



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeplerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

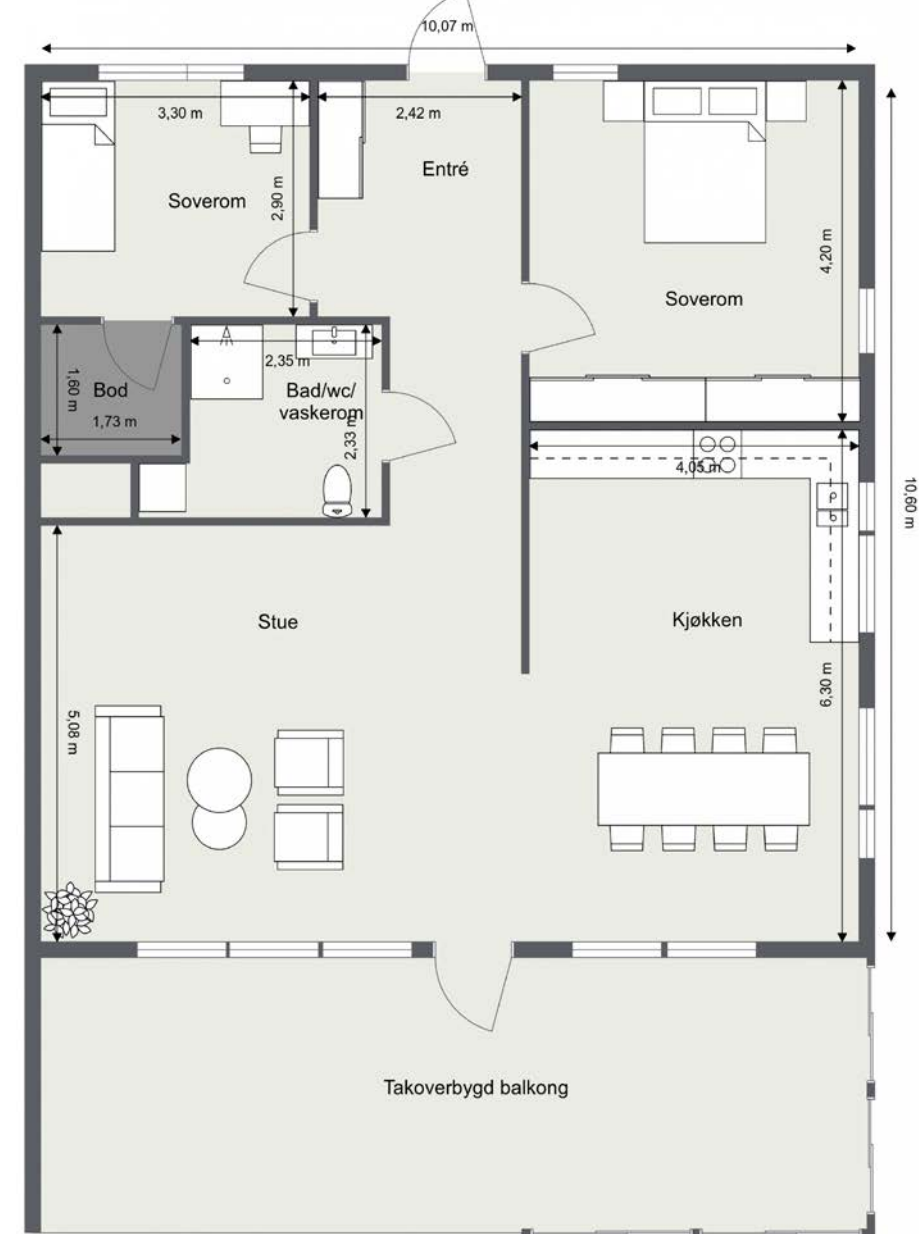
Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

Parkveien 1T, 1940 BJØRKELANGEN

Stor, velholdt 3-roms topp- og endeleilighet – midt i sentrum. Heis, garasje og solrik, innglasset balkong med utsikt.

Parkveien 1, snr. 16
4. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra bolige.
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takspartner.no

takspartner.no
Alt av taksting i Oslo og Mandus.





Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Camilla Haugerudbråten

Mobil 930 22 875
E-post camilla@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 200 000,-
Fellesgjeld Kr 8 748,-
Omkostn.: Kr. 144 659,-
Total ink omk.: Kr 5 353 407,-
Felleskostn.: Kr. 4 855,-
Selger: Boet etter Solveig Ekeheien

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2010
BRA-i/BRA Total: 107/113 m²
Tomtstr.: 2261.1 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 73, bnr. 410
Snr. 16

Oppdragsnr.: 1107240192

Flytt rett inn!

Velkommen til Parkveien 1 T, en lys, romslig og svært velholdt 3-roms selveierleilighet midt i sentrum. Her bor du med gangavstand til alt, rett ved buss, butikker og fine idrettsfasiliteter. Leiligheten ligger flott til på enden i toppetasjen, og utenfor stuen nytes varme dager på en overbygd og delvis innglasset balkong med gode solforhold og sydvestlig utsikt over landskapet. Det følger med egen garasjeplass og bod i kjelleren, med heis opp til de øvrige etasjene.

Stuen er stor og åpen med gode vindusflater, mens kjøkkenet har funksjonell innredning, mye skaplass og integrerte hvitevarer. Dagene får en god start på et flislagt bad/vaskerom med dusjhjørne, og leiligheten har to soverom med skap. En bod og en sportsbod gir fin lagringsplass. Både entreen, stuen og badet er utstyrt med gulvvarme.

Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. For å få et helhetlig bilde av eiendommen anbefales det derfor at hele salgsoppgaven, tilstandsrapporten og selgers egenerklæring leses, samt at boligen besiktiges før et eventuelt bud inngis.



Innhold

Velkommen	4
Bilder	9
Plantegninger	26
Situasjonskart	27
Om eiendommen	28
Megler	39
Egenerklæring	62
Vedtakter	65
Ordensregler	70
Våre samarbeidspartnere	74
Forbrukerinformasjon	81
Budskjema	82



Parkveien 1 T - en stor og velholdt 3-roms -
midt i sentrum.

Leiligheten disponerer en
biloppstillingsplass i et felles garasjeanlegg
i kjelleren, og herfra er det heis opp til de
øvrige etasjene.

Kort fortalt

- Stor, lys 3-roms selveier i 4. etasje.
- Flott endebelignhet i toppetasjen.
- Følger med garasjeplass i kjelleren.
- Heisadkomst til alle etasjer i bygget.
- Overbygd og dels innlasset balkong.

- Sydvestlig utsikt og gode solforhold.
- Balkongen har et areal på ca. 13 kvm.
- Felles grøntarealer og lekeplass.
- Gulvvarme i entré, i stue og på bad.
- Skyvedørsgarderobe i entreen.

- Tidløst kjøkken i funksjonell L-form.
- Godt med skap- og benkeplass.
- Integrerte hvitevarer på kjøkkenet.
- Meget romslig stue med store vinduer.
- Helfliset bad med mye skaplass.

- Opplegg for vaskemaskin på badet.
- To pene soverom, ett med stort skap.
- Lagring i innvendig bod og disponibel sportsbod.
- Balansert ventilasjonsanlegg i leiligheten.

Velkommen inn!

Leiligheten ligger i toppetasjen, med adkomst via en utvendig trapp eller en felles oppgang med heis. Det er en utvendig svalgang i etasjen, og ved ytterdøren har leiligheten belysning, ringeklokke og plass til et kafésett.

Entréen er lys og innbydende med hvite veggflater og parkett på gulvet med lun varme.

En skyvedørgarderobe sørger for praktisk oppbevaring av ytterklær og sko.





Innenfor entréen danner stue og kjøkken et åpent og sosialt allrom.



Kjøkkenet er tidløst og velholdt med en arbeidsvennlig L-form.

Innredningen har hvite 1-speilsfronter, vitrineskap og laminatbenkeplate med dobbel oppvaskkum.

Alle hvitevarer er integrerte.





Det er god plass til flere sittegrupper.



Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnfall.
Fra stuesonen er det utgang til den solrike balkongen.





Badet har et tidløst design i grått og hvitt. Det er lun gulvvarme, toalett, dusjhjørne med innfellbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.



Innredningen har servant over hvite underskap, matchende høyskap, flere veggskap og et speil med belysning.



Leiligheten har to gode soverom - hvorav hovedsoverommet er svært romslig. En stor, plassbygget skyvedørgarderobe sørger for god oppbevaringsplass.

På det andre soverommet er det både et garderobeskap, samt egen bod for oppbevaring.






Fra balkongen som er på ca. 13 kvm er det nydelig og langstrakt utsikt. Balkongen er delvis innglasset, men vinduene kan skyves til side slik at sommeren slipper helt inn.

Fellesområdene er pent opparbeidet med grøntarealer, asfalterte gangveier og diverse beplantning. Det er også etablert en lekeplass til glede for våre minste.





**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.

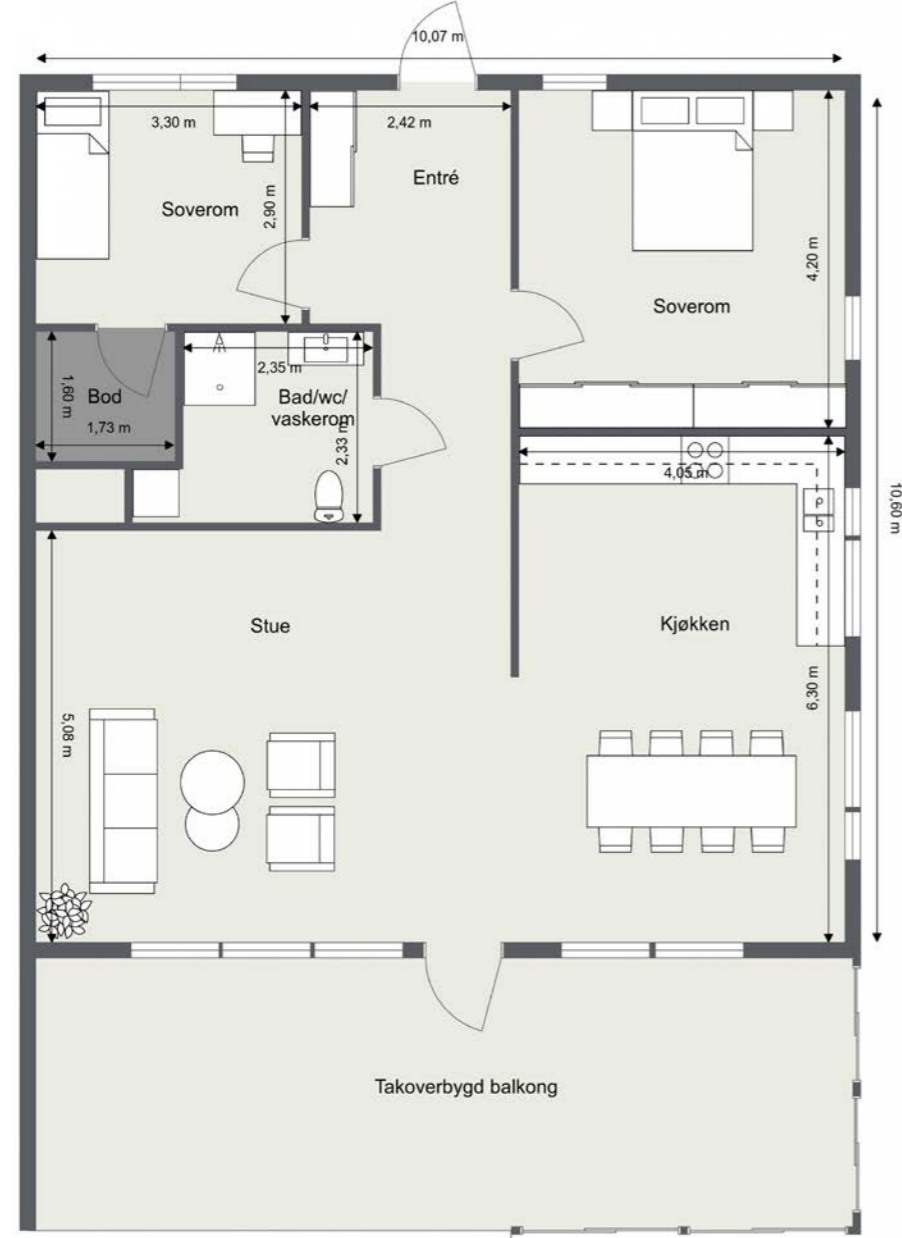
For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Plantegning

4. etasje



Parkveien 1, snr. 16
4. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra bolige
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no



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

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 73	Bnr: 410	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Parkveien 1C, 1940 BJØRKELANGEN					
Hj.haver/Fester:		Dato: 24/5-2023			Sign:	Målestokk 1:1000
<p>Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.</p>						

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 107 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 113 m²
TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje
BRA-i: 107 m² Entré/gang, kjøkken, stue, bad/wc/
vaskerom, 2 soverom, bod.
BRA-e: 6 m²

TBA fordelt på etasje

4. etasje
13 m² Terrasse/balkongareal.

Tomtetype

Eiet, felles

Tomtestørrelse

2261.1 m²

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er utmerket, med gangavstand til alt man trenger i hverdagen. Fellesområdet rundt bygget er pent opparbeidet med store grøntarealer, asfalterte gangveier, stemningsfull belysning og diverse beplantning. Til barnas store glede er det en lekeplass med sandkasse og diverse apparater. Leiligheten har en god intern beliggenhet på enden i toppetasjen, og fra stuen er det utgang til en overbygd og delvis innglasset balkong på ca. 13 kvm.

Balkongen vender mot sydvest og har nydelig utsikt over landskapet. Vinduene kan skyves til side slik at sommeren slipper helt inn, og balkongen har utestikk, belysning og levegg mot naboen. Den flotte

uteplassen innredes enkelt i ulike soner, og innbyr til både stille stunder og sosiale sammenkomster. Gode solforhold gjør det mulig å virkelig nyte varme dager til fulle, med naturen som vakkert bakteppe.

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Leiligheten har en meget fordelaktig beliggenhet, midt i sentrum av Bjørkelangen. Det er umiddelbar nærhet til bussholdeplass, gågate, butikker og det nye helsehuset. I tillegg er det flott idrettsanlegg og en videregående skole i nabolaget. Det er også kort vei til den nye barne- og ungdomsskolen som ligger like utenfor sentrum. Idrettsanlegget byr på hall, friidrettsanlegg, samt kunstgress-, sandvolleyball- og tennisbane.

Bjørkelangen har en aktiv sportsforening som tilbyr svømming, fotball, håndball, innebandy, allidrett, ski og sykkel. I 2018 ble det bygd skatepark ved skolen, og en ny svømmehall med svømme- og terapibasseng. Sommerstid kan familien legge turen til badeplass ved Røytjern.

Kommunen har også en levende kulturskole med en rekke tilbud innen dans, drama, forming og musikk, og det er egen øvingsboks for band og musikere. Aurskog-Høland Kulturarena byr blant annet på kino og kulturarrangementer. Ved den gamle herregården Eidsverket er det bygget et større hestesenter - en naturlig møteplass for hestefolk for både trening og konkurranser.

Bjørkelangen har forøvrig et godt motorsportmiljø i

NMK Aurskog-Høland, som holder til på Eksismoa motorpark, ca. 2 km utenfor sentrum. Det er også skytterbaner i nærheten og en aktiv jakt- og fiskeforening. Alpinbakken er åpen når det er snørike vintre på Bjørkelangen.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på Coop Extra, Kiwi eller Rema 1000, og det er ca. 3 min gange til Amfi Bjørkelangen med rundt 20 butikker og kafé. I ytterkant av sentrum ligger Bliksrud Næringsområde med kjeder som Skeidar, Plantasjen, Maxbo og Europris. Det er også kort vei til Lillestrøm og Strømmen, eller til hyggelig grensehandel i Töcksfors og Charlottenberg.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av leiligheter, villa, småhusbebyggelse og næringsbygg.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det ca. 15 min gange til Bjørkelangen barne- og ungdomsskole - eller ca. 5 min på sykkelen. Skolen åpnet våren 2018. Ellers er det god barnehagedekning i Aurskog-Høland kommune, med både kommunale- og private barnehager. Bjørkelangen har også to videregående skoler, hvorav den ene i kort gangavstand fra boligen.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av buss og nærmeste holdeplass er ca. 200 meter fra leiligheten. Med bil tar det ca. 30 min til Fetsund, 35 min til Lillestrøm, 55 min til Oslo S, 60 min til Oslo

lufthavn og 60 min til Charlottenberg i Sverige. Det er togstasjon i Fetsund og på Blaker.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter: Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt fast grunn. Takkonstruksjon/taktekking: Flat takkonstruksjon med ukjent tekkemetode. Veggkonstruksjon: Vegger er oppført i bærende konstruksjon av stål og betong. Delkonstruksjoner av trebindingsverk. Utvendig fasade er kledd med trekledning og bekledningsstein/teglstein. Etasjeskiller: Etasjeskillere er konstruert med betongkonstruksjon/-elementer.

Sammendrag selgers egenerklæring

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.

Innhold

Velkommen til Parkveien 1 T, en lys, romslig og svært velholdt 3-roms selveierleilighet midt i sentrum. Her bor du med gangavstand til alt, rett ved buss, butikker og fine idrettsfasiliteter. Leiligheten ligger flott til på enden i toppetasjen, og utenfor stuen nytes varme dager på en overbygd og

delvis innglasset balkong med gode solforhold og sydvestlig utsikt over landskapet. Det følger med egen garasje plass i kjelleren, med heis opp til de øvrige etasjene.

Stuen er stor og åpen med gode vindusflater, mens kjøkkenet har funksjonell innredning, mye skap plass og integrerte hvitevarer. Dagene får en god start på et flislagt bad/vaskerom med dusjhjørne, og leiligheten har to soverom med skap. En bod og en sportsbod gir fin lagringsplass. Både entreen, stuen og badet er utstyrt med gulvvarme.

Kort fortalt

- Stor, lys 3-roms selveier i 4. etasje.
- Flott endeliggenhet i toppetasjen.
- Følger med garasje plass i kjelleren.
- Heisadkomst til alle etasjer i bygget.
- Overbygd og dels innglasset balkong.
- Sydvestlig utsikt og gode solforhold.
- Balkongen har et areal på ca. 13 kvm.
- Felles grøntarealer og lekeplass.
- Gulvvarme i entré, i stue og på bad.
- Skyvedørsgarderobe i entreen.
- Tidløst kjøkken i funksjonell L-form.
- Godt med skap- og benkeplass.
- Integrerte hvitevarer på kjøkkenet.
- Meget romslig stue med store vinduer.
- Helfliset bad med mye skap plass.
- Opplegg for vaskemaskin på badet.
- To pene soverom, ett med stort skap.
- Lagring i innvendig bod og disponibel sportsbod.
- Balansert ventilasjonsanlegg i leiligheten.

Planløsning

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

Annet: Disponibel sportsbod på ca. 6 kvm i kjelleren.

Entré

Leiligheten ligger i toppetasjen, med adkomst via en utvendig trapp eller en felles oppgang med heis. Det er en utvendig svalgang i etasjen, og ved ytterdøren har leiligheten belysning, ringeklokke og plass til et kafésett.

Inne ønskes man velkommen av en innbydende entré i direkte tilknytning til stuen, med det samme fine parkettgulvet. Veggflatene er hvitmalte, og entreen har gulvvarme og downlights. Ved inngangsdøren er dørtelefon montert, og yttertøyet ryddes enkelt bort i en plassbygget skyvedørsgarderobe med hvite, profilerte fronter.

Stue

Innenfor entreen danner stuen og kjøkkenet et åpent og meget romslig allrom, med klart avdelte soner og meget god møbleringsfrihet. Store vinduer i front gir nydelig utsikt og slipper inn rikelig med dagslys, og siden leiligheten ligger på enden blir det ekstra gode lysforhold.

En glassdør fører ut til den solrike balkongen, og sommerstid er det deilig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen. Gulvet har parkett med varme, mens veggflatene er hvitmalte. Stuen er naturlig inndelt i ulike brukssoner, og det passer utmerket å innrede med spise plass utenfor kjøkkenet. Her samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord.

Kjøkken

Kjøkkenet er tidløst og velholdt, oppført i en funksjonell L-form med god skap- og benkeplass – her kan alle være med på matlagingen. Ved kjøkkenet er det rom for en egen spise plass, perfekt for rolige morgenstunder med kaffekoppen i hånda.

Innredningen har hvite 1-speils fronter, vitrineskap og benkeplate av laminat med dobbel oppvaskkum i stål. Over den ene benken er det hvite fliser, og over kokesonen er ventilator installert. Downlights rundt deler av himlingen tilfører lys til arbeidsflatene. Alle hvitevarene er integerte, bestående av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og en kombinert kjøl/frys.

Bad/wc/vaskerom

Badet har et delikat uttrykk, der lysegrå gulvfliser kombineres med hvite fliser på veggene. Varmekabler og downlights er installert, og badet har toalett, opplegg for vaskemaskin og et dusjhjørne med innfellbare dører. Den øvrige innredningen består av servant med hvite underskap, et matchende høyskap, tre veggskap i samme stil og et speil med belysning. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler.

Soverom og garderobe

To pene soverom ligger på hver sin side av entreen, med parkettgulv og duse farger for en behagelig atmosfære. Hovedsoverommet er svært romslig, med downlights og godt lysinnslipp fra to retninger. Det er god plass til både dobbeltseng og annet møblement, og langs den ene veggen har rommet en stor og plassbygget skyvedørsgarderobe med dels speilfronter. På det andre soverommet er det både et smalt skap og en egen bod for oppbevaring. Entreen er innredet med skyvedørsgarderobe, og ekstra lagringsplass finnes i en disponibel sportsbod i kjelleren.

Standard

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik: Ingen anmerkninger.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak: Utvendig > Dører: Entredør i malt slett utførelse med glassfelt. Balkongdør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass. Dørene er fra byggeåret. Vurdering av avvik: Det er avvik: Entredør: Det er skåret ut i karm for at dør ikke skal subbe i karm. Det er slitasje/svelleskade i bunn av dørbord utvendig.

Utvendig > Utvendige bygningsdeler - fellesdeler: Bygningen består av 4 etasjer med tillegg av kjeller. Leilighetene har adkomst via utvendig svalgang fra trapperom og heis. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt fast grunn. Etasjeskillere er konstruert med betongkonstruksjon/-elementer. Vegger er oppført i bærende konstruksjon av stål og betong. Delkonstruksjoner av trebindingsverk. Utvendig fasade er kledd med trekledning og bekledningsstein/teglstein. Flat takkonstruksjon med ukjent tekkemetode. Utvendige bygningsdeler er fra byggeåret. Det er ikke satt tilstandsgrad på sameiets bygningsmasse og tilstand er ikke vurdert da dette ikke var mandat for oppdraget. Vurdering av avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Iht. boet har det forekommet fuktinnslag/fuktighet i kjeller ved boder og det er gjort tiltak mot dette i senere tid, men det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på dette arbeidet. Det var ingen kjente fuktinnslag/fuktighet i kjeller på befaringsdagen.

Innvendig > Overflater: Gulv: Parkett og fliser. Vegger: Malte slette flater/plater. Himling: Malte slette flater/plater. Downlights i entre/gang,

baderom og kjøkken. Gulv og overflater er hovedsaklig fra byggeåret og har normalt god standard.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er stedvis noe riss/svinnsprekker i hjørner/overganger.

Våtrom > 4. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater
Gulv: Gulv: Fliser. Oppvarming med elektriske varmekabler. Gulvet har fall til sluk. Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 25mm.

Vurdering av avvik: Det er påvist sprekker i fliser. Det er sprekk i gulvfliser ved toalett.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik: Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning. Tilluftsventiler er stengt og anlegget fungerer dermed ikke tilfredsstillende.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, er fra byggeåret og er plassert i kjøkkenbenk.
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Iht. dagens forskrift skal det være lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem i kjøkkenbenk. Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Ingen anmerkninger.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt:
Ingen anmerkninger.

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

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, datert 26.08.24 av Petter Larsen. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse:

Iht. opplysninger mottatt fra el-verket foreligger det ingen pålegg om utbedringer av det elektriske anlegget. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.
For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Innbo og løsøre

Det er et balansert ventilasjonsanlegg i leiligheten, og en ca. 120 liters varmtvannsbereider er plassert i kjøkkenbenken. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som

skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i et felles garasjeanlegg i kjelleren, og herfra er det heis opp til de øvrige etasjene. Ved behov er det mulighet for gjesteparkering på en felles parkeringsplass ute. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Bygget er forsikret via sameiet i Eika Forsikring AS. Den enkelte seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Radonmåling

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

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. 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.

Energi

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes elektrisk med gulvvarme i entreen, i stuen og på badet, supplert av panelovner på soverommene.

Energikarakter og farge

RØD D

Økonomi

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt kommer i tillegg til kommunale avgifter og felleskostnader. Eiendomsskatt er pålydende kr for inneværende år.

Info formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2023: kr. 1 032 713.
Formuesverdi sekundærbolig 2023: kr. 4 130 852.

Andre utgifter

Felleskostader, strøm, forsikring, tv/internett, mm.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader pr. mnd

kr 4 855

Felleskostnader inkluderer

Drift/vedlikehold, fellesstrøm, fellesforsikring, komm.avgifter, tv/internett, forr.førsel, revisjon, mm.

Sameiet

Sameienavn

Seksjonssameiet Bjørkelangen Park 1;

Organisasjonsnummer

995696924

Om sameiet

Sameiets navn er Seksjonssameiet Bjørkelangen Park 1 og ble opprettet ved tgl. seksjoneringsbegjæring 25.05.2010. Eiendommen har matrikkel gnr. 73 bnr. 410 i A-H. kommune og ligger i sameie mellom de 20 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Tomten med alle tilhørende utearealer er sameiets fellesarealer, herunder trapper, rømningstrapper, trappeopp ganger, parkeringskjeller, svalganger i

inngangspartier.

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 evt. gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Følgende er hentet fra sameiets vedtekter og ordensregler: Det tillates ett husdyr på seksjon og må etterleves, jfr. vedtektene pkt. 4.4. Hund, katt eller andre husdyr må ikke sjenere naboer ved å gi fra seg høye lyder og/eller opphold seg på eller nær naboens eiendom, ei heller på sameiets eiendom, uten tilsyn fra eier. Dyrene må av eier kun luftes på dertil egnet plass.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sefbo Forvaltning AS.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 73, bruksnummer 410,

seksjonsnummer 16 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:

3226/73/410/16:

30.04.2010 - Dokumentnr: 309999 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Sentrum Vest AS

Org.nr: 991 890 920

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:410

Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.2010 - Dokumentnr: 335725 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 16

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/20

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for boligblokk, datert 18.10.2010.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Offentlig tilknytning via private stikkveier/sameiets tomt.

Tilknytning vann: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter.

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

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter

oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å

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

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

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

Prisantydning og omkostninger

5 200 000,- (Prisantydning)
8 748,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:
10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
130 219,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 200 000,00))

144 659,- (Omkostninger totalt)

5 353 407,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere

opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende

1,15% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede.

Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 41 600,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler

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

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen,
Bjørkeveien 18
1941 Bjørkelangen
Tlf: 638 54 000

Salgsoppgavedato

03.09.2024

aktiv.



Drømmer om fremtiden?

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

Ta kontakt med oss for en uforpliktende boligprat!

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

www.aktiv.no

Tilstandsrapport

Leilighet
Parkveien 1 T, 1940 BJØRKELANGEN
AURSKOG-HØLAND kommune
gnr. 73, bnr. 410, snr. 16



Markedsverdi

5 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 23.08.2024 Rapportdato: 30.08.2024 Oppdragsnr.: 10816-24110 Referansenummer: LT1442

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Petter Larsen
Uavhengig Takstingeniør
larsen@takstpartner.no
922 11 434



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten og bygningen ble oppført i 2010.

Leiligheten ligger i 4. etasje.
Leiligheten har adkomst via heis eller trapp og via utvendig svalgang.
Leiligheten er gjennomgående og ligger på enden av bygningen.
Fra stue er det utgang til takoverbygd balkong som delvis er innglasset. Balkongen er ca. 13m².
Balkongen vender mot vest.

Leilighetens standard er beskrevet i rapporten.

Seksjonseier disponerer biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjeller.
Seksjonseier disponerer sportsbod ca. 6m² i felles bodrom i kjeller.
Det er adkomst til kjeller via trapperom eller heis.

Leilighet - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt fast grunn.
Etasjeskillere er konstruert med betongkonstruksjon/-elementer.

Vegger er oppført i bærende konstruksjon av stål og betong.
Delkonstruksjoner av trebindingsverk.
Utvendig fasade er kledd med trekledning og bekleddningsstein/teglstein.

Flat takkonstruksjon med ukjent tekkemethode.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Entredør i malt slett utførelse med glassfelt.
Balkongdør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass.

Balkong med betongdekke og spaltegulv av tre over. Rekkverk av metall. Takoverbygd med pulttak av aluminium med glassfelt. Del av balkong er innglasset med åpningsbare glassfelt med aluminiumsprofiler.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Malte slette flater/plater.
Himling: Malte slette flater/plater. Downlights i entre/gang, baderom og kjøkken.

Etasjeskiller/gulv antas av betongelementer.

Innerdører: 3-speils formpressede hvite dører.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme i entre/gang, baderom og stue. Elektriske panelovner på soverom.

VÅTROM

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med dusjdører. Baderomsinnredning med servantskap, veggskap, overskap, speil og lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Integrert platetopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannrør er av plast (rør i rør).
Innvendige avløpsrør antas av støpejern.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenbenk.

[Gå til side](#)

Boligen har balansert ventilasjon.

Husbrannslange og røykvarsler.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	113 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	113 m ²
Totalpris	5 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige bygningsdeler - fellesdeler [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2010

Kommentar
Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Anvendelse

Boligen er bebodd.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Fra byggeåret.

TG 2 Dører

Entredør i malt slett utførelse med glassfelt.
Balkongdør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass.
Dørene er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredør: Det er skåret ut i karm for at dør ikke skal subbe i karm. Det er slitasje/svelleskade i bunn av dørblad utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres lokale tiltak med overflatebehandling.

TG 1 Balkong

Balkong med betongdekke og spaltegulv av tre over.
Rekkverk av metall.
Takoverbygd med pulttak av aluminium med glassfelt.
Del av balkong er innglasset med åpningsbare glassfelt med aluminiumsprofiler.

TG 2 Utvendige bygningsdeler - fellesdeler

Bygningen består av 4 etasjer med tillegg av kjeller.
Leilighetene har adkomst via utvendig svalgang fra trapperom og heis.

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt fast grunn.
Etasjeskillere er konstruert med betongkonstruksjon/-elementer.

Vegger er oppført i bærende konstruksjon av stål og betong.
Delkonstruksjoner av trebindingsverk.
Utvendig fasade er kledd med trekledning og bekleddningsstein/teglstein.

Flat takkonstruksjon med ukjent tekkemetode.

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

Vurdering av avvik:

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

Iht. boet har det forekommet fuktinnslag/fuktighet i kjeller ved boder og det er gjort tiltak mot dette i senere tid, men det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på dette arbeidet.
Det var ingen kjente fuktinnslag/fuktighet i kjeller på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Innhent dokumentasjon om mulig.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Malte slette flater/plater.
Himling: Malte slette flater/plater. Downlights i entre/gang, badrom og kjøkken.

Gulv og overflater er hovedsaklig fra byggeåret og har normalt god standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe riss/svinnsprekker i hjørner/overganger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør fuges og overflatebehandles.

TG 1 Etasjeskille/gulv i 4. etasje

Tilstandsrapport

Etasjeskiller/gulv antas av betongelementer.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen og det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.
Det ble stedvis målt planavvik/skjevhet med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

3-speils formpresede hvite dører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Baderommet har standard fra byggeåret.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på baderommet.
Boligen har ferdigattest og dermed har utbygger bekreftet at boligen er bygget iht. gjeldene byggeforskrift på byggetidspunktet.



4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Malte slette flater/plater med downlights.

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.
Oppvarming med elektriske varmekabler.
Gulvet har fall til sluk.
Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 25mm.

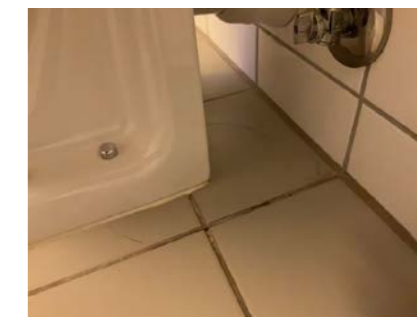
Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er sprekke i gulvfliser ved toalett.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.



4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og det antas å være smøremembran fra byggeåret (ukjent utførelse - ikke fremlagt dokumentasjon).
Det er synlig membran/slukmansjett i sluket.



4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med dusjdører.
Baderomsinnredning med servantskap, veggskap, overskap, speil og lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom mot dusjnise bad.
Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Integrert platetopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.

Innredningen er fra byggeåret og fremstår med god standard.



4. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannrør er av plast (rør i rør). Fra byggeåret. Det er besiktiget i rørskap.



1 TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør antas av støpejern. Fra byggeåret.

1 TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Tilluftsventiler er stengt og anlegget fungerer dermed ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det må gjøres innjustering av anlegget. Dette må gjøres av fagperson.

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, er fra byggeåret og er plassert i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Iht. dagens forskrift skal det være lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem i kjøkkenbenk.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

1 TG 0 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Elektrisk anlegg fra byggeåret.
Samsvarserklæringer er fremvist (ligger i sikringskapet).

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2010
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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



1 TG 0 Branntekniske forhold



Tilstandsrapport

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

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

Husbrannslange og røykvarsler.

Brannteknisk dokumentasjon på bygningen er ikke fremvist og bør innhentes.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

113 m²/107 m²

Leilighet : Entré, 2 Soverom, Bod, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi		5 200 000
Tillegg for andel fellesformue	+	65 222
Frdrag for andel felles gjeld	-	8 748
Konklusjon markedsverdi		5 250 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Parkveien 70 ,1940 BJØRKELANGEN 85 m² 2019 2 sov	22-08-2022	4 990 000	5 520 000	1 898	5 521 898	64 964
2 Parkveien 28 ,1940 BJØRKELANGEN 73 m² 2017 2 sov	19-04-2023	4 300 000	4 300 000	1	4 300 001	58 904
3 Parkveien 52 ,1940 BJØRKELANGEN 86 m² 2020 2 sov	04-07-2024	4 950 000	4 950 000	3 782	4 953 782	57 602
4 Bjørkeveien 39 ,1940 BJØRKELANGEN 107 m² 2015 2 sov	12-02-2023	5 500 000	5 400 000	6 746	5 406 746	50 530
5 Parkveien 70 ,1940 BJØRKELANGEN 80 m² 2019 2 sov	21-09-2023	3 990 000	3 900 000	8 925	3 908 925	48 862
6 Parkveien 44 ,1940 BJØRKELANGEN 82 m² 2018 2 sov	15-02-2024	3 990 000	3 950 000	0	3 950 000	48 171
7 Parkveien 24 ,1940 BJØRKELANGEN 86 m² 2017 2 sov	02-11-2023	4 290 000	4 050 000	0	4 050 000	47 093
8 Rådhusveien 2A ,1940 BJØRKELANGEN 118 m² 2004 2 sov	25-04-2023	5 100 000	5 050 000	0	5 050 000	42 797

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. Antatt beløp.	Kr.	58 260
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	3 500
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	68 000

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	4 300 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 300 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. 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 markestilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	900 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	900 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

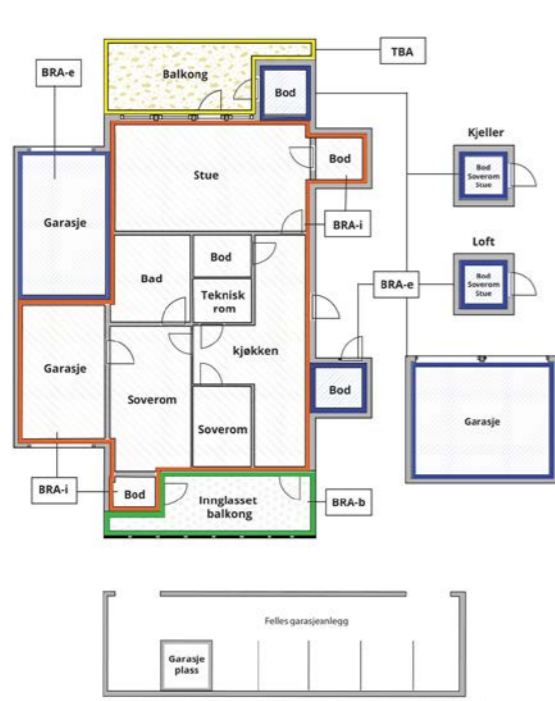
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

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

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	107			107	13
Kjeller		6		6	
SUM	107	6			13
SUM BRA	113				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré/gang, Soverom 1, Soverom 2, Bod, Bad/wc/vaskerom, Kjøkken, Stue		
Kjeller			

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	103	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.8.2024	Petter Larsen Wenche Ødegårdstuen	Takstingeniør Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	73	410		16	2261 m ²	Matrikkelinformasjon/situasjonskart.	Eiet

Adresse

Parkveien 1 T

Hjemmelshaver

Solveig Irene Ekeheien dødsbo.

Kommentar

Oppgitt tomteareal er felles eiet tomt for hele sameiet med totalt 20 seksjoner i 1 bygning.

Seksjonseier betaler månedlige fellesutgifter med kr. 4.855,- som inkluderer bygningsforsikring, kommunale avgifter, diverse sameiekostnader, TV, vedlikehold, styrehonorar, forretningsfører mm.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Seksjonssameiet Bjørkelangen Park 1	1 / 20	PHM FORVALTNING AS	995696924
Felles formue Kr. 65 222 31.12.2023	Felles gjeld: Kr. 8 748 31.12.2023		

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i ved Bjørkelangen sentrum.
Det er umiddelbar nærhet til sentrumsfunksjoner, butikker og offentlig kommunikasjon med buss.

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

Gode turmuligheter i nærliggende skog og mark.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning via private stikkveier/sameiets tomt.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Sameiet har felles eiet tomt.
Tomten er opparbeidet med felles asfalterte adkomstveier.
Asfaltert gjesteparkeringsplass.
Forøvrig er tomten opparbeidet med plen og diverse beplantning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 620 000	2010

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Eika forsikring	4089165/6363153			

Kommentar

Felles bygningsforsikring for sameiet. Forsikringen betales av seksjonseier gjennom fellesutgiftene. Seksjonseier må selv tegne hjemforsikring for dekning på innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.08.2024		Gjennomgått	5	Nei
Eier	23.08.2024	Boet ved Wenche Ødegårdstuen, som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	23.08.2024		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	30.07.2024	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	30.08.2024	Boliginfo.	Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

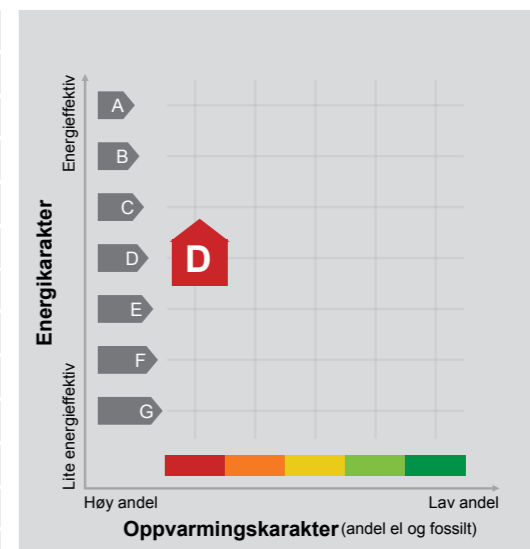
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LT1442>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Parkveien 1T
Postnummer	1940
Sted	BJØRKELANGEN
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	73
Bruksnummer	410
Seksjonsnummer	16
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Byggningsnummer	300059975
Bruksenhetsnummer	H0405
Merkenummer	Energiattest-2024-19819
Dato	04.09.2024



Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107240192	
Selger 1 navn	
Wenche Ødegårdstuen	
Gateadresse	
Parkveien 1T	
Poststed	Postnr
BJØRKELANGEN	1940
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Solveig Ekeheien	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Initialer selger: WØ

1

Tilleggskommentar

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.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikret næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: WØ

2

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wenche Ødegårdstuen	3ecec92e481ec3e710ccf f542d442fe046315	26.08.2024 13:22:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107240192

15. VEDTEKTER FOR SEKSJONSSAMEIET BJØRKELANGEN PARK 1

Fastsett i forbindelse med opprettelsen av sameiet samt med endringer vedtatt senere, sist 20.04.2022.

(jfr. = Journalført)
(Esl. = EierSeksjonsLoven)

§-nr.

§1. Navn og opprettelse.

Sameiets navn er Seksjonssameiet Bjørkelangen Park 1.
Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 25.05.2010.

§2. Eiendommen.

- 2.1 Bebyggelsen og tomten gnr. 73, bnr. 410 i Aurskog-Høland ligger i sameie mellom de tjue - 20 - eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.
- 2.2 Tomten med alle tilhørende utearealer er sameiets fellesarealer, herunder trapper, rømningstrapper, trappeoppganger, parkeringskjeller, svalganger i inngangspartier.

§3. Rettslig rådighet over seksjonen.

- 3.1 Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse, jfr. Esl. § 24.

§4. Bruken av bruksenheter.

- 4.1 Den enkelte seksjonseier har enerett til bruksenhet og rett til å benytte bruksenheten til det den er beregnet til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene, jfr. Esl. § 25.
- 4.2 Bruksenheten må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
- 4.3 Det tillates ikke montert parabol utvendig på byggets fasade.
- 4.4 Det er tillatt med ett kjæledyr pr eierseksjon, jfr. Esl. § 28.
- 4.5 Fordeling av parkeringsplasser gjøres av styret etter skjønn, dersom noen har spesielle behov for endret parkering mht. gangavstand til heis/trapp. Denne bestemmelse kommer til anvendelse dersom innbyrdes ombytting ikke er oppnådd. Det er disposisjonsrett til en p-plass i p-kjeller til hver seksjon (leilighet), jfr. Esl. § 26.
- 4.6 Evt. markiser og persiener skal ha et helhetlig utseende, og skal ikke ha farger som bryter med byggets farger og skal være i tråd med tiden/moten. Det skal velges markiser og persiener fra felles valgt leverandør og må forelegges styret til behandling.

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

15. VEDTEKTER fortsetter: Side 2 av 5 Vedtekter for Seksjonssameiet Bjørkelangen Park 1

s-nr.

§5. Vedlikehold, påkostning og forsikring.

- 5.1** Seksjonseierne har felles utvendig vedlikeholdsansvar for bygninger, samt utvendige og innvendige fellesarealer. Vedlikeholdsform vedtas av årsmøtet, og kostnader samt avsetning til slike, fastsettes ihht. kap. 6 i disse vedtekter. Seksjonseierne har også felles vedlikeholdsansvar for vann- og avløpsledninger fra kommunal ledning frem til kummer med stoppekran inne på sameiets tomt. Seksjonseierne har felles vedlikeholdsansvar for alle utearealer/felles grøntarealer, parkeringsplasser med tilhørende tekniske anlegg, samt utvendig vedlikehold av sameiets evt. øvrige bygninger - herunder også bodbygninger. Seksjonseierne har felles drifts- og vedlikeholdsansvar sammen med Seksjonssameiet Bjørkelangen Park 3 for nedgravd gasstank. Gassanlegg fra gasstank til og med fordelerskap/tilkoblingspunkt for hver leilighet på terrasse i Seksjonssameiet Bjørkelangen Park 1, svarer sameiet for selv. Service på gassanlegg, herunder for eksempel gasspeis, besørges av den enkelte seksjonseier. **Den enkelte seksjonseier skal også månedlig utføre egenkontroll av sitt abonnementskap på terrassen.** Sameiets styre og styret i Seksjonssameiet Bjørkelangen Park 3 har begge ansvar for å administrere serviceavtaler og ADK-kontroll på gassanlegget. Kostnadene til service og kontroll på gassanlegget fordeles likt mellom de to sameiene. Sameiets styre har også ansvar for å utføre månedlig kontroll av gasstank og gass-skap på bygning.
- 5.2** Sameiets styre har ansvar for at eiendommen med tilhørende bygninger er tilstrekkelig forsikret i felles forsikring. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.
- 5.3** Den enkelte seksjonseier sin vedlikeholdsplikt for bruksenheten fremgår av esl. § 32. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. fremgår av Esl. § 33. Begge parter er erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold fremgår av Esl. henholdsvis § 34 og § 35.

§6. Fordeling av felleskostnader - ansvaret utad.

- 6.1** Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet og som ikke faktureres den enkelte seksjonseier direkte.
- 6.2** Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene, justert etter seksjonens størrelse ihht. fordeling fastsatt av årsmøtet. Som hovedprinsipp fordeles felleskostnadene ihht. størrelse (BRA), justert for de kostnader som faller likt for hver seksjon, som for eksempel leie/leasing/servicekontrakter ol. Frem til alle seksjoner er oppført og tatt i bruk, fordeles felleskostnadene til de til enhver tid oppførte seksjoner som er tatt i bruk av seksjonseier.
- 6.3** For seksjonseierne felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk, jfr. Esl. § 30.

§7. Fellesområder for alle sameiene i Bjørkelangen Park.

Drifts- og vedlikeholdskostnader fordeles for felles grønt- og lekearealer FL1, FL2, FG1, FG2 og felles parkeringsplasser FP1 og felles vei, etter antall leiligheter i Parken, totalt 191 leiligheter, basert på alle grunneiere/sameier innad i Bjørkelangen Park eier like andeler. Kostnadene fordeles sameiene imellom i henhold til antall leiligheter.

Sameiene innen Bjørkelangen Park har også felles drifts- og vedlikeholdsansvar for grøntarealet i bebyggelsesplanen for Bjørkelangen Park betegnet som F - annet friområde, i henhold til utbyggingsavtale med Aurskog-Høland Kommune.

15. VEDTEKTER fortsetter: Side 3 av 5 Vedtekter for Seksjonssameiet Bjørkelangen Park 1

s-nr.

§8. Årsmøter.

- 8.1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.
- 8.2 Berømmelse og innkalling.** Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager.
- Innkallingen skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes den postadresse som seksjonseieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen. Skal et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.
- 8.3 Hvem kan delta på årsmøte.** Seksjonseieren, dennes ektefelle, samboer eller annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Det samme har styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leietaker av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.
- Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall. Jfr. Esl. § 46, 3. ledd.
- 8.4 Ledelse av årsmøte/protokoll.** Styreleder leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.
- Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses opp ved møtets avslutning og hver seksjonseier skal ha tilsendt kopi av protokollen.
- 8.5** Stemmeberegning og flertallskrav i årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.
- Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
- For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:
- a) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- b) Samtykke til reseksjonering som nevnt i Esl. § 20 annet ledd annet punktum.
- For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

15. VEDTEKTER fortsetter: Side 4 av 5 Vedtekter for Seksjonssameiet Bjørkelangen Park 1

s-nr.

- 8.6 Inhabilitet i årsmøter.** Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående sitt ansvar.
- 8.7** Saker som behandles i det ordinære årsmøtet.
Det ordinære årsmøtet skal:
- 1) Behandle styrets forslag til årsberetning.
 - 2) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår.
 - 3) Velge styremedlemmer.
 - 4) Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

§9. Styret

- 9.1 Styrets oppgaver og myndighet.** Sameiet skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. I tillegg velges to varamedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder velges særskilt. Alle styremedlemmer og varamedlemmer behøver ikke være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand. Dog skal minst en av styremedlemmene være seksjonseier. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfellet. Styret har myndighet til å inngå avtale om forretningsførsel eller kjøp av andre tjenester som følge av eierseksjonsloven.
- 9.2 Styremøter.** Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmen likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
- Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.
- 9.3 Inhabilitet ved vedtak** i styret et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- 9.4 Representasjon.** Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

15. VEDTEKTER fortsetter: Side 5 av 5 Vedtekter for Seksjonssameiet Bjørkelangen Park 1

s-nr.

- §10. Mindretallsvern.**
Årsmøtet, styret eller andre som etter Esl. § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.
- §11. Regnskap og revisjon.**
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, jfr. Esl. § 64. Regnskap for det foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet. Sameiet skal ha revisor, jfr. Esl. § 65. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.
- §12. Mislighold.**
- 12.1 Pålegg om salg.** Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.
- 12.2 Krav om fravikelse (utkastelse).** Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).
- §13. Forhold til eierseksjonsloven.**
Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 (Esl.) kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

16. ORDENSREGLER - Seksjonssameiet Bjørkelangen Park 1 - 19.04.18

Nedenstående ordensregler er ment å sikre alle beboere hygge, ro og orden i vår boligblokk. Ordensreglene er et tillegg og skal se i sammenheng med våre vedtekter av 19.04.18 og eierseksjonsloven. Alle seksjonseiere, husstandsmedlemmer og leietakere er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene, vedtektene og eierseksjonsloven overholdes.

1. Banking, boring, høy musikk eller annen støyende virksomhet skal ikke forekomme på søn - og helligdager, ei heller etter kl. 18.00 på lørdager og etter kl. 21 på hverdager. Det skal generelt være ro etter kl. 23.00.
2. Det skal ikke gjennomføres tiltak på fellesarealene uten samtykket fra styret.
3. Hovedinngang og innganger til fellesareal (nødutganger/ tavlerom/garasjekjeller) skal alltid holdes låst. Ved lufting skal det være ettersyn. Når garasjeport benyttes, påse at denne blir lukket. Uvedkommende skal ikke slippes inn. Selgere (avis på søndager) eller andre (ved spesielle anledninger, for eksempel ved TV-aksjoner), kan tillates å slippe inn via en beboer som vurderer dette formålstjenlig.
4. Alle er i fellesskap ansvarlig for ryddighet og renhold i garasjer og fellesområder. Ved behov skal FAK (Fest/ Arbeidskomite) organisere diverse arbeider (se egen ansvarsoversikt for FAK).
5. Ved skade på våre fellesanlegg, må disse erstattes/utbedres og meldes styret.
6. Oppdages eventuelle funksjonsfeil på heis, garasjeport, hovedinngangsdør og nødutgangsdører, skal dette meldes styret.
7. Oppstår det vannlekkasje/vannskader i en leilighet, og som av forskjellige årsaker også kan ramme andre beboere, må dette meldes styret.
8. Det tillates ett husdyr på seksjon og må etterleves, jfr. vedtektene pkt. 4.4. Hund, katt eller andre husdyr må ikke sjenere naboer ved å gi fra seg høye lyder og/eller opphold seg på eller nær naboens eiendom, ei heller på sameiets eiendom, uten tilsyn fra eier. Dyrene må av eier kun luftes på dertil egnet plass.
9. Regler for sortering av avfall må etterleves, se folder fra ROAF og HMS-mappe for Parkveien 1. Spesialavfall skal legges i røde bokser i kjeller (ved siden av heisen). Restavfall, glass/metall og papp/papir skal sorteres og kastes i våre nedgravde avfallsbeholdere. Avfall som ikke kan kastes i våre avfallsbeholdere og/eller i røde bokser, må ikke plasseres utenfor disse, i den tro at andre (renholdsutførelse) fjerner det. Dette må hver enkelt selv bringe til avfallsdeponi (Spilhaug). Alle er ansvarlig for orden og ryddighet ved våre avfallsbeholdere.
10. Lufting/tørking av klesvask på fellesområder, herunder svalganger er ikke tillatt. Heller ikke risting av klær og tepper utenfor terrassens rekkverk. Blomsterkasser må ikke henge utenfor rekkverk.
11. All montering utvendig på bygget (flaggstenger, markis etc.) skal styregodkjennes.
12. Det er ikke tillatt å montere varmepumpe, aircondition eller parabol på bygget.
13. Garasjeplass kan kun leies ut til beboere etter avtale/godkjennelse av styret, jfr. vedtektenes pkt. 4.5.
14. Alle stikkontakter i garasje er til bruk for alle i sameiet.
15. Ved behov for kjøp av ekstra nøkler, skal dette gjøres i samarbeid med styret. Hvis nøkler mistes, skal dette meldes styret. Fjernkontroll til garasje bestilles av hver enkelt seksjonseier.
16. Alle må sørge for at lys i bodene slukkes etter bruk.
17. Brodder og piggsko må ikke brukes på våre fellesområder. Ta brodder og piggsko av og på i vår hovedinngang (der er det stoler og golvteppe).
18. Alle typer klager som fremsettes, skal leveres skriftlig til styret. Dette for å sikre alle en riktig og god saksgang.
19. Lyspærer på terrasse og svalgang må kjøpes og byttes av hver enkelt sameier. Det samme gjelder filter i kjøkkenvifte. (Filter skal skiftes minimum en gang i året. Gjør du en avtale med Flexit, får du filteret tilsendt automatisk i posten)

Nabolagsprofil

Parkveien 1T - Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Bjørkelangen vgs. Linje 470, 470E, 480	1 min 🚶 0.1 km
🚗 Blaker stasjon Linje R14	22 min 🚶 22.8 km
✈ Oslo Gardermoen	55 min 🚶

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 633 elever, 36 klasser	14 min 🚶 1 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	5 min 🚶 0.3 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	23 min 🚶 1.7 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Aurskog-Høland Kommunehus	4 min 🚶
🚗 Bjørkelangen sykehjem	5 min 🚶

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

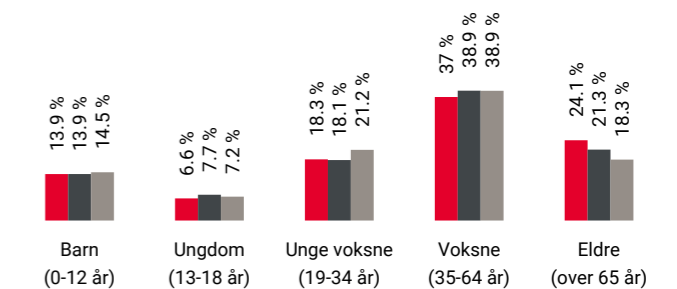


Naboskapet
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene
Bra 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	18 min 🚶 1.3 km
Burholttoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	20 min 🚶 1.5 km
Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	3 min 🚶 2.6 km



Dagligvare

Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	4 min 🚶 0.3 km
Coop Extra Bjørkelangen	5 min 🚶





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

Primære transportmidler










-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

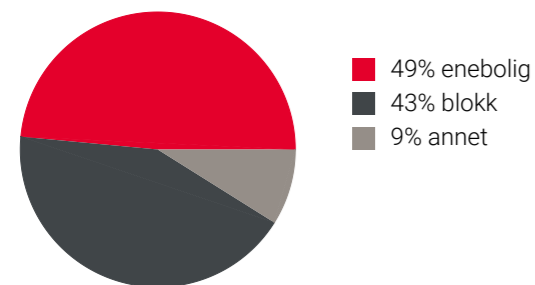
 Gateparkering
Lett 93/100

 Støynivået
Lite støynivå 90/100

Sport

-  Bjørkelangen sportsenter
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...
5 min  0.4 km
-  Bjørkelunden
Fotball
11 min  0.8 km
-  MOVA Bjørkelangen Serviceveien
13 min  15 min 
-  MOVA Bjørkelangen
15 min 

Boligmasse







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

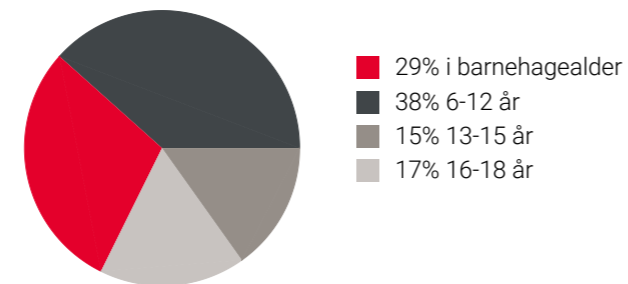
Sitat fra en lokalkjent



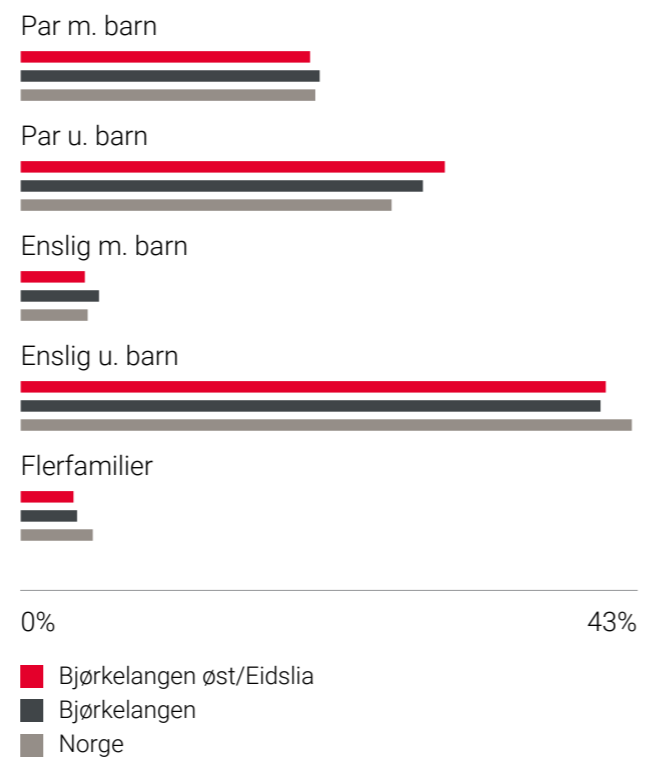
Varer/Tjenester

-  Bjørkelangen Senter
4 min 
-  Boots apotek Bjørkelangen
4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

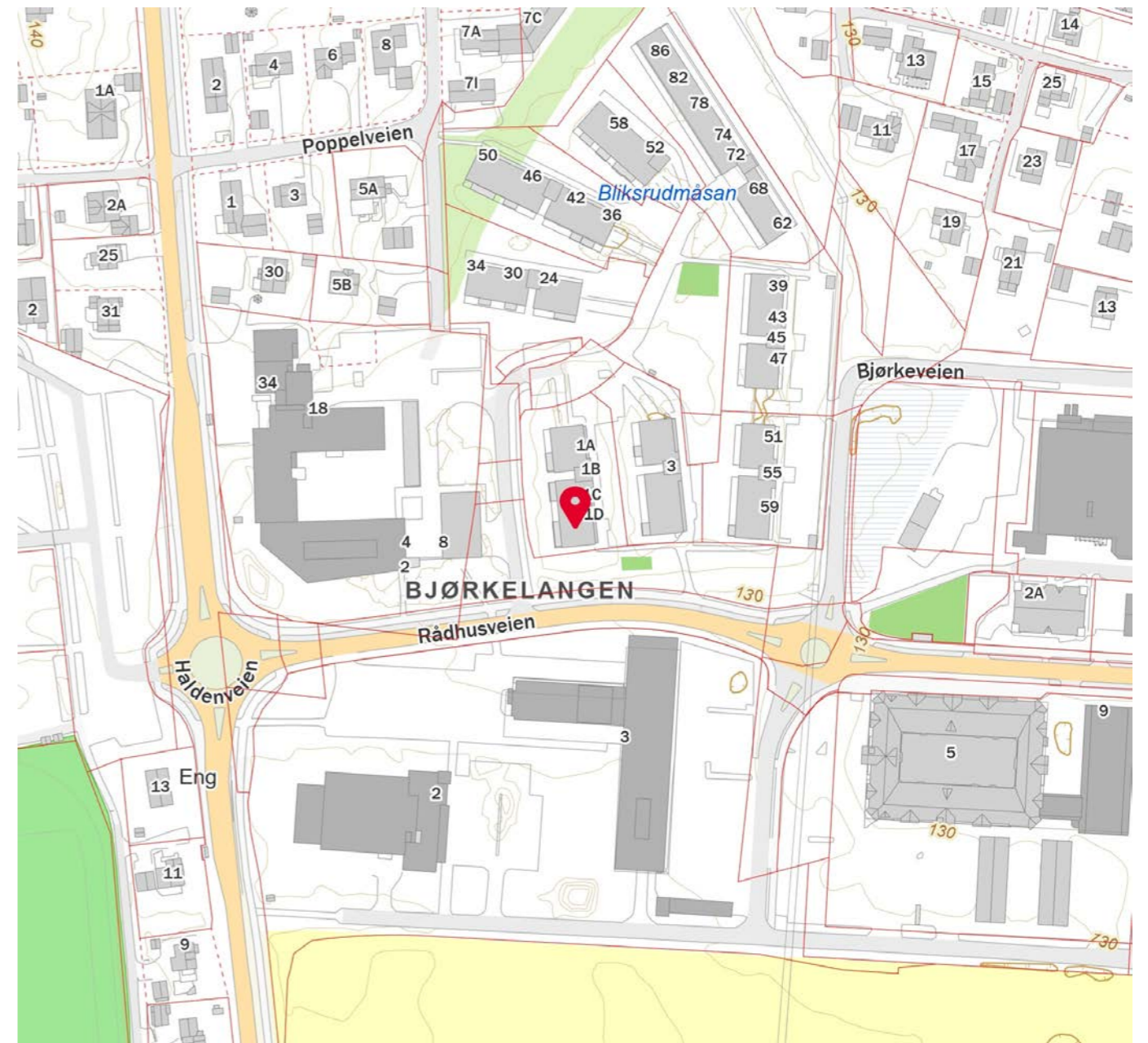
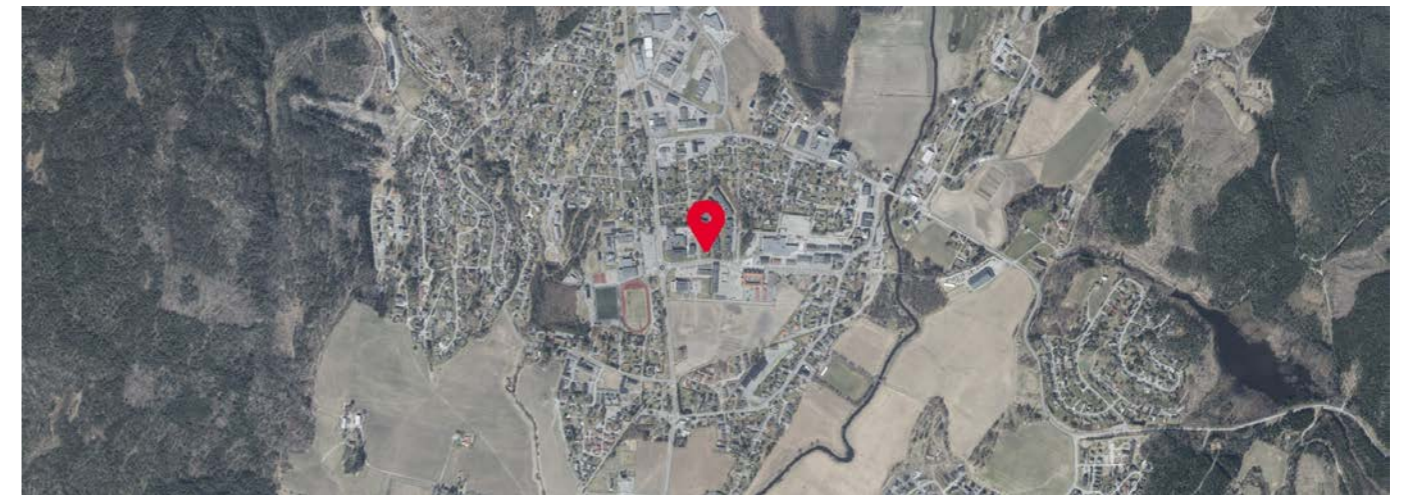


Familiesammensetning



Sivilstand

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





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 eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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/avgrensingskabel 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
 Rett skal være rett. For alle.

HELP
 Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Parkveien 1T
1940 BJØRKELANGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Camilla Haugerudbråten

Oppdragsnummer: 1107240192

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

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 videreformidlet 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: 30.08.2024

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