

aktiv.

Parkveien 3, 1940 BJØRKELANGEN

Pen 3-roms selveier i 2.etg, med heis og balkong mot vest. Garasjeplass og stor bod i kjeller. Svært sentralt!



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Camilla Haugerudbråten

Mobil 930 22 875

E-post camilla@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

Bjørkeveien 18, 1940 Bjørkelangen.

TLF. 63 85 40 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 250 000,-
Omkostn.: Kr 82 640,-
Total ink omk.: Kr 3 332 640,-
Felleskostn.: Kr 3 454,-
Selger: Boet etter Anne M. Tendø

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 63/69 kvm
Tomtstr.: 2052.8 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 73, bnr. 415
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1107260051

Flytt rett inn!

Velkommen til Parkveien 3, en lys, pen og nymalt gjennomgående 3-roms selveierleilighet i 2. etasje. Med svært sentral beliggenhet nås alt man trenger på få minutter, og her får man et praktisk hjem tilrettelagt for enkle hverdager med heisadkomst og egen garasjeplass i kjelleren. Stuen forlenges av en vestvendt og overbygget balkong, som vender ut mot et grønt fellesområde med sittegrupper og lekeplasser.

Plassen er godt utnyttet på et separat kjøkken med hvitevarer og oppbevaring i en smart u-form. Stuen har god møbleringsfrihet, og får rikelig med lys fra store vinduer. På et flislagt bad er det dusjhjørne, gulvvarme og nytt toalett. Entreen har biopeis, og begge soverommene er innredet med garderobeskap. En bod ved entreen og en romslig bod i kjelleren gir godt med lagringsplass.

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



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	35
Vedtekter	66
Husordensregler	74
Megler	76
Kart fra kommunen	77
Nabolagsprofil	79
Våre samarbeidspartnere	82
Budskjema	90

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 63 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 69 kvm

TBA: 10 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 6 kvm Bod.

2. etasje:

BRA-i: 63 kvm Entré/gang, bad/vaskerom, bod, kjøkken, stue og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje:

10 kvm Terrasse- og balkongareal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Selveierleilighet: Terrasse/veranda er definert som Åpent areal (TBA). Bod i fellesareal er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Målt takhøyder varierende fra ca. 2,21 m til ca. 2,51 m. Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist målsatte tegninger. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Boenheten har tilgang til parkeringsplass for en bil i felles parkeringskjeller via felles adkomst med garasjeport og trapp/heis, samt øvrige fellesareal, dette er ikke inkludert i arealet.

Tomtetype

Eiet, felles

Tomtestørrelse

2052.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er utmerket, med få minutters gange til alle fasiliteter og servicetilbud i sentrum. Her er det legesenter, matbutikker, spisesteder og vinmonopol. Fellesområdet

i sameiet har grøntarealer, sittegrupper, gjesteparkering og asfalterte internveier.

Til glede for de minste er det også flere lekeplasser på feltet. Leiligheten ligger i 2. etasje, der stuen forlenges av en vestvendt og overbygget balkong på ca. 10 kvm. Balkongen har belysning, utestikk og uttak for gassgrill. Levegger mot naboene gir fin skjerming, og uteplassen innbyr til stille stunder så vel som lange, sosiale kvelder.

Beliggenhet

Leiligheten ligger midt i smørøyet - med gangavstand til alle sentrumsfasiliteter i Bjørkelangen.

Bjørkelangen – en attraktiv og levende landsby

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

Bo og leve – moderne tilbud i landlige omgivelser

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

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

Skoler og barnehager – et godt sted å vokse opp

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

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

Aktiv fritid og idrett for alle

Bjørkelangen byr på et rikt fritids- og idrettsliv. Bjørkelangen Sportsforening (BSF) er et aktivt fleridrettslag med tilbud for barn, ungdom og voksne innen blant annet fotball, håndball, allidrett og svømming. Idrettsanlegget omfatter en hyggelig kafe, klubbhus, idrettshall, frisbeegolf, kunstgress, tennisbane og sandvolleyball. Aurskog-Høland Friidrettslag har et flott baneanlegg på samme område. Klubben og lokalsamfunnet skaper aktivitet og samhold gjennom hele året. I tillegg kan du benytte moderne fasiliteter som Bjørkebadet – et nyere svømmeanlegg med 25-meters basseng, terapi- og plaske, boblebad, kaldkulp og to badstuer.

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

Kulturtilbud

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

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

Liv og røre i sentrum

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

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av leiligheter, villaer, småhusbebyggelse og næringsvirksomhet.

Bygningssakkyndig

Henning Fagersand

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighetsbygget strekker seg over fire boligplan med en felles parkeringskjeller. Bygningen er oppført i betongkonstruksjoner og er forblendet med trekledning og stein. Til hver eierseksjon hører en biloppstillingsplass og en bod i parkeringskjelleren. Adkomst til leilighetene skjer via heis eller trapp til en felles svalgang, som har sitteplasser. Uteområdet er opparbeidet med plen, sittegrupper, lekeplasser, asfalterte internveier og gjesteparkering.

Bygningens yttervegger består av betongkonstruksjoner som er forblendet med trekledning og stein.

Etasjeskillene i bygget er konstruert av betongdekke.

Boligen har trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdøren har 3-lags isolerglass, kikkehull og porttelefon til fellesdøren. Terrassedøren er i tre og har 3-lags isolerglass.

Leiligheten har en overbygget veranda. Denne er bygget i murkonstruksjoner med trekledning på veggene, et betongdekke med løse trefliser og et rekkverk av stål. Det er også et uttak for gassgrill.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Andre utvendige forhold

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

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Parkett har bruksslitasje og enkelte svellende skjøter.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene

krav. Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereder større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).

- Våtrom - 2.etasje > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Dør er i våtsone til servant og det er fuktskader på lister til dør. Våtsone til servant er 0,5 m fra servantens ytterkanter.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner: Biopeis på vegg i gang. Det foreligger ingen opplysninger om type eller funksjon.

Lovlighet: Iht. tilstandsrapport foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Kommentar: Det foreligger seksjonerte tegninger av leilighet og bod i fellesareal. Det foreligger ferdigattest datert 14.8.2012.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Kommentar: Skiftet toalett, utført av Aarstad & Sønner. Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Firmanavn: Aarstad & sønn, 2025.

Beskrivelse: Skiftet toalett.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet/oppgradert? Nei.

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

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Aarseth Boligventilasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Full service inkludert filterskift på ventilasjonsaggregat over komfyr.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

Vet du om det er feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei.

Innhold

Kort fortalt

- Attraktiv 3-roms selveier i 2.etg.
- Nymalte vegger i 2026
- Følger med egen garasjeplass.
- Heisadkomst til alle etasjeplan.
- Sentral beliggenhet nær «alt».
- Vestvendt balkong på 10 kvm.
- Sittegrupper på fellesområdet.
- Lekeplasser til glede for barna.
- Adskilt kjøkken ved entreen.
- God skaplass i smart u-form.
- Kjøkkenet utstyrt m/hvitevarer.
- Romslig stue med store vinduer.
- God plass til flere sittegrupper.
- Helfliset bad med varmekabler.
- Toalettet ble byttet ut i 2025.
- Opplegg for vaskemaskin etablert.
- To soverom med garderobeskap.
- Lagring i kjellerbod og bod inne.
- Balansert ventilasjonsanlegg.

Planløsning

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

Annet: Disponibel kjellerbod på ca. 6 kvm.

Entré

Velkommen inn i en funksjonell 3-roms, utmerket for både nyetablerte og deg som ønsker å bytte ut huset med noe lettere. Leiligheten ligger i 2. etasje, og har enkel adkomst via en felles oppgang med heis. Utvendig i etasjen er det en bred svalgang, og ved inngangsdøren har leiligheten belysning, ringeklokke og god plass til et koselig kafésett.

Vel inne er entreen innredet med porttelefon, parkettgulv og nymalte vegger i brunbeige. Tilknyttet entreen finner man en hendig bod for oppbevaring av yttertøy og diverse utstyr. Entreen glir sømløst over i stuen, og på veggen nærmest oppholdsrommet har leiligheten dekorstein og biopeis for ekstra varme. Steinen fortsetter inn på den ene stueveggen.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger åpent til innenfor entreen, oppført i en smart u-form med god skap- og skuffeplass. Innredningen har hvite, profilerte fronter, dobbel oppvaskkum og laminert benkeplate i mørkt design.

For et luftigere uttrykk er overskap droppet til fordel for åpne flater på den ene veggen. Hvite fliser gir god beskyttelse over benken, og over kokesonen har kjøkkenet en komfyrvakt og en hetteventilator. Av hvitevarer er det komfyr, oppvaskmaskin og en kombinert kjøp/frys.

Stue

Stuen er et luftig oppholdsrom, der store vinduer i front slipper inn rikelig med naturlig lys. Den ene vindusflaten går til gulvet, og inkluderer en glassdør til den vestvendte balkongen. Om sommeren er det deilig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen. Stilen i stuen er lik den presentert i entreen; parkettgulv og nymalte brunbeige vegger for et delikat uttrykk. Utformingen gjør stuen enkel å møblere med flere sittegrupper i ulike soner.

Bad/wc/vaskerom

Badet ble oppgradert med nytt toalett i 2025. Opplegg for vaskemaskin er etablert, og badet har gulvvarme, hvite fliser og et dusjhjørne med innfellbare glassdører. Den øvrige innredningen består av en heldekkende servant med hvite underskap og et speil med tilhørende lys.

Soverom og garderobe

I leiligheten er det to soverom, malt i den samme duse, nymalte bruntonen som stuen og entreen. På hovedsoverommet står det et garderoreskap med hvite fronter, og rommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Det andre soverommet er innredet med en hvit skyvedørsgarderobe, og godt med ekstra lagringsplass finnes i boden tilknyttet entreen og i en disponibel kjellerbod på ca. 6 kvm.

Standard

Innvendige overflater

Gulv: Parkett.

Vegger: Malt strie på plater eller mur, samt vegger forblendet med fasadestein.

Himling: Malte plater eller mur.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system og kobber. Fordelerskap med drenering er plassert på bad.

- Avløpsrør: Synlige avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg, der enheten er plassert i kjøkkenhette med styringspanel på kjøkken.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert i benkeskap på kjøkken, med lekkasjestopper. Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt.

- Elektrisk anlegg: El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre. Siste kontroll av anlegget ble utført 28.1.2013.

- Andre installasjoner: Biopeis på vegg i gang.

- Sikringsskapet har automatsikringer og er installert i entreen.

Innbo og løsøre

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025: Toalett er skiftet i 2025 av rørlegger, iht. selger.

Parkering

Leiligheten disponerer en garasjeplass i en felles parkeringskjeller med heisadkomst. Ved behov er det mulighet for gjesteparkering på fellesarealet. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Bygget er forsikret via sameiet i Fremtind, polisenummer 4532333. Den enkelte sameier må selv tegne boligselgeforsikring.

Diverse

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

El-verket opplyser at siste tilsyn ble avholdt i 2013, uten 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 bygnings sakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

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

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er elektrisk, via stedvis panelovner og gulvvarme på badet. Leiligheten har også en biopeis i entreen, og et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning styres fra et panel på kjøkkenet.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm.

Energimerke

Lysegrønn C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Prisantydning og omkostninger kjøper

3 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

81 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

82 640 (Omkostninger totalt)

94 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

97 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for

boligeiere)

3 332 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 344 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 347 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Komm. avgifter er inkludert i de månedlige fellesutgiftene.

Informasjon om eiendomsskatt

Aurskog-Høland kommune har bestemt at eiendomskatten for 2026 er tre promille av taksten på eiendommen, og at boliger skal takseres med utgangspunkt i formuesgrunnlaget. Jf. Eiendomskatteloven §8 C-1. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Informasjon om formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2025: kr. 778 713.

Formuesverdi sekundærbolig 2025: kr. 3 114 852.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Drift/vedlikehold, fellesforsikring, fellesstrøm, komm. avgifter, kabel-tv, forr.fører/ revisjon, mm

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 454

Andel fellesformue pr 31.12.2025

Kr 8 679

Sameiet

Sameienavn

Seksjonssameiet Bjørkelangen Park 3;

Organisasjonsnummer

923855106

Om sameiet

Seksjonssameiet Bjørkelangen Park 3 er et seksjonssameie som består av 20 seksjoner. Sameiet ligger i Aurskog-Høland kommune og har organisasjonsnummer 998 064 325. Forretningsfører er Sigma Regnskap AS.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt. Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av ny sameier.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Iht. husordensreglene er det tillatt med ett husdyr pr. seksjon.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sigma Regnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 73, bruksnummer 415, seksjonsnummer 7 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:

3226/73/415/7:

02.03.2012 - Dokumentnr: 178162 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 7

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/20

01.01.2020 - Dokumentnr: 254186 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:73 Bnr:415 Snr:7

01.01.2024 - Dokumentnr: 122796 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:73 Bnr:415 Snr:7

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg boligblokk, datert 14.08.12. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

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

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

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris pålydende kr 55 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 27 900,- samt visninger/overtakelse pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 58 700,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon/hjemmelsklæring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

17.04.2026



Aktiv Eiendom v/Camilla Haugerudbråten har gleden av å presentere Parkveien 3.



En pen 3-roms med svært sentral beliggenhet og vestvendt balkong.



Leiligheten ligger i 2. etasje og har gangavstand til alle sentrumsfasiliteter på Bjørkelangen.



Adkomsten er enkel via en felles oppgang med heis.



Utendig i etasjen er det en bred svalgang med plass til utemøblement.



Entréen er lys og tiltalende - og en biopeis forsterker det hyggelige førsteinntrykket av leiligheten.



Veggene har en brunbeige fargetone, med noen vegger med lekker dekorstein. På gulvet er det parkett.



Kjøkkenet har en arbeidsvennlig og praktisk u-form.



Innredningen har hvite, profilerte fronter og laminatbenkeplate med dobbel oppvaskkum.

Det er opplegg for oppvaskmaskin, nisje for komfyr og kjøleskap.





Stuen oppleves som lys og luftig.



Store vindusflater sørger for godt, naturlig lysinnslipp.

Fra stuesonen er det utgang til den vestvendte balkongen.





Stilen i stuen er lik den presentert i entréen - brunbeige veggflater som står godt til det gyldne parkettgulvet.



Også i stuen er det en vegg med lekker dekorstein.

Det er fin plass til sofagruppe og tv/medialøsning.





Badet er helfliset og har lun gulvvarme.



Innredningen har heldekkende servant over hvite underskap og speil med tilhørende lys i overkant.



Videre er toalettet gulvmontert, dusjhjørnet har innfellbare glassdører og det er opplegg for vaskemaskin.



I leiligheten er det to soverom - malt i den samme, behagelige brunnyansen.



Digital stylet bilde av soverom - illustrasjonsbilde.



På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement - her er det også et garderobeskap med hvite fronter.

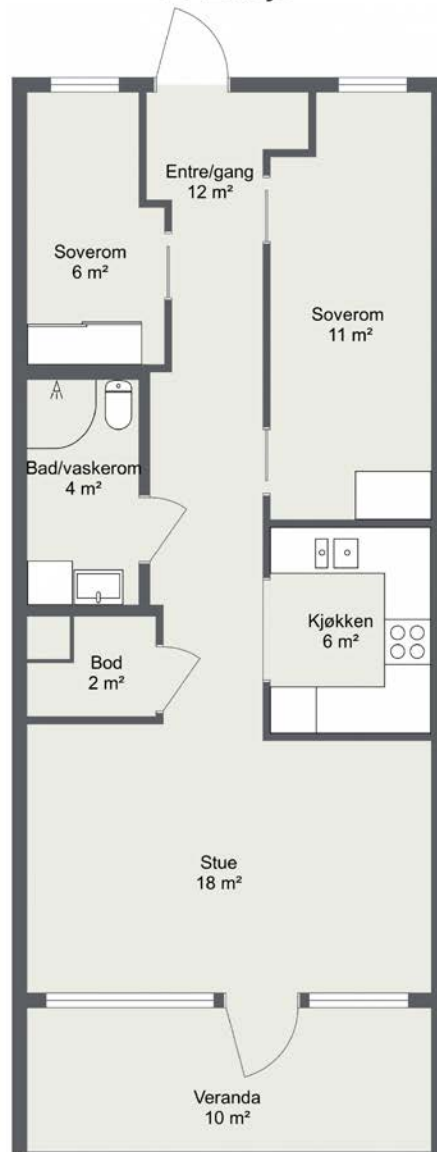


Også dette soverommet er praktisk utstyrt med garderobeskap.



Lun stemning i Parkveien 3 - illustrasjonsbilde.

Parkveien 3 s.nr. 7 Bjørkelangen
2. Etasje



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Leiligheten ligger midt i smørøyet i Bjørkelangen - med kort avstand til daglige servicetilbud.



Stuen forlenges av den overbygde og vestvendte balkongen på ca. 10 kvm.



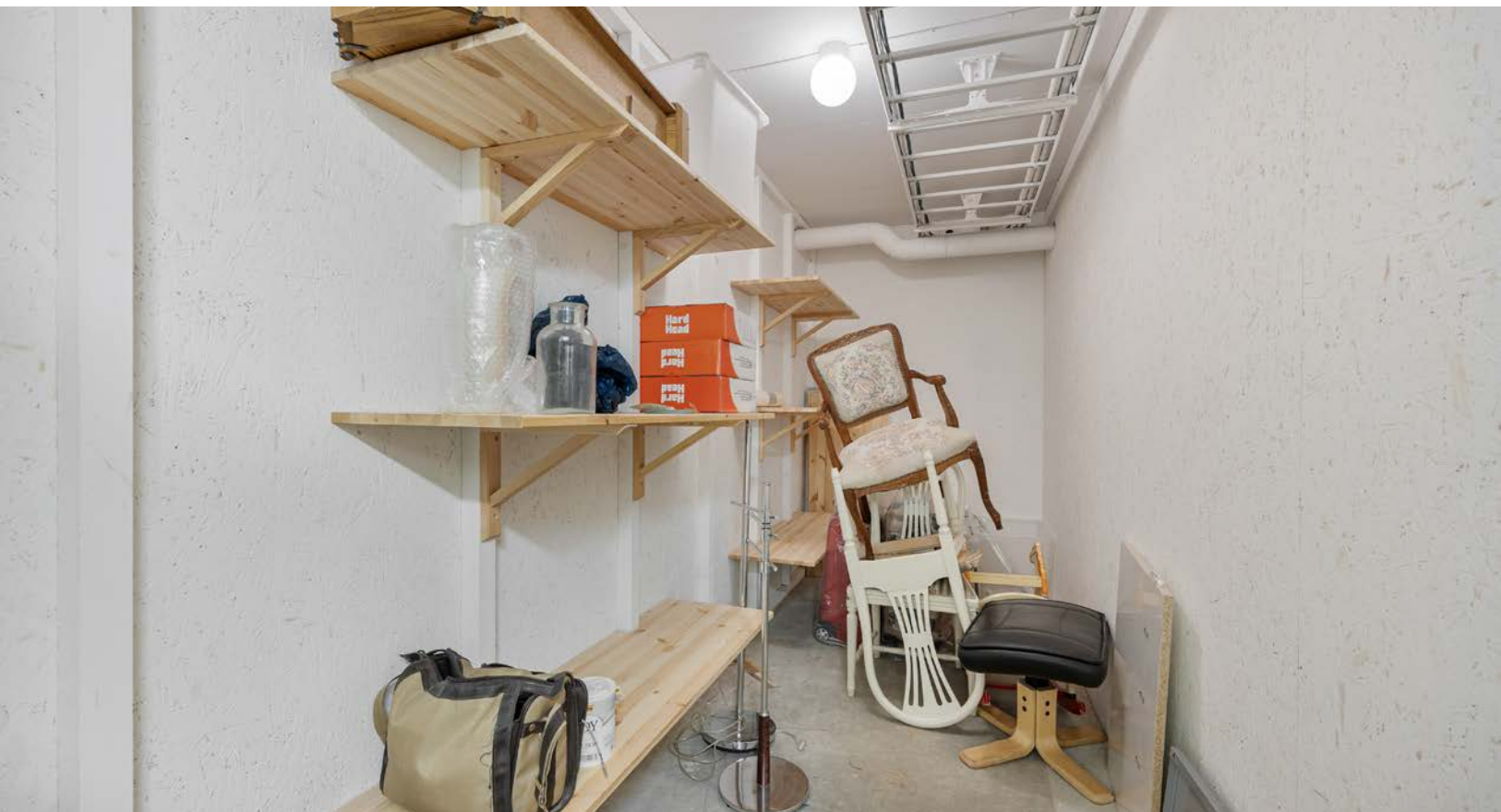
Balkongen har belysning, utestikk og uttak for gassgrill.



Legger mot naboene gir fin skjerming for vær, vind og innsyn.



Leiligheten disponerer en garasjeplass i felles parkeringskjeller - med heisadkomst.



I kjelleretasjen er det også en disponibel kjellerbod på ca. 6 kvm.



Fellesområdene er pent opparbeidet med grøntarealer, sittegrupper og asfalterte internteier.



Hyggelig inngangsparti til Parkveien 3.



Til stor glede for våre minste er det lekeplass i umiddelbar nærhet.


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet

 Parkveien 3 , 1940 BJØRKELANGEN

 AURSKOG-HØLAND kommune

 # gnr. 73, bnr. 415, snr. 7

Markedsverdi

3 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 17.03.2026

Rapportdato: 18.03.2026

Oppdragsnr.: 13998-1493

Eiendomsverdi ref nr: KF8023

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand



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

Fagersand AS

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

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



Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576

Sertifikater

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Leilighet fra byggeår 2012 har noe mer slitasje på parkettgulv enn man kan forvente og dørlister til bad bør skiftes.

For øvrig er det forholdsvis enklere avvik.

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

Selveierleilighet - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighetsbygg over fire boligplan og felles parkeringskjeller, oppført i betongkonstruksjoner, forblendet med trekledning og stein. Parkeringskjeller med en biloppstillingsplass og bod til hver eierseksjon.

Adkomst med heis eller trapp til felles svalgang med sitteplasser og felles parkeringskjeller.

Uteareal er opparbeidet med plen, sittegrupper, lekeplasser, asfalterte internveier og gjesteparkering.

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Ytterdør med 3-lags isolerglass, kikkehull og porttelefon til felles dør. Terrassedør i tre med 3-lags isolerglass.

Overbygget veranda i mur konstruksjoner med trekledning på vegger, betongdekke med løse trefliser og rekkverk av stål. Uttak til gassgrill.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er av parkett.

Vegger er av malt strie på plater eller mur, samt vegger av fasadestein.

Himlinger er av malte plater eller mur.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Profilerte formpressede innerdører, både skyvedører og hengslede dører.

Skyvedørsgarderobe og garderobeskap på soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeår.

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Fliser på gulv med gulvvarme.

Plastsluk med synlig membranmansjett i dusjsone.

Membran/tettesjikt av Schønno smøremembran, iht. FDV dokumentasjon.

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speil med lys, frittstående toalett, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr og opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten og tilluft under dørbled.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, komfyr, oppvaskmaskin og kjøl- og frysenskap.

Lekkasjestopper i benkeskap og komfyrvakt.

Parkett på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Synlige avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjonsanlegg, der enheten er plassert i kjøkkenhette med styringspanel på kjøkken.

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert i benkeskap på kjøkken, med lekkasjestopper.

Biopeis på vegg i gang.

El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett.

Sikringskap med automatsikringer er plassert i entre.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	69 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	69 m ²
Totalpris	3 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveierleilighet

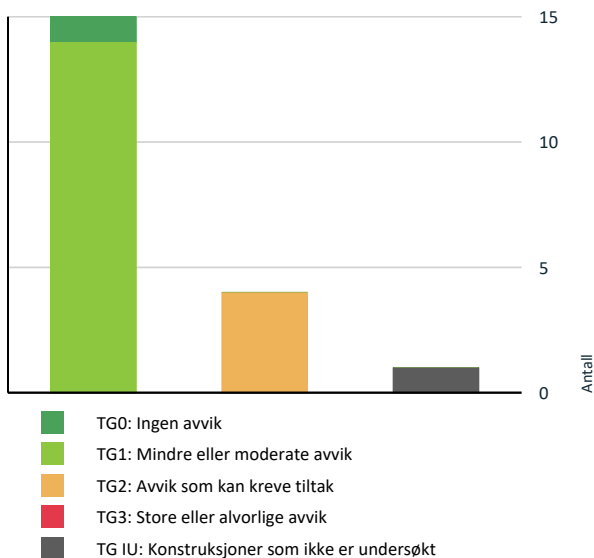
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger seksjonerte tegninger av leilighet og bod i fellesareal.

Det foreligger ferdigattest datert 14.8.2012.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Referansenivå for vurderinger i rapporten er byggeår 2012 og det legges til grunn at bygget er prosjektert og søkt etter teknisk forskrift 2010.

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

Eiendommen er et dødsbo og selges via fullmakt, i rapporten benevnt som selger.

Egenerklæring er begrenset utfylt.

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.

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

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

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

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2012

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt viser sameiets tomt.

Anvendelse

Ubebodd leilighet.

Standard

3-roms selveierleilighet i andre etasje av boligblokk over fire boligplan med heis og felles inngang. Leiligheten har tilgang fra svalgang med mulighet for møblering av en mindre sittegruppe. Planløsningen består av entre/gang, to soverom, bad med opplegg for vaskemaskin, bod, kjøkken og stue med tilgang til overbygget veranda med gassuttak. Oppvarming skjer med varmekabler på bad og panelovner. Boenheten har tilgang til parkeringsplass for en bil i felles parkeringskjeller via felles adkomst med garasjeport og trapp/heis. I tillegg disponerer boenheten en bod i felles kjeller og tilgang til sameiets øvrige fellesareal. Leiligheten har en normal standard tilpasset dagens krav.

Vedlikehold

Leiligheten har et normalt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med 3-lags isolerglass, kikkehull og porttelefon til felles dør. Terrassedør i tre med 3-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Overbygget veranda i mur konstruksjoner med trekledning på vegger, betongdekke med løse trefliser og rekkverk av stål. Uttak til gassgrill.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Leilighetsbygg over fire boligplan og felles parkeringskjeller, oppført i betongkonstruksjoner, forblendet med trekledning og stein. Parkeringskjeller med en biloppstillingsplass og bod til hver eierseksjon. Adkomst med heis eller trapp til felles svalgang med sitteplasser og felles parkeringskjeller. Uteareal er opparbeidet med plen, sittegrupper, lekeplasser, asfalterte internveier og gjesteparkering. Fellesareal/deler er kun vurdert hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen, iht. Forskrift til avhendingslova.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvene er av parkett. Vegger er av malt strie på plater eller mur, samt vegger forblendet med fasadestein. Himlinger er av malte plater eller mur.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Parkett har bruksslitasje og enkelte svullete skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Parkett bør utbedres eller skiftes for å sikre god funksjon og estetikk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje og skader oppstå, noe som kan redusere levetiden og verdien på gulvet.



Parkett har slitasje

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte formpressede innerdører, både skyvedører og hengslede dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørgarderobe og garderoreskap på soverom.



Skyvedørgarderobe.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom.

Det er vurdert at våtrommet er fra byggeår.

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

Det foreligger dokumentasjon på våtrommet.



Bad med opplegg for vaskemaskin.



Bad med dusj og toalett.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør er i våtzone til servant og det er fuktskader på lister til dør.

Våtzone til servant er 0,5 m fra servantens ytterkanter.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Andre tiltak:

Lister til dør bør skiftes til fuktbestandige materialer for å hindre videre fuktskader.

Uegnede materialer i våtzone kan føre til forkortet levetid og økte vedlikeholdskostnader.



Fuktskadet listverk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med gulvvarme.

Det er målt ca. 1:50 fall i dusjsone og ca. 1:100 på øvrig gulv.

Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Plastsluk med synlig membranmansjett i dusjsone.
Membran/tettesjikt av Schønnox smøremembran, iht. FDV dokumentasjon.



Sluk i dusjsone.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speil med lys, frittstående toalett, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr og opplegg for vaskemaskin. Toalett er skiftet i 2025 av rørlegger, iht. selger.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten og tilluft under dørbblad.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i kjøkken mot våtsone til servant, mot våtsone til dusj kunne det ikke tas hull, grunnet garderobeskap. Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.

Ved målinger under 8 % vil displayet ikke vise resultat.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, komfyr, oppvaskmaskin og kjøl- og fryseskap. Lekkasjestopper i benkeskap og komfyrvakt. Parkett på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk. Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.



Kjøkkeninnredning.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg. Lyspære bør skiftes. Anlegg er vurdert under ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system og kobber, fordelerskap med drenering er plassert på bad.
Det var ikke nøkkel til fordelerskap på befaringen, i etterkant har kunde skaffet nøkkel og det er nå tilgang til skap.
Det presiseres at skapet ikke er innvendig inspisert og vurdering er på grunnlag av alder og øvrige observasjoner.
Det anbefales at skapet inspiseres for eventuelle lekkasjer e.l.

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg, der enheten er plassert i kjøkkenhette med styringspanel på kjøkken.
Det er utført service og filterbytte etter befaring, iht. kunde.

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert i benkeskap på kjøkken, med lekkasjestopper.

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav.

Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereder større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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



Varmtvannsbereder tilkoblet stikkontakt.

1 TG 1J Andre installasjoner

Beskrivelse

Biopeis på vegg i gang.
Det foreligger ingen opplysninger om type eller funksjon.



Biopeis e.l.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

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

Det foreligger dokumentasjon fra byggeår.
Selger har begrenset kjennskap til leiligheten.

Siste kontroll av anlegget ble utført 28.1.2013.
Det foreligger ikke pålegg om utbedring av feil på anlegget.
Iht. Høland og Setskog Elverk AS.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2011

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Så langt selger kjenner til.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Ny installasjon.

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?

Ja

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Så langt selger kjenner til.

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

Nei Så langt selger kjenner til.



Sikringskap.

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 varmtvannsbereder, jmfør 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

Generell kommentar

På grunnlag av fremvist dokumentasjon, tilstand og alder er det ikke behov for utvidet el-kontroll.

Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig, det kan derfor være feil med anlegget som ikke er oppdaget.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

69 m²/63 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 200 000

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 **3 250 000**

Tillegg for andel fellesformue + 8 679

Konklusjon markedsverdi **3 250 000**

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bjørkeveien 45 ,1940 BJØRKELANGEN 61 m ² 2015 2 sov	09-10-2025	2 990 000	2 900 000	3 151	2 903 151	45 362
2 Bjørkeveien 45 ,1940 BJØRKELANGEN 61 m ² 2015 2 sov	06-11-2025	3 100 000	3 050 000	3 151	3 053 151	47 705
3 Parkveien 32 ,1940 BJØRKELANGEN 62 m ² 2017 2 sov	24-11-2024	3 250 000	3 125 000		3 125 000	48 077
4 Parkveien 46 ,1940 BJØRKELANGEN 62 m ² 2018 2 sov	18-06-2025	3 250 000	3 250 000	3 697	3 253 697	50 057
5 Parkveien 28 ,1940 BJØRKELANGEN 62 m ² 2017 2 sov	05-01-2025	3 400 000	3 300 000		3 300 000	50 769
6 Parkveien 3 ,1940 BJØRKELANGEN 61 m ² 2012 2 sov	10-09-2024	3 400 000	3 250 000		3 250 000	50 781

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter Iht. forretningsfører.	Kr.	41 448
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	41 500

Teknisk verdi bygninger

Selveierleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 750 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Selveierleilighet	Kr.	3 700 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 700 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 200 000
--	------------	------------------

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

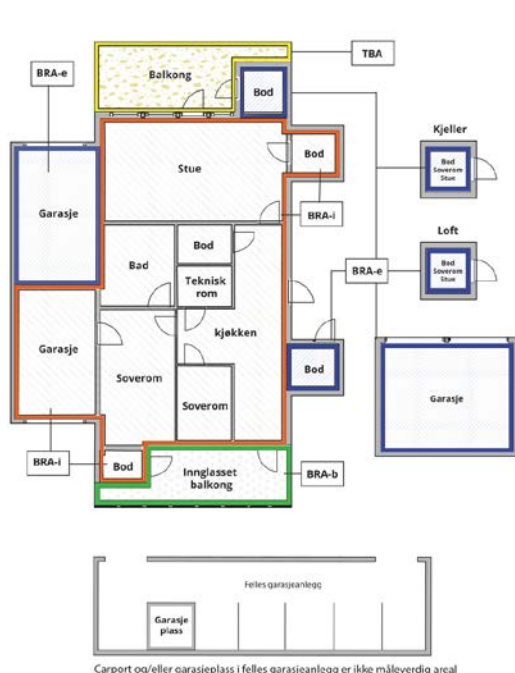
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	63			63	10
Fellesareal kjeller		6		6	
SUM	63	6			10
SUM BRA	69				

Romfordeling

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

Kommentar

Terrasse/veranda er definert som Åpent areal (TBA).

Bod i fellesareal er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Målt takhøyder varierende fra ca. 2,21 m til ca. 2,51 m.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist målsatte tegninger.

Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Boenheten har tilgang til parkeringsplass for en bil i felles parkeringskjeller via felles adkomst med garasjeport og trapp/heis, samt øvrige fellesareal, dette er ikke inkludert i arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger seksjonerte tegninger av leilighet og bod i fellesareal.

Det foreligger ferdigattest datert 14.8.2012.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Skiftet toalett, utført av Aarstad & Sønner.

Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Henning Fagersand	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	73	415		7	2053 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Parkveien 3, 1940 Bjørkelangen

Hjemmelshaver

Tendø, Anne-Marie (død)

Kommentar

Areal er felles eiet tomt.

Boligselskap

Seksjonssameiet
Bjørkelangen Park 3

Felles formue

Kr. 8 679 31.12.2025

Eierandel

1 / 20

Forretningsfører

Sigma Regnskap AS

Organisasjonsnr

998064325

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende sentralt i Bjørkelangen sentrum, Bjørkelangen er kommunesentrum i Aurskog - Høland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Iht. kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.
Iht. kommunen.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst seksjonering fra 2012.

Sameie

Sameiets navn er Seksjonssameiet Bjørkelangen Park 3. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 02.03.2012. Bebyggelsen og tomten gnr. 73, bnr. 415 i Aurskog-Høland ligger i sameie mellom de tjue – 20 – eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i.
Iht. vedtekter.
Dette er kun et sammendrag og kjøper og interessenter bør sette seg godt inn i sameiets vedtekter, regnskap, ordensregler og retningslinjer.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
2 500 000	2016	Kilde: Eiendomsverdi.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	16.03.2026		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	11.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	16.03.2026	Ferdigattest, sit.kart, planbestemmelser.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon	17.03.2026	FDV dokumentasjon fra byggeår.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.	18.03.2026	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	2	Nei
Tidligere salgsdokumenter	17.03.2026	FINN annonse 2016.	Gjennomgått	12	Nei
Dokumentasjon Elektro	12.03.2026	El-tilsyn 2013. Samsvarserklæring 2012.	Gjennomgått	2	Nei
Forretningsfører	18.03.2026	Boligopplysninger	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	
2	19.03.2026	Rettet språk.
3	16.04.2026	Kunde opplyser om utført service og filterbytte på ventilasjonsanlegg og skaffet nøkkel til fordelerskap.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Bente Fjell Holen

Boligen

Parkveien 3

1940 Bjørkelangen

3226-73/415/0/7

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Aarstad & Sønner AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet
toalett

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Aarseth Boligventilasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Full service inkludert filterskift på ventilasjonsaggregat over komfyr.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**




Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

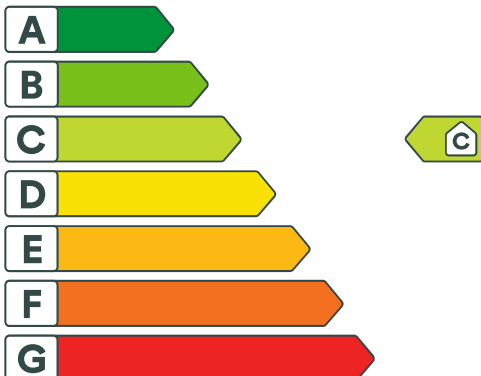
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.


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

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




Adresse Parkveien 3, 1940 BJØRKELANGEN	
Dato for energimerking 07.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-278002
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300207028
Gårdsnummer 73	Bruksnummer 415
Seksjonsnummer 7	Bruksenhetsnummer H0202






Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2012	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 69,0 m²	Oppvarmet bruksareal 63,0 m²
Oppvarmet etasje 4	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
117,00 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 130,17 kWh/m²	Totalt levert pr. år 8 201 kWh
---	--

VEDTEKTER
FOR
SEKSJONSSAMEIET BJØRKELANGEN PARK 3

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet samt endringer vedtatt, sist 26.04.23

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Seksjonssameiet Bjørkelangen Park 3. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 02.03.2012.

2. Eiendommen

- 2.1. Bebyggelsen og tomten gnr. 73, bnr. 415 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.

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.
- 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 1 kjæledyr pr. eierseksjon.

- 4.5. Fordeling av parkeringsplasser gjøres av styret etter skjønn, dersom noen har spesielle behov for endret parkering mht.gangavstand til heis /trapp. Denne bestemmelsen kommer til anvendelse dersom innbyrdes ombytting ikke er oppnådd. Det er disposisjonsrett til en p-plass i p-kjeller til hver seksjon (leilighet)
- 4.6 Evt. markiser og persienner skal ha et helhetlig utseende, og skal ikke ha farger som bryter med byggets farger og skal være i tråd med tiden /moten.

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.

Seksjonseiere har også felles vedlikeholdsansvar for vann- og avløpsledninger fra kommunal ledning frem til kummer med stoppekran inne på sameiets tomt. Seksjonseiere har felles vedlikeholdsansvar for alle utearealer / felles grøntarealer, parkeringsplasser med tilhørende tekniske anlegg, samt utvendig vedlikehold av sameiets evt. øvrige bygninger – herunder også bodbygninger.

Seksjonseiere har felles drift- og vedlikeholdsansvar sammen med Seksjonssameiet Bjørkelangen Park 1 for nedgravd gasstank. Gassanlegg fra gasstank til og med fordelerskap / tilkoplingspunkt for hver leilighet på terrasse i Seksjonssameiet Bjørkelangen Park 3 svarer sameiet for selv. Service på gassanlegg, herunder f.eks. gass peis, besørgeres av den enkelte seksjonseier. Den enkelte seksjonseier har ansvar for at det ikke er lekkasje i gass-skap på terrasse.

Sameiets styre og styre i Seksjonssameiet Bjørkelangen Park 1 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. Seksjonseiere har også ansvar for å utføre månedlig kontroll på inntaksskap på terrassen.

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

5.3. Den enkelte seksjonseier sin vedlikeholdsplikt for bruksenheten kommer frem av esl. § 32. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. fremgår av esl. §33. Begge parters erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold kommer frem av esl. §§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 på årsmøte. Som hovedprinsipp fordeles felleskostnadene ihht. Størrelse (BRA), justert for de kostnader som faller likt for hver seksjon, som f.eks. leie/leasing/servicekontrakter o.l. 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 seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

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 Bjørkelangen Park, totalt 191 leiligheter, basert på at 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 drift- og vedlikeholdsansvar for grøntarealet i bebyggelsesplanen for Bjørkelangen Park betegnet som F – annet friområde, i henhold til utbyggingsavtale med Aurskog-Høland kommune.

8. **Årsmøter**

8.1. Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8.2. Berammelse 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 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kort varsel, dog minst 3 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 skal 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. **Deltakere**

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. Det er også mulighet for at en annen person kan representere for deg. Da må det foreligge skriftlig fullmakt fra seksjonseier i forkant.

En seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøte.

Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøte gir tillatelse med vanlig flertall.

8.4. **Ledelse og protokoll**

Styreleder leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede.

Protokollen leses opp ved møtets avslutning og hver seksjonseier skal ha tilsendt en kopi av protokollen.

8.5 **Stemmeberegning og flertallskrav**

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en 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.

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 ansvar.

8.7 **Saker som behandles i det ordinære årsmøtet**

Det ordinære årsmøte skal

- 1) Behandle styrets forslag til årsberetning
- 2) Behandle og eventuelt godkjenne regnskapet 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 3 seksjonseiere. I tillegg velges 2 varamedlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder velges særskilt.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, 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 følger av eierseksjonsloven.

9.2 **Styremøter**

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøte skal ledes av styrets leder. Hvis styreleder ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styre 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 stemmene 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 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 framtreddende 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 seksjonseierne felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøte eller styret.

10. **Mindretallsvern**

Årsmøte, 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 regnskapsføring, jfr.

esl. § 64. Regnskap for det foregående kalenderår skal legges frem i det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha revisor, jfr. esl. § 65. Revisor velges av årsmøte 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 6 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 seksjonseiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til 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.

14. EL-rom skal alltid være låst. Grunn: Elektriske installasjoner og bredbånd.
15. Bruk av kullgrill på terrassen er totalt forbudt. Tørking av klær på terrassene på stativhøyde med rekkverk godkjennes
16. Ved innglassing av terrasse må det påses at det er utlufting hvis gass-skap blir glasset inn. Ved eventuell feil må gassen kunne finne en «vei ut». De som allerede har glasset inn, er godkjent og vil bli dokumentert i gassperm hos leder.
17. Julelys på terrassene tillates kun varmt gult lys. Ikke lys med farger eller lys som skifter og blinker.
18. Ordensreglene er vedtatt i hjemmel i vedtektene for Parkveien 3. Brudd på ordensreglene er dermed å betrakte som brudd på seksjonseiers plikter og kan medføre at det kan fremmes pålegg om salg.
19. Lading av el-sparkesykler eller el-sykler skal lades med tilsyn pga.brannfare. Oppbevaring av Litium-batterier i bodene er ikke tillatt.

Bjørkelangen, 25.april 2025

Toril Kolstad
Styreleder

Jan Erik Holterhuset
Nestleder

Rolf Samuelson
Styremedlem

HUSORDENSREGLER FOR SEKSJONSSAMEIET I PARKVEIEN 3

Ordensreglene vil være med på å danne grunnlag for beboernes vern for ro og gode boforhold i Parkveien 3. Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene. Dette vil være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at våre hjem skal være det vi gjerne ønsker. Hovedpoenget er at ingen leilighet nyttes slik at andre beboere sjeneres.

Nedenstående ordensregler er sendt beboerne til årsmøte 5.april 2023 for godkjenning.

1.

Hver enkelt selveier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir fulgt og sikre alle beboerne orden, ro og hygge.

2

Ingen skal forstyrre hverandre med unødig bråk som f.eks. høy musikk og øvrig støyende atferd. Etter kl. 23.00 bør det være ro i Parkveien 3. Lørdag etter kl. 16.00 og søndager bør det være «helgefred», men ved eventuell ombygging/snekring er det viktig at de nærmeste naboene blir informert hvis dette må gjøres innenfor disse tidspunkter.

3

Foreldre/pårørende påser at mindreårige barn ikke misbruker heisen.

4

Det må ikke oppbevares gjenstander på svalgangene som hindrer flukt til nødutgangene. Det påhviler hver seksjonseier å påse at fluktruter ved brann er åpen uten hinder for evakuering. Det er også forbudt å oppbevare brennbare stoffer i bodene. (Brann og redningsetat ber om at dette overholdes).

5

Parkering foran inngang er ikke tillatt. Kun for av og påstigning.

6.

Utgangsdør skal alltid være låst. Dersom noen ringer på for å be om å få selge ting, legge brosjyrer i postkassene, må vedkommende møte opp nede for å åpne. Vi ønsker å forsikre oss om at ingen uvedkommende slippes inn.

7

Anskaffelse av ekstra nøkler og garasje bestilles gjennom leder.

8.

Det er tillatt med 1 husdyr/ kjæledyr pr. husstand.

9

Seksjonseier har ikke anledning til å leie ut ledig biloppstillingsplass til

utenforstående som ikke bor i Parkveien 3. Utlån av fjernkontroll for garasjedør kan heller ikke lånes ut.

10

El-rom skal alltid være låst. Grunn: Elektriske installasjoner og bredbånd.

11.

Bruk av kullgrill på terrassen er totalt forbudt. Tørk av klær på terrassene på stativ på høyde med rekkverk godkjennes.

12

Ved innglassing av terrasse må det påses at det er utlufting hvis gass skap blir glasset inn. Ved en eventuell feil må gassen kunne finne en «vei» ut. De som allerede har glasset inn er godkjent og vil bli dokumentert i gassperm hos leder.

13

Julelys på terrassene tillates varmt gul lys. Ikke lys med farge eller lys som skifter og blinker.

14

Ordensreglene er vedtatt med hjemmel i vedtektene for Parkveien 3. Brudd på ordensreglene er dermed å betrakte som brudd på seksjonseiers plikter og kan medføre at det kan fremmes pålegg om salg.

15

Lading av el-sparkesykler eller el-sykler skal lades med tilsyn, pga.brannfare.

Oppbevaring av litium batterier i bodene er ikke tillatt.

Bjørkelangen 25.april 2025

Toril Kolstad
styreleder

Jan Erik Holterhuset
nestleder

Rolf Samuelsen
styremedlem

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



SITUASJONSKART



Eiendom:

Gnr: 73

Bnr: 415

Fnr: 0

Snr: 0

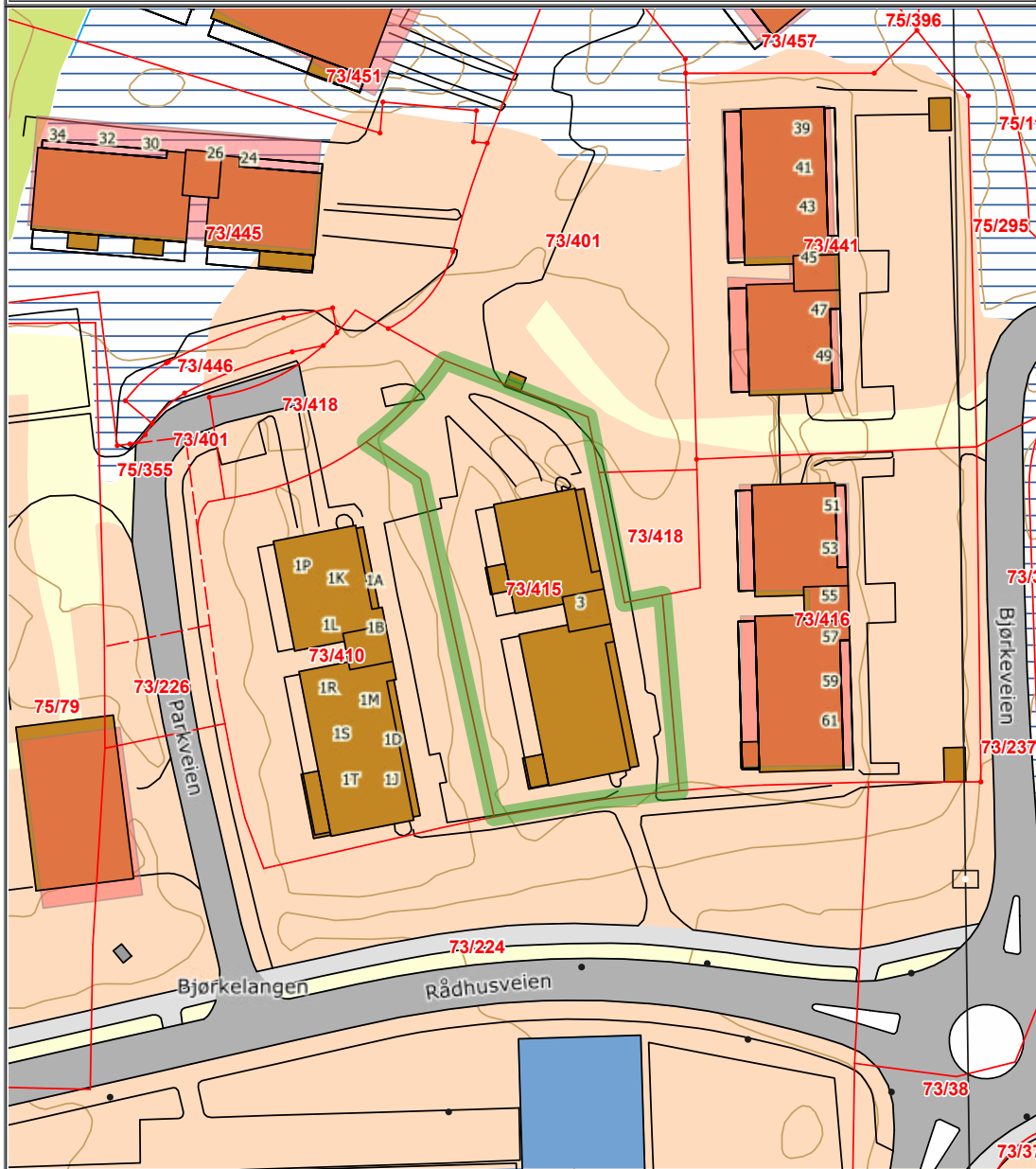
Adresse: Parkveien 3, 1940 BJØRKELANGEN

Hj.haver/Fester: ,, med flere

**AURSKOG-
HØLAND
KOMMUNE**

Dato: 2/6-2021 Sign:

Målestokk
1:1000



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



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



Alti kjøpesenter, gågata og Bjørkelangen Næringspark har et godt utvalg av forretninger og servicetilbud



På Bjørkelangen finner du alt av servicetilbud, samt skoler i alle trinn.

Nabolagsprofil

Parkveien 3 - Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Bjørkelangen vgs. Linje 470, 470E, 480	3 min 0.3 km
Blaker stasjon Linje R14	24 min 22.9 km
Oslo Gardermoen	56 min

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 667 elever, 40 klasser	14 min 1.3 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	6 min 0.5 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	20 min 1.7 km

Ladepunkt for el-bil

Aurskog-Høland Kommunehus	4 min
Recharge Bjørkelangen Senter	6 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

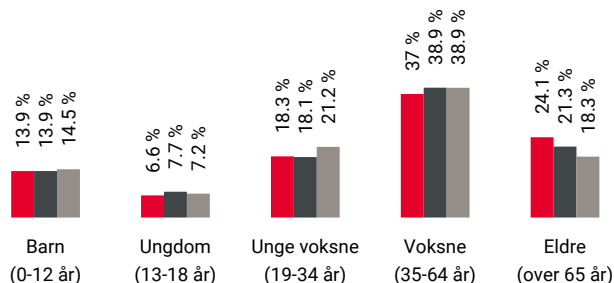
Godt vennskap 75/100



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

Setskog oppvekstsenter (0-5 år) 20 barn	4 min 0.3 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 18 barn	15 min 1.3 km
Burholtoppen barnehage (1-6 år) 52 barn	16 min 1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	5 min 0.4 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 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 93/100



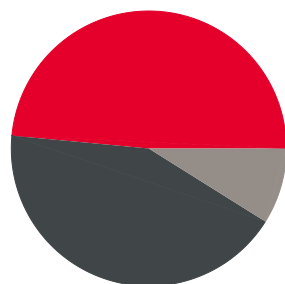
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

	Bjørkelangen sportssenter Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	6 min	0.5 km
	Bjørkelunden Fotball	12 min	1 km
	MOVA Bjørkelangen Serviceveien	10 min	
	MOVA Bjørkelangen	13 min	

Boligmasse



- 49% enebolig
- 43% blokk
- 9% annet

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

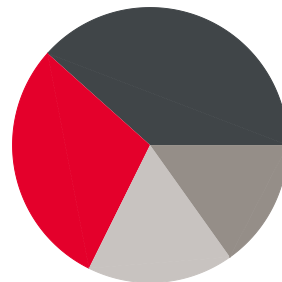
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Bjørkelangen Senter	5 min
	Boots apotek Bjørkelangen	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

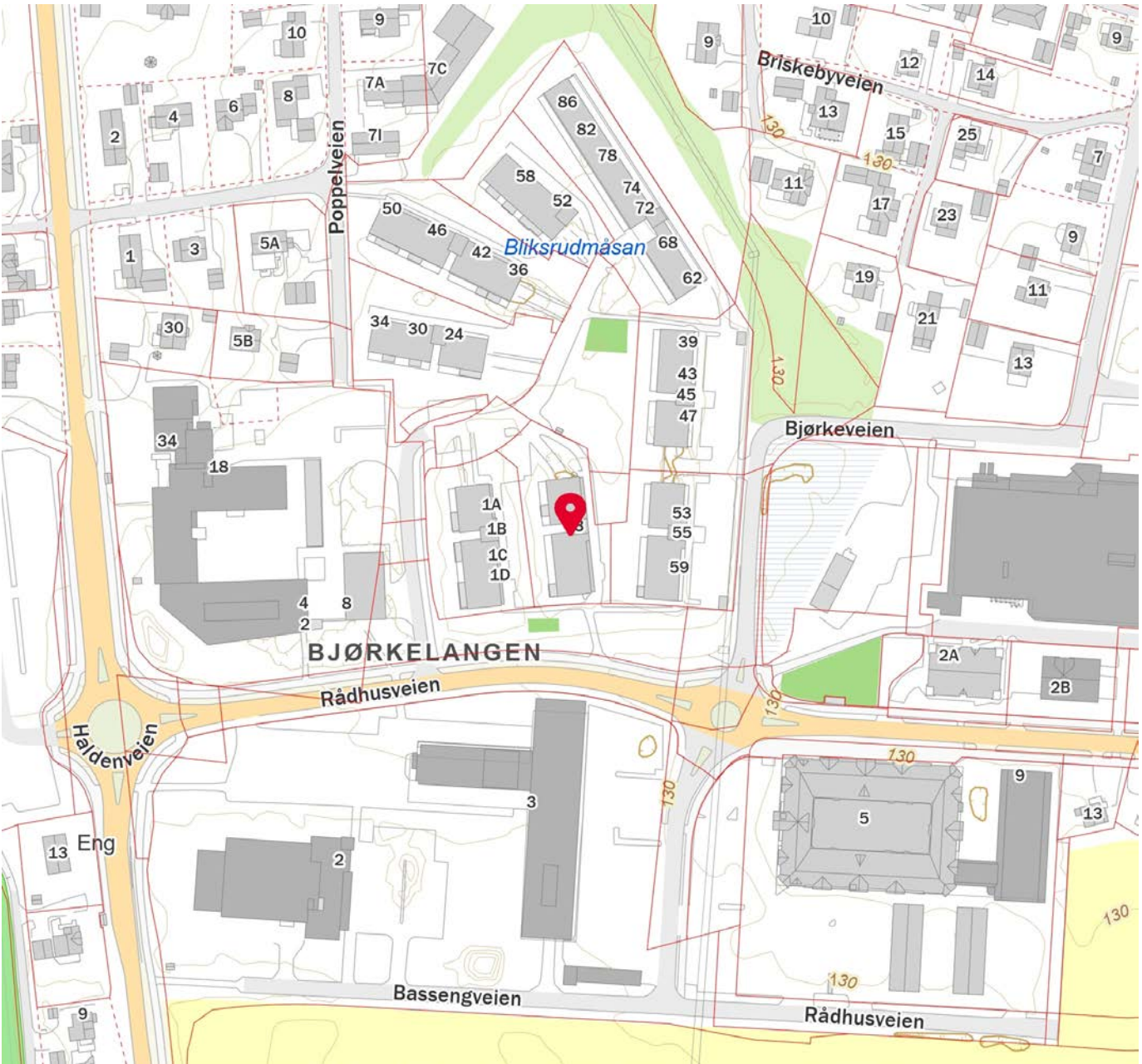


0% 43%

- Bjørkelangen øst/Eidslia
- Bjørkelangen
- Norge

Sivilstand

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



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



Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Parkveien 3
1940 BJØRKELANGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Camilla Haugerudbråten**Telefon:** 930 22 875
E-post: camilla.haugerudbraten@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre