre avvik. Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Overbygd veranda i mur konstruksjoner med teppe på gulv, rekkverk i stål. Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille av betong. Ved målinger ble det registrert kun mindre skjevheter på gulv. Stue/kjøkken ble det målt opp til ca. 5 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. tilsvarende over hele rom.

TG2

2.Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Fallet på gulvet tilfredsstillende ikke kravene som gjaldt ved byggetidspunktet, og heller ikke dagens krav.

Helse, miljø og sikkerhet

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger. Det er ikke registrert avvik innen helse, miljø og sikkerhet.

Lovlighet

Selveierleilighet

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det foreligger seksjonerte tegninger, datert 22.8.2016. Det foreligger ferdigattest datert 26.10.2023.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2023. Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene.

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? Ja. Ytterdør kan være litt treg å lukke på vinter. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til

Innhold

Kort fortalt

- Tiltalende 3-roms selveierleilighet fra 2016
- Beliggende i 2. etasje med heis – enkelt og bekvemt i hverdagen
- Overbygd inngang via felles svalgang
- Åpen og sosial stue-/kjøkkenløsning med gode lysforhold
- Utgang til romslig, overbygd veranda

- Kveldssol og fritt, landlig utsyn
- Kjøkkenet med stilren innredning fra Sigdal og integrerte hvitevarer
- Helfliset bad/vaskerom med gulvvarme, downlights og innredning fra Sigdal
- To gode soverom med plass til garderobeløsninger
- Gjennomgående 3-stavs eikeparkett på gulv
- Balansert ventilasjon og luft-til-luft varmepumpe
- Parkeringsplass i felles garasjekjeller med heisadkomst
- Lagringsplass i innebod samt disponibel bod i kjeller
- Rolig og etablert sameie med fine fellesarealer
- Kort avstand til Bjørkelangen sentrum, servicetilbud og kollektivtransport

Bildene i finn-annonse og salgsoppgave er hentet fra selgers kjøp av leiligheten. Innredning og fargevalg vil derfor avvike på visning.

Planløsning

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

Annet: Disponibel bod på ca. 5 kvm i kjeller.

Entré

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og har adkomst via felles svalgang med overbygget inngangsparti. Allerede ved ankomst får man et ryddig og innbydende førsteinntrykk. Brannklassifisert ytterdør med lite vindu og porttelefon til felles dør. Entréen er romslig og praktisk utformet, med tapetserte vegger, 3-stavs eikeparkett på gulv og downlights i himling. Her er det god plass til garderobeløsninger som knaggrekke, skoskap og oppbevaring, og adkomsten gir en naturlig og god flyt videre inn i boligen.

Stue

Stuen er lys og romslig, og inngår i en åpen løsning sammen med kjøkkenet – et sosialt og luftig allrom som egner seg godt både til hverdags og selskap. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og skaper en behagelig atmosfære. Rommet har gråmalte vegger og gjennomgående 3-stavs eikeparkett, og det er god plass til både sofagruppe og øvrig møblement. Fra stuen er det direkte utgang til verandaen, som forlenger oppholdsarealet store deler av året.

Kjøkkenet

Kjøkkenet fra Sigdal har et moderne og tidløst uttrykk, med grå fronter og lys laminert benkeplate som gir godt med arbeidsplass. Løsningen er arealeffektiv med rikelig skap- og skuffeplass. Alle hvitevarer er integrerte, og kjøkkenet er utstyrt med ventilator, komfyrvakt, benkebelysning og lekkasjestopper. Fliser over benkeplaten gir en praktisk og stilren avslutning. Plasseringen mot stuen gjør kjøkkenet til en naturlig del av boligens sosiale sone.

Bad

Badet fremstår som delikat og funksjonelt, med helflisede overflater i lyse og tidsriktige toner. Det er gulvvarme og downlights i himling som gir god komfort og belysning. Baderomsinnredningen fra Sigdal i mørk gråtone har gode oppbevaringsløsninger, og speil med belysning. Videre inneholder badet toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjsone med innfellbare glassdører. Et rom som kombinerer både praktiske løsninger og moderne uttrykk.

Soverom

Leiligheten har to pene og funksjonelle soverom, begge med gode vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir gode luftemuligheter. Soverommene har god plass til senger og ønskede garderobeløsninger. Begge rom har 3-stavs eikeparkett og fleksible innredningsmuligheter, godt egnet som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Standard

Gulv: Gulv er av parkett.

Vegg: Vegger er av malte eller tapetserte plater og mur. Rustikk trepanel på deler av soveromsvegg.

Himling: Himlinger er av malt mur og nedforet himling med malte plater.

Dører: Profilerte formpressede innerdører og to-fløyet dør med glass til stue.

Våtrom

Fliser på vegger og malte plater med downlights i himling. Fliser på gulv med gulvvarme og nedsenket dusjsone.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte og vitrine fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaskeum og platetopp med komfyrvakt, integrert oppvaskmaskin, stekeovn, micro og kjøl/frys. Lekkasjestopper i benkeskap. Kjøkkenventilator med avtrekk via felles anlegg.

Tekniske installasjoner

Synlige vannrør av kobber og plast med rør-i-rør system, fordelerskap med stoppekran og drenering er plassert på bad. Synlige avløpsrør av plast. Balansert ventilasjonsanlegg, der enheten er plassert i bod. Luft-til-luft varmepumpe, plassert i stue. Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert i benkeskap på kjøkken. El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/

sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

VEV Romerike Bredbånd AS er leverandør av kabel-TV/internett og betales via felleskostnadene. Eventuell oppgradering må bekostes og besørges av kjøper.

Parkering

Leiligheten disponerer 1 parkeringsplass i garasjekjelleren. Garasjeplassene er ikke seksjonert til hver enkelt leilighet. Dette for at beboere kan bytte plasser internt ved behov. Selger har ikke montert elbil-lader.

Følgende er hentet fra sameiets vedtekter vedrørende el-billader:

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

Forsikringsselskap og Polisenummer

Eika Forsikring AS, polisenummer 5565395

Radonmåling

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

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

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Ikke angitt

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

Kr 3 850 000

Omkostninger kjøper

3 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

96 250 (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))

97 640 (Omkostninger totalt)

109 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

112 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 947 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 959 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 962 340 (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.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 3 597 for år 2025

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. Se kommunens nettsider for gebyrregulativer.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 027 767 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 111 068 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens kalkulator på nett. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader 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).

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

1/36

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer: Drift/vedlikehold, kabel-tv/internett, fellesforsikring, fellesstrøm, kommunale avgifter, forr.fører, styrehonorar, revisjon mm.

Sameiet har ikke avholdt årsmøte for 2025 og det må tas høyde for endringer felleskostnader som følger av sameiets beslutninger.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 076

Kommentar fellesgjeld

Ingen fellesgjeld

Andel fellesformue

Kr 26 208

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Festningsåsen Terrasse Sameie

Organisasjonsnummer

918034625

Om sameiet

Festningsåsen Terrasse Sameie er et sameie i Aurskog Høland kommune. Sameiet består av 46 boligseksjoner. Organisasjonsnummeret er 918034625. Forretningsfører er BORI BBL. Firmaet Cares AS er engasjert for vask av fellesarealer.

Det er ikke avholdt årsmøte for 2025 ennå i sameiet. Følgende er hentet fra årsmeldingen for 2024:

Dette er de største og mest tidkrevende enkeltsakene styret har behandlet: styremøter og andre møter/befaringer med de involverte, er:

- Reasfaltering bak blokk 3 (ferdigstilt)
- Varmepumper i blokk 3 (ferdigstilt)
- Lekkasje fra terreng og inn i kjeller i blokk 2 (pågående)
- Ventilasjonsanlegg i blokk 3. Det er reklamert på ventilasjonsanlegget i kjeller etter ettårsbefaringen.

Andre behandlede enkeltsaker er:

- Manglende takrenner (ferdigstilt)
- Oppmerking p-plass foran blokk 3 (ferdigstilt)
- Merking av blokker og dører, samt informasjonsskilt (ferdigstilt)
- Rekkverk ved gangvei mellom blokk 2 og 3 (ferdigstilt)
- Lukking av punkter etter ettårsbefaring fellesarealer blokk 3 (ferdigstilt)
- Bytte av telefonanlegg i heis i blokk 1 og 2 for overgang til 5G-nett (pågående)
- Revidering av vedtektene (pågående)
- Ny isolering og skjerming av rør til varmpumper på tak (pågående)

Andre løpende saker styret har behandlet er:

- Diverse serviceavtaler
- Diverse mindre utbedrings-/reparasjonsarbeider
- Filterskifter
- Innkjøp av heller og utemøbler til felles uteplass, gressklipper/-trimmer

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

I henhold til vedtektene er det kun tillatt med 1 kjæledyr pr. eierseksjon. Dyrehold må ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (2) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.
- (3) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
- (4) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (5) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Forretningsfører

Forretningsfører

BORI BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 206, seksjonsnummer 6 i Aurskog-Høland kommune. Gårdsnummer 2, bruksnummer 209 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/2/206/6:

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

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

Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3226 Gnr:2 Bnr:206
Gjelder denne registerenheten med flere

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

28.09.2016 - Dokumentnr: 881873 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/36

04.12.2019 - Dokumentnr: 1457455 - Reseksjonering
Snr: 6
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/46
Deling av seksjon
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel
Endring av sameiebrøk

01.01.2020 - Dokumentnr: 962456 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:2 Bnr:206 Snr:6

01.01.2024 - Dokumentnr: 84515 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:206 Snr:6

3226/2/209:
02.05.2008 - Dokumentnr: 355402 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3226 Gnr:2 Bnr:206
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Søndre Eidsvei 1-5 datert 26.10.2023.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Regulert område for bl.a. leilighet og småhus bebyggelse. Reguleringsbestemmelser for Festningsåsen II, Bjørkelangen, Aurskog-Høland Kommune. GBNR 2/183 og del av GBNR 2/170. Plan nr. 245.

Adgang til utleie

Seksjonseieren kan fritt leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,4 % 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 14.395,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, urådighet, gjenbruk av foto og opplysninger fra forretningsfører. 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

Kenneth Sverre
Eiendomsmegler MNEF
kenneth.sverre@aktiv.no
Tlf: 930 29 613

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

06.02.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet

 Søndre Eidsvei 1C , 1940 BJØRKELANGEN

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 2, bnr. 206, snr. 6

Markedsverdi

3 850 000

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



Befaringsdato: 28.01.2026

Rapportdato: 03.02.2026

Oppdragsnr.: 13998-1482

Referansenummer: DF9729

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand



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.

Fagersand AS

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

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



Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576

Sertifikater

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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
- løssøre 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

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Leilighet fra byggeår 2016 har ingen avvik utover at det er registrert mindre fall på bad gulvet.
Det foreligger dokumentasjon fra byggeår.
Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet.

Selveierleilighet - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighetsbygg over fire etasjer med heis, garasje- og bod anlegg i kjeller, oppført i murkonstruksjoner. Felles oppgang og svalgang.

Trevinduer med 3-lags isolerglass.
Vindu på soverom mot sør/øst er EI30 brannvindu med luftedel.

Brannklassifisert ytterdør med lite vindu og porttelefon til felles dør.
Hev- og skyvedør til veranda med 3-lags isolerglass.

Overbygd veranda i mur konstruksjoner med teppe på gulv, rekkverk i stål.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er av parkett.
Vegger er av malte eller tapetserte plater og mur. Rustikk trepanel på deler av soveromsvegg.
Himlinger er av malt mur og nedforet himling med malte plater.

Etasjeskille av betong.

Profilerte formpressede innerdører og to-fløyet dør med glass til stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeår.
Fliser på vegger og malte plater med downligths i himling.
Fliser på gulv med gulvvarme og nedsenket dusjsone.
Plastsluk i dusjsone med synlig membranmansjett
Det er benyttet smøremembran, som tettesjikt, iht. FDV dokumentasjon fra utbygger.
Sanitærutstyr og innredning består av dusjsone med hengslede glassvegger og dusjgarnityr, servant med underskap, speil med sideskap, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte og vitrine fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaskekum og platetopp med komfyrvakt, integrert oppvaskmaskin, stekeovn, micro og kjøl/frys.
Lekkasjestopper i benkeskap.
Parkett på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Kjøkkenventilator med avtrekk via felles anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Balansert ventilasjonsanlegg, der enheten er plassert i bod.

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

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert i benkeskap på kjøkken.

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	82 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	82 m ²
Totalpris	3 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

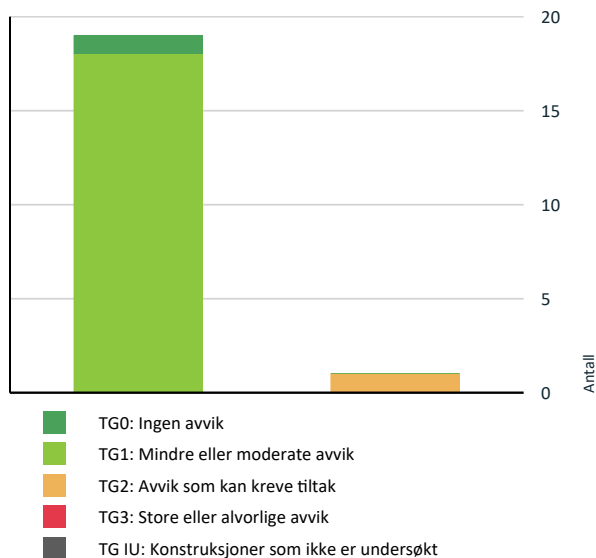
[Gå til side](#)

Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger seksjonerte tegninger, datert 22.8.2016.
Det foreligger ferdigattest datert 26.10.2023.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) for bolig med teknisk verdi og markedsverdi, i forbindelse med salg.

Referansenivå for vurderinger i rapporten er hovedsakelig byggeår 2016 og det legges til grunn at bygget er prosjektert og søkt etter teknisk forskrift 2010.

Fellesareal/deler er kun vurdert hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen, iht. Forskrift til avhendingslova.

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

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

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

Leiligheten er utleid og selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.

Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst.

Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

På befaringstidspunktet var leietager tilstede og ga enkelte opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2016

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Utleid bolig.

Standard

Selveierleilighet er beliggende i 2 etasje av boligblokk med felles oppgang, parkering og bod i felles kjeller. Planløsning består av felles svalgang til entre, bad/vaskerom, to soverom og åpen stue/kjøkken løsning med utgang til nord/vestvendt veranda, som har utsikt over Bjørkelangen. Oppvarming med luft-til-luft varmepumpe, varmekabler og eventuelt panelovner.

Vedlikehold

Leiligheten har et normalt godt vedlikehold.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Trevinduer med 3-lags isolerglass.
Vindu på soverom mot sør/øst er EI30 brannvindu med luftedel.

! TG 1 Dører

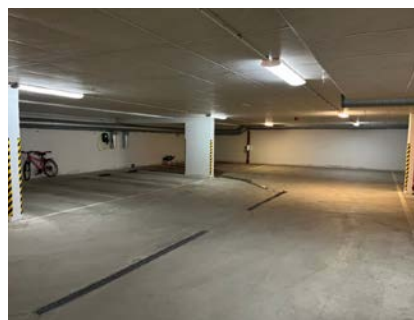
Brannklassifisert ytterdør med lite vindu og porttelefon til felles dør. Hev- og skyvedør til veranda med 3-lags isolerglass.
Ytterdør tar noe i karm og bør justeres, vurdert til mindre avvik.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd veranda i mur konstruksjoner med teppe på gulv, rekkverk i stål.

! TG 1 Andre utvendige forhold

Leilighetsbygg over 4 etasjer med heis, garasje- og bod anlegg i kjeller, oppført i murkonstruksjoner. Felles oppgang og svalgang. Iht. styreleder i sameie har de en plan for vedlikehold. Fellesareal/deler er kun vurdert hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen, iht. Forskrift til avhendingslova.



Felles parkeringskjeller.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Gulv er av parkett.
Vegger er av malte eller tapetserte plater og mur. Rustikk trepanel på deler av soveromsvegg.
Himlinger er av malt mur og nedforet himling med malte plater.

En del av parkett har løsnet ved vegg mot bad og en løs gulvlist inne i bod, vurdert til mindre avvik.
Normal bruksslitasje.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av betong.

Ved målinger ble det registrert kun mindre skjevheter på gulv.
Stue/kjøkken ble det målt opp til ca. 5 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. tilsvarende over hele rom.

! TG 1 Innvendige dører

Profilerte formpressede innerdører og to-fløyet dør med glass til stue.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Bad/vaskerom fra byggeår.

Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter for byggetidspunktet (TEK-10) og også opp mot dagens krav.

Det foreligger dokumentasjon på våtrommet.



Bad/vaskerom.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte plater med downlighths i himling.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med gulvvarme og nedsenket dusjsone.

Det er målt ca. 1:50 fall i dusjsone, øvrig gulv er tilnærmet flatt med noe mindre motfall fra dør.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist, i tillegg er det terskel på ca. 15 mm, ukjent om membran er trukket opp på terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallet på gulvet tilfredsstillende ikke kravene som gjaldt ved byggetidspunktet, og heller ikke dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

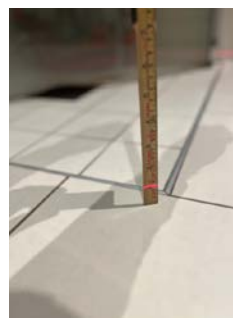
Det er vurdert at eventuelt lekkasjevann vil kunne bli stående eller bli ledet til sluk før det renner over terskel, det er derfor ikke behov for umiddelbare tiltak.

Ved eventuelt renovering av våtrommet må fallforhold rettes.

Konsekvens av for lite fall mot sluk på våtromsgulv kan føre til at vann blir stående eller renne over terskel og skade tilstøtende konstruksjoner.



Referansemål ved terskel på 30 mm.



Måling ved dusjsone viser 25 mm.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsone med synlig membranmansjett

Det er benyttet smøremembran, som tettesjikt, iht. FDV dokumentasjon fra utbygger.

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



Sluk i dusjsone.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning består av dusjsone med hengslede glassvegger og dusjgarnityr, servant med underskap, speil med sideskap, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

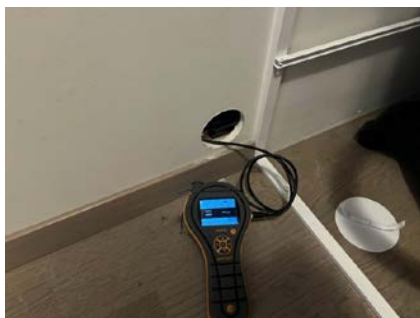
TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft under dørbblad.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking, da det er eksisterende hull i bod mot våtsone til servant. Fuktmåling i eksisterende hull viste normale verdier.



Fuktmåling uten avvik. Ved målinger under 8 % vil displayet ikke vise resultat.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte og vitrine fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaskesum og platetopp med komfyrvakt, integrert oppvaskmaskin, stekeovn, micro og kjøl/frys. Lekkasjestopper i benkeskap. Parkett på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk. Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.



Kjøkkeninnredning.

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk via felles anlegg. Ventilator ble skiftet i ca. 2023, iht. eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber og plast med rør-i-rør system, fordelerskap med stoppekran og drenering er plassert på bad. Rør-kurser bør merkes i fordelerskap, vurdert til mindre avvik.



Fordelerskap for vann.

TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg, der enheten er plassert i bod. Det er nylig skiftet filter, iht. leietager. Flexit anbefaler skifte av filter minimum en gang pr. år og rengjøring av kanaler og ventiler minimum hvert 6. år.

Tilstandsrapport

TO 1 Varmesentral

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

TO 1 Varmtvannstank

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

Elektrisk anlegg

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

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

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

Det er foreliggende samsvarserklæring fra byggeår og dokumentasjon for varmekabler.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2016
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringssskap

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

Generell kommentar

På grunnlag av opplysninger fra eier/kunde, fremvist dokumentasjon, tilstand og alder er det ikke behov for utvidet el-kontroll. Det bemerkes at undertegnede taksmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig, det kan derfor være feil med anlegget som ikke er oppdaget.



Sikringssskap.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.

Det er ikke registrert avvik innen helse, miljø og sikkerhet.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

82 m²/77 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 850 000

Konklusjon markedsverdi

3 850 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Søndre Eidsvei 3D ,1940 BJØRKELANGEN 51 m ² 2019 1 sov	19-08-2025	2 790 000	2 700 000		2 700 000	52 941
2 Søndre Eidsvei 5D ,1940 BJØRKELANGEN 66 m ² 2021 2 sov	05-06-2024	3 490 000	3 300 000		3 300 000	50 000
3 Søndre Eidsvei 1C ,1940 BJØRKELANGEN 80 m ² 2016 2 sov	30-07-2025	3 790 000	3 790 000		3 790 000	45 119

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 og KabelTV/Bredbånd lht. forretningsfører.	Kr.	48 912
---	-----	--------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	49 000
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Selveierleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 400 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 130 000
--	-----	-----------

Sum teknisk verdi - Selveierleilighet	Kr.	4 250 000
--	------------	------------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 250 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	650 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 900 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	77			77	22
Bod fellesareal		5		5	
SUM	77	5			22
SUM BRA	82				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod		
Bod fellesareal		Bod	

Kommentar

Seksjonert bod i parkeringskjeller er ikke oppmålt, areal estimert iht. tegning, arealet er inkludert og benevnt som BRA-e. Boenheten har tilgang til parkeringsplass for en bil i felles parkeringskjeller via felles adkomst med garasjeport og trapp/heis, samt øvrige fellesareal, dette er ikke inkludert i arealet.
Areal som innbefatter garderobeskap, sjakter o.l. er inkludert i arealberegningen.
Målt takhøyder varierende fra ca. 2,23 m til ca. 2,79 m.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist målsatte tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger seksjonerte tegninger, datert 22.8.2016.
Det foreligger ferdigattest datert 26.10.2023.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Henning Fagersand	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	2	206		6	8758 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Søndre Eidsvei 1C, 1940 Bjørkelangen

Hjemmelshaver

Berger, Henry Gunnar 1/2

Berger, Mari Helene 1/2

Kommentar

Areal er felleseie tomt.

Eierandel er opplyst sameiebrøk iht. Eiendomsverdi.

Øvrige opplysninger iht. forretningsfører.

Boligselskap

Festningsåsen Terrasse

Sameie

Eierandel

1 / 46

Forretningsfører

BORI

Organisasjonsnr

918034625

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleiligheten er beliggende i Festningsåsen, ca. 1,7 km øst for Bjørkelangen sentrum, som er kommunesentrum i Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Iht. kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Iht. kommunen.

Regulering

Regulert område for bl.a. leilighet og småhus bebyggelse.

Reguleringsbestemmelser for Festningsåsen II, Bjørkelangen, Aurskog-Høland Kommune. GBNR 2/183 og del av GBNR 2/170. Plan nr. 245.

Om tomten

Felles eiet tomt på 8.758 m² tilhørende sameiet, som er flat og lett skrånet, opparbeidet med plen og beplantning. Asfalterte internveier og parkering.

Sameie

Festningsåsen Terrasse Sameie ble stiftet 01.11.2016.

Sameiet består av 46 boligseksjoner, fordelt på 3 bygninger.

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

Iht. opplysninger fra forretningsfører.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	21.01.2026		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	22.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.	21.01.2026	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	5	Nei
Forretningsførerinfo	27.01.2026	Årsmøte protokoller, boliginfo	Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger.	22.01.2026	Reg. bestemmelser, ferdigattest, sit.kart, seksjonerte tegninger.	Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsdokumenter	22.01.2026	Salgsoppgave 2022.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon utbygger	22.01.2026	FDV dokumentasjon fra byggeår.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

Mari Berger

Henry Berger

Boligen

Søndre Eidsvei 1C
1940 Bjørkelangen

3226-2/206/0/6

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?

• **Ja**

Ytterdør kan være litt treg å lukke på vinter.

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

• **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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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.

Forvaltning

Felix Arkitekter AS
Rosenkrantz gate 7
0159 OSLO

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
20/08507-6

Saksbehandler:
Hanne Beate Holmbro

Dato: 26.10.2023

2/206 Ferdigattest

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

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

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

Søknad om ferdigattest er mottatt 24.10.2023.

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

Kjetil Hauger
enhetsleder

Hanne Beate Holmbro
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

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

Husordensregler for Festningsåsen Terrasse Sameie

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

Egen leilighet:

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

Felles ute og inne områder:

Felles uteområder omfatter:

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

Felles inneområder:

Disse omfatter trappeoppgang, heis, garasje, kjellerganger og svalganger. Her er røyking forbudt (bortsett fra ute på egen svalgang). Det er ikke lov å plassere (pynte) ting i fellesområder uten styrets godkjenning.

Heis.

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

Garasje og boder:

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

Svalganger:

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

Generelt

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

Feil ved lås eller dørautomatikk meldes til styret straks.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lykke til! Dette skal vi greie fint i felleskap.

Med vennlig hilsen Styret

Bjørkelangen 21.03.2018

VEDTEKTER
FOR
FESTNINGSÅSEN TERRASSE SAMEIE

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

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

Hver seksjon har tinglyst bruksrett av fellesarealene.

1-3 Hjemmelsforhold

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler

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

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

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

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

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

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

4-2 Rettslig disposisjonsrett

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

Fordeling av parkeringsplassene i garasjekjellerne gjøres av styret etter skjønn.

4-3 Vedlikeholdsansvar

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

4-4 Kostnadsfordeling

Driftskostnaden for parkeringsplassene inngår i felleskostnadene og omfatter:

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold og forsikring

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-3 Forsikring

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

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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



SITUASJONSKART

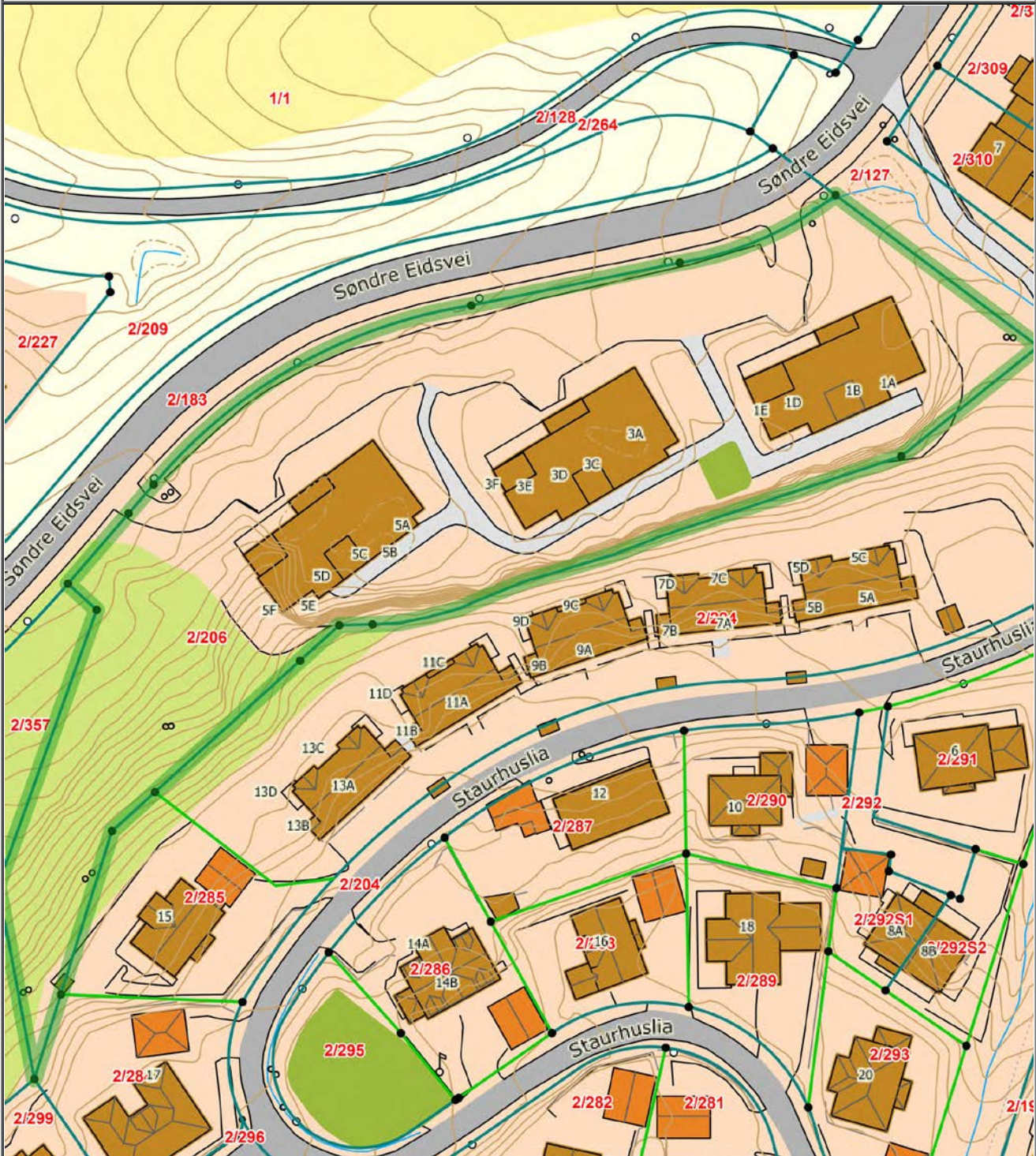
Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 206	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: 1940 BJØRKELANGEN, med flere			
Hj.haver/Fester:				



**AURSKOG-
HØLAND
KOMMUNE**

Dato: 6/2-2026 Sign:

Målestokk
1:1000



Nabolagsprofil

Søndre Eidsvei 1C - Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

🚗 Søndre Eidsvei Linje 470, 470E	4 min 🚶 0.3 km
🚗 Blaker stasjon Linje R14	26 min 🚗 24.3 km
✈ Oslo Gardermoen	57 min 🚗

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 650 elever, 40 klasser	7 min 🚶 3.4 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	21 min 🚶 1.9 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	4 min 🚶 2.5 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

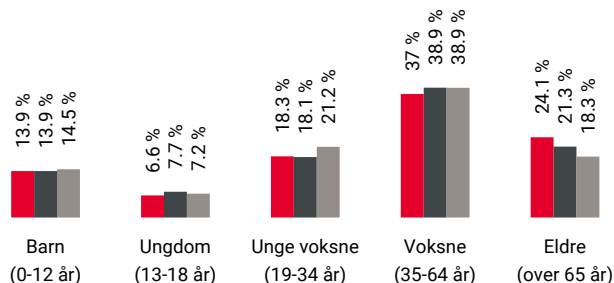
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	4 min 🚶 0.4 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	18 min 🚶 1.6 km
Burholtoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min 🚶 3.8 km

Dagligvare

Kiwi Bjørkelangen PostNord	17 min 🚶 1.5 km
Coop Extra Bjørkelangen	18 min 🚶

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 93/100



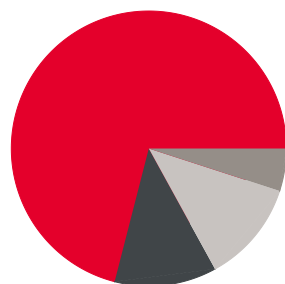
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

	Eidslia balløkke	9 min	
	Ballspill	0.8 km	
	Bjørkelunden	10 min	
	Fotball	1 km	
	MOVA Bjørkelangen Serviceveien	4 min	
	MOVA Bjørkelangen	4 min	

Boligmasse



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

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

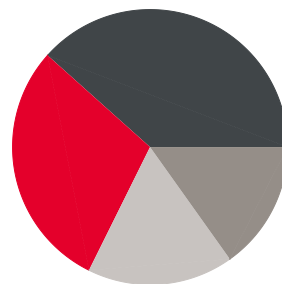
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	AMFI Bjørkelangen Torg	18 min	
	Apotek 1 Bjørkelangen	18 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%

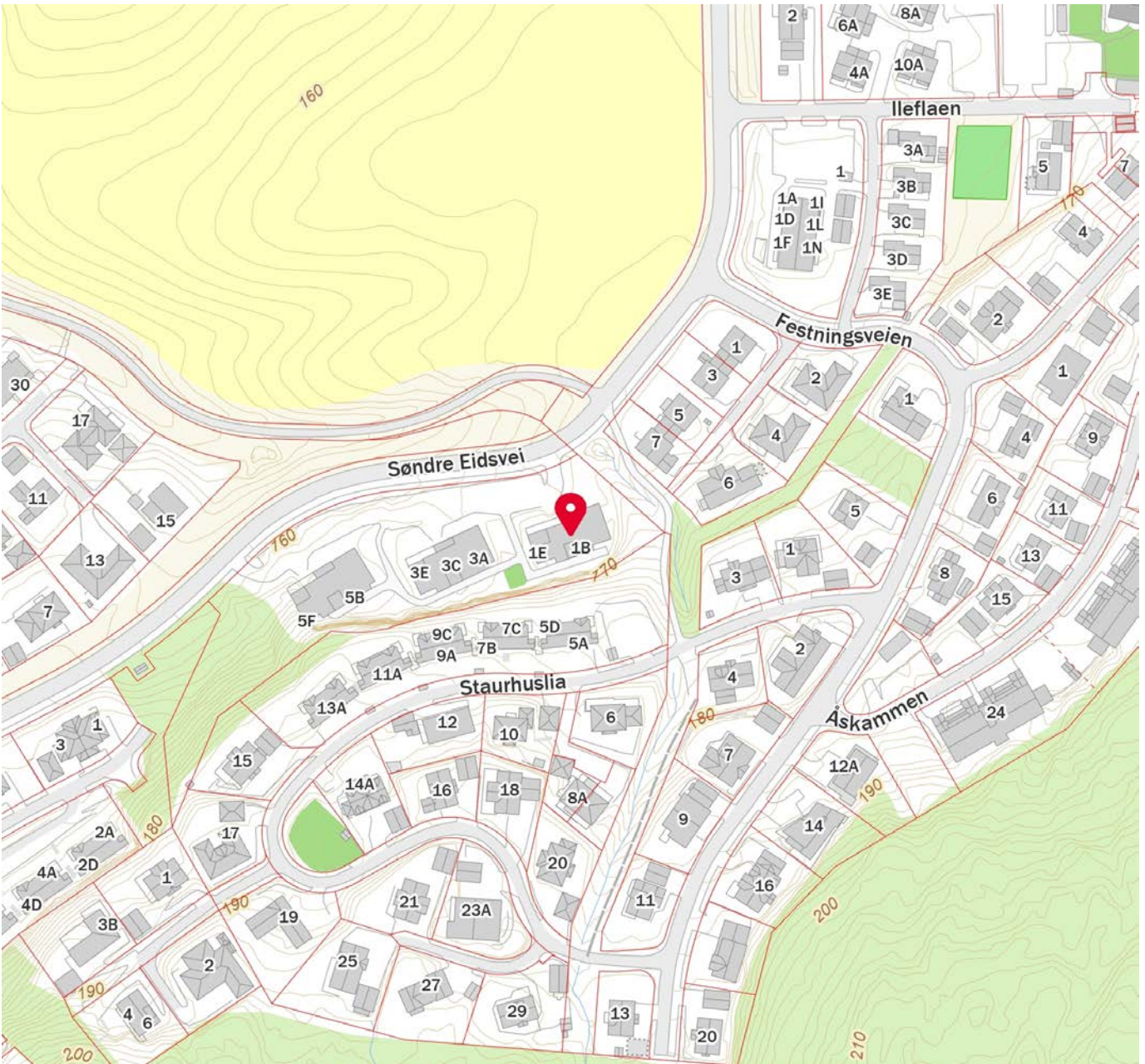
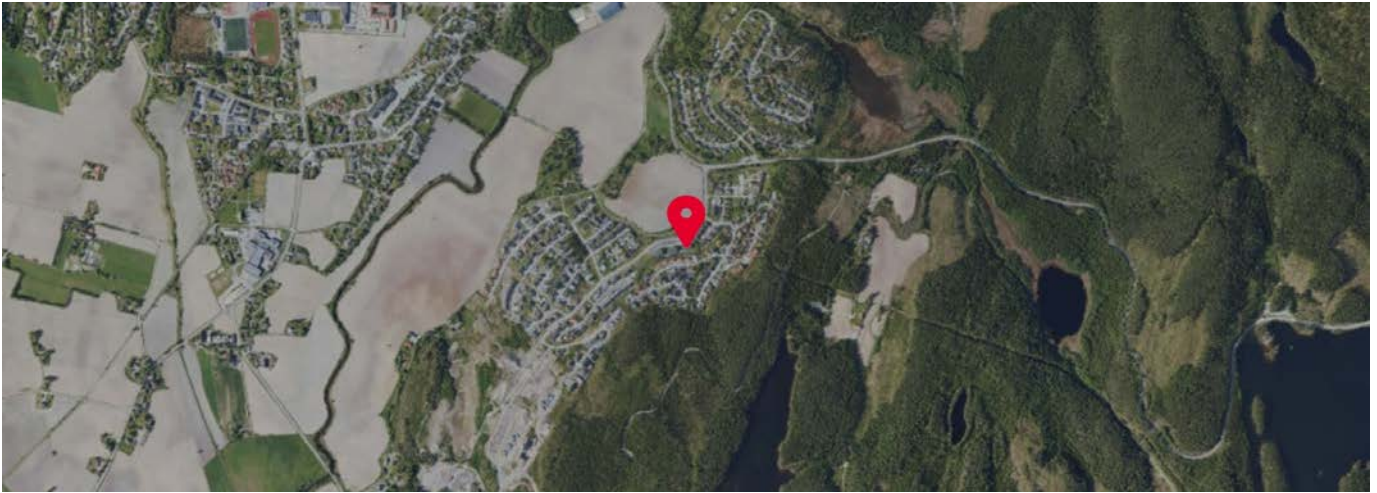
- Bjørkelangen øst/Eidslia
- Bjørkelangen
- Norge

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

La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd.



Dersom du planlegger salg, vurderer å flytte eller bare vil vite hva din eiendom er verdt så kan jeg hjelpe deg.

Jeg har unik lokalkunnskap, god kompetanse og et stadig voksende kontaktnett etter over 20 år i bransje og marked.

Jeg brenner for jobben min og jobber hardt for at du som kunde skal føle deg ivaretatt helt fra oppdragsinngåelse og frem til ny eier står der med nøklene i hånda.

Kontakt meg gjerne for en uforpliktende samtale for kjøp eller salg av eiendom!



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no



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

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



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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. Veggglamper, 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 nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.


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

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

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

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

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



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: Søndre Eidsvei 1C
1940 BJØRKELANGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Telefon: 930 29 613
E-post: kenneth.sverre@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