



aktiv.

Parkveien 70, 1940 BJØRKELANGEN

**Romslig 3-roms leilighet fra 2019.
Toppetasje med heisadkomst.
Solrik balkong. Garasjeplass.
Sentralt, men rolig boligområde.**



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 250 000,-
Fellesgjeld: Kr 18 718,-
Omkostn.: Kr 133 090,-
Total ink omk.: Kr 5 401 808,-
Felleskostn.: Kr 4 132,-
Selger: Karin Sofie Olstad

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 90/95 kvm
Tomtstr.: 3312 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 73, bnr. 457
Snr. 43
Oppdragsnr.: 1107260027

Ditt nye hjem!

Parkveien 70 er en stor, tiltalende 3-roms leilighet fra 2019. Leiligheten ligger i fjerde etasje som er toppetasjen, og det er selvfølgelig heis opp til etasjeplan.

I byggets kjeller er det felles garasjeanlegg hvor leiligheten disponerer en biloppstillingsplass og sportsbod.

Leiligheten inneholder entré, bod, bad/vaskerom, stue, kjøkken og to gode soverom. I stuen er det montert varmepumpe (luft-til-luft), og leiligheten har også balansert ventilasjon. Kjøkkenet er stilrent innredet med moderne løsninger.

Fra leiligheten er det gangavstand til det meste – butikker, skoler, barnehager, idrettsanlegg og buss. I tillegg er Bjørkelangen omkranset av flotte turområder på alle kanter, samtidig som det er under 1 time inn til Oslo sentrum. Her får du med andre ord det beste av to verdener.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegning	6
Om eiendommen	19
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	58
Vedtekter	60
Husordensregler	67
Midlertidig brukstillatelse	70
Kart	71
Nabolagsprofil	72
Budskjema	83



Aktiv Bjørkelangen v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Parkveien 70!
Foto: Svein Michaelsen



Parkveien 70 ligger i hjertet av Bjørkelangen sentrum. Her finner du et bredt utvalg av butikker og servicetilbud, inkludert gågate og kjøpesenteret Altı, som gir deg enkel tilgang til daglige behov.

Leiligheten ligger i fjerde etasje og har adkomst fra en overbygget svalgang via trapp og heis.



Parkveien 70 snr. 43
4. etasje



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

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no
Alt av taksering i Oslo og Akershus

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



Entreen er innbydende og har parkettgolv, lysmalte vegger, downlights og garderobeskap. Det er også plass til hyller, kommode eller lignende.



Kjøkkeninnredningen er stilren og moderne med lyse, profilerte fronter, laminert benkeplate og smarte løsninger. Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert, og rommet har også plass til kjøle/fryseskap.



På veggene mellom benk og overskap er det fliser. Det er lys under overskapene, og det er montert både komfyrvakt og lekkasjevarsler/vanstopper.



Leiligheten har stue og kjøkken i delvis åpen løsning. Rommet er lyst og luftig med store vinduer og utgang til balkong.



Gulvet har parkett, og veggene er malt i behagelige farger. I taket er det montert downlights.



For solskjerming er det utvendige elektriske screens og motorisert markise.



En varmepumpe av typen luft-til-luft sørger for en jevn innetemperatur året rundt.



Det er to gode soverom i leiligheten, og disse er praktisk plassert på hver sin side av gangen.



Veggene er malt i behagelige farger, og det er god plass til senger, kommoder og/eller annet møblement.
I tillegg har begge rommene garderobeskap. Begge rommene har parkettgulv.



I tillegg til garderobeskap på soverommene har leiligheten garderobeskap i entreen, samt godt med lagringsplass i innvendig bod og tilhørende bod i fellesareal.



Badet har lyse fliser på gulv og vegger, gulvvarme, downlights og opplegg for vaskemaskin.



I tillegg har badet veggmontert toalett, samt dusjhjørne med innfellbare glassvegger.



Innredningen består av en heldekkende servant med hvite underskap og matchende veggskap. Over servanten er det speil med belysning.



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



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



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



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



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



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



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



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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 90 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 95 kvm

TBA: 27 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm Sportsbod

4. etasje

BRA-i: 90 kvm Entré/gang, bod, bad/wc/vaskerom, kjøkken, stue og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

4. etasje

27 kvm Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3312 kvm. Oppgitt tomteareal er felles eiet tomt for hele sameiet med totalt 47 seksjoner.

Tomtebeskrivelse

Leiligheten har en romslig og fin balkong på hele 27 kvm, og det er montert tette skillevegger mot naboene. Balkongen oppleves som ekstra lys og luftig siden leiligheten ligger i øverste etasje, og den har gode solforhold. En elektrisk markise og utvendige elektriske screens gir god skjerming mot solen. Sameiet har pene og velstelte fellesarealer opparbeidet med plen, hekk og variert beplantning. Det er også asfaltert gangsti med belysning.

Beliggenhet

Parkveien 70 ligger i hjertet av Bjørkelangen sentrum, som er kommunesenteret i Aurskog-Høland kommune. Her finner du et bredt utvalg av butikker og servicetilbud, inkludert gågate og kjøpesenteret Alti som gir deg enkel tilgang til daglige behov.

Bjørkelangen – en attraktiv og levende landsby

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

Bo og leve – moderne tilbud i landlige omgivelser

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

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

Skoler og barnehager – et godt sted å vokse opp

For barnefamilier er Bjørkelangen et spesielt attraktivt sted å bosette seg.

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

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

Aktiv fritid og idrett for alle

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

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

Kulturtilbud

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

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

Liv og røre i sentrum

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

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

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

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Burholtoppen barnehage

Kjelle gårdsbarnehage

Festningsåsen barnehage

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.)

Bjørkelangen videregående skole

Kjelle videregående skole

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av buss og nærmeste holdeplass er ca. 200 meter fra leiligheten. Det er togstasjon i Fetsund og på Blaker. Med bil tar det ca. 30 min til Fetsund, 35 min til Lillestrøm, 50 min til Oslo S, 55 min til Oslo lufthavn og 60 min til Charlottenberg i Sverige.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 2019 og består av fire etasjer med tillegg av kjeller. Leilighetene har adkomst via en utvendig svalgang fra trapperom og heis. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner. Vegger er oppført i en bærende konstruksjon av stål og betong, med delkonstruksjoner av trebindingsverk. Utvendig er fasaden kledd med trekledning og bekledningsstein/teglstein. Bygningen har en flat takkonstruksjon med en ukjent tekkemetode. Det er installert et felles solcelleanlegg for strømproduksjon på taket. Etasjeskillerne er konstruert med betongkonstruksjon/-elementer. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass fra byggeåret. Entredøren er i slett hvitmalt utførelse med glassfelt, og balkongdøren er en hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass. Dørene er fra byggeåret. Balkongen har et betongdekke med et spaltegulv av tre. Rekkverket er av metall og det er en motorisert markise.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendige bygningsdeler - fellesdeler

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

- Overflater - Vindusutføring på kjøkkenet

Avvik: Det er en liten svelleskade i vindusutføringen på kjøkkenet pga. vannsøl/fuktighet.

- Overflater - gulv under kjøleskapet

Avvik: Det er skade på parkettgulvet under kjøleskapet på grunn av tidligere fuktskade/lekkasje fra kjøleskapet. Det var ingen fuktighet i gulvet på befaringsdagen.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Balkong

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

Lovlighet

Leilighet

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

Det er ikke innhentet opplysninger fra el-verk eller brann- og feiervesen vedrørende eventuelle tilsyn og rapporter etter dette. For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Tilleggs kommentar

Merke i parkett etter fukt bak kjøleskap. Oppdaget ved kjøp, men ikke registrert fukt. Skyldes sprekk i avrenningskar på kjøleskap. Dette ble utbedret umiddelbart.

Innhold

Kort fortalt

- Stor, fin leilighet i toppetasjen
- Fjerde etasje med heis opp
- Solrik balkong på 27 kvm
- Med elektrisk markise
- Utvendige elektriske screens
- Kort vei til det meste du trenger i det daglige
- Parkering i felles garasjeanlegg
- Innvendig bod, bod i fellesareal
- Stue med varmepumpe (luft-til-luft)
- Kjøkken med stilren innredning
- Flere integrerte hvitevarer
- Bad med plass til vaskemaskin
- Leiligheten har balansert ventilasjon
- To gode soverom, begge med skap
- Det er også skap i entreen

Planløsning

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

Annet: Bod på ca. 5 kvm i fellesareal.

Entré

Leiligheten ligger i fjerde etasje og har adkomst fra en overbygget svalgang via trapp og heis. Entreen er innbydende og har parkettgulv, lysmalte vegger, downlights og garderobeskap. Det er også plass til hyller, kommode eller lignende.

Stue og kjøkken

Leiligheten har stue og kjøkken i delvis åpen løsning. Rommet er lyst og luftig med store vinduer og utgang til balkong. Det er montert både innvendig og utvendig solskjerming på vinduene. Gulvet har parkett, og veggene er malt i behagelige farger. I taket er det montert downlights, og en varmepumpe av typen luft-til-luft sørger for en jevn innetemperatur året rundt. Kjøkkeninnredningen er stilren og moderne med lyse, profilerte fronter, laminert benkeplate og smarte løsninger. På veggene mellom benk og overskap er det fliser. Det er lys under overskapene, og det er montert både komfyrvakt og lekkasjevarsler/vanstopper. Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert, og rommet har også plass til kjøle/fryseskap.

Bad/wc/vaskerom

Badet har lyse fliser på gulv og vegger, gulvvarme, downlights og opplegg for vaskemaskin. Innredningen består av en heldekkende servant med hvite underskap og matchende veggskap. Over servanten er det speil med belysning. I tillegg har badet veggmontert toalett, samt dusjhjørne med innfellbare glassvegger.

Soverom og garderobe

Det er to gode soverom i leiligheten, og disse er praktisk plassert på hver sin side av gangen. Begge rommene har parkettgulv. Veggene er malt i behagelige farger, og det er god plass til senger, kommoder og/eller annet møblement. I tillegg har begge rommene garderobeskap. Ellers har leiligheten garderobeskap i entreen, samt godt med lagringsplass i innvendig bod og tilhørende bod i fellesareal.

Standard

Innvendige overflater

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte flater/plater og fliser.

Himling: Malte flater/plater. Det er downlights i entre/gang, stue og baderom.

Gulv og overflater er fra byggeåret. Det er en liten svelleskade i vindusutforingen på kjøkkenet og skade på parkettgulvet under kjøleskapet. Etasjeskiller er av betongelementer, og det ble stedvis målt planavvik i gulv på ca. 5mm på 2 meters lengde.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeåret.
- Besiktiget i rørskap.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av støpejern fra byggeåret.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra byggeåret og er plassert i kjøkkenbenken. Kjøkkenbenken har lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem.
- Oppvarming: Det er installert luft til luft varmepumpe i stue.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i regi av Sameie:

2024:

- Sameiet installerte felles solcelleanlegg for strømproduksjon på taket av bygningen i 2024.
- Det er montert ekstra isolasjon på rør fra og til alle varmepumpene på taket
- Laget en plattform av sten hvor utebordet blir plassert på sommer halvåret
- Det er montert ekstra lys på dette område
- Utbedringer fra utbygger i vårt bygg, isolasjon på ventilasjonsrør, varmeovner i rom for ventilasjon og tetting utenfor garasjeporter

2023:

- Motorisert markise.

2025:

- Elektriske utvendige screens.

TV/Internett/Bredbånd

Det er kollektiv avtale for internett/tv som betales via felleskostnadene. Eventuell oppgradering av abonnement må besørges og bekostes av ny eier.

Parkering

Leiligheten disponerer biloppstillingsplass i felles garasjekjeller. Det er installert elbil-lader på biloppstillingsplassen leiligheten disponerer. Lading av eilbiler må kun skje via felles infrastruktur i garasjeanlegget.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind Forsikring AS, polisenummer 6250680

Radonmåling

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

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med elektrisitet, supplert med varmepumpe (luft-til-luft). I tillegg har leiligheten balansert ventilasjon. I kjøkkenbenken er det montert en 120 liters varmtvannsbereder.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 5 250 000

Omkostninger kjøper

5 250 000 (Prisantydning)

18 718 (Andel av fellesgjeld)

5 268 718 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

131 700 (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))

133 090 (Omkostninger totalt)

144 990 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

147 790 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 401 808 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 413 708 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 416 508 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene. Eiendomsskatt betales separat. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 4 102 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Det må påregnes økning i eiendomsskatt som følge av kommunale vedtak.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 096 295 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 385 179 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er beregnet ved bruk av Skatteetatens kalkulator på nett. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no. Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», 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) samt eiendomsskatt.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/47

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer felles lån, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, felles bygningsstrøm og tv/internett.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 132

Andel Fellesgjeld

Kr 18 718 pr 31.12.2025

Andel fellesformue

Kr 27 949 pr 31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Bjørkelangen Park 7 og 8

Organisasjonsnummer

923181016

Om sameiet

Sameiet Bjørkelangen Park 7 og 8 er et sameie i Aurskog-Høland kommune. Sameiet består av 47 eierseksjoner. Organisasjonsnummeret er 923181016. Forretningsfører er PHM Forvaltning AS.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 1271.71.52172, Aurskog Sparebank

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 29-10-2025: 5.50% pa.

Antall terminer til innfrielse: 110

Saldo per 29-10-2025: kr 641660

Andel av saldo: kr 18718
(siste termin 01-12-2034)
Flytende rente
IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

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

Regnskap/budsjett

Årsmøte for 2025 er ikke avholdt ved opprettelse av salgsoppgaven. Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold

Dyrehold må ikke være til besvær for naboene, maks 2 stk. pr. leilighet. Hunder på fellesområdet skal være i bånd.

Forretningsfører

Forretningsfører

Phm Forvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 73, bruksnummer 457, seksjonsnummer 43 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:

3226/73/457/43:

24.09.2013 - Dokumentnr: 808264 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Aurskog-Høland Kommune

Org.nr: 948 164 256

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

Overført fra: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:457

Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2019 - Dokumentnr: 747028 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 43

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/47

01.01.2020 - Dokumentnr: 1064722 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:73 Bnr:457 Snr:43

12.05.2020 - Dokumentnr: 2445206 - Reseksjonering

Snr: 43

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/47

Endring av tilleggsdel

Endring av tegninger

01.01.2024 - Dokumentnr: 123816 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:73 Bnr:457 Snr:43

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "nybygg leilighetsbygg - Blokk 8 (32 boenheter)" i Parkveien 70,72,74,76,78,80,82,84 og 86, datert 02.12.2019.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Offentlig tilknytning via private stikkveier/sameiets tomt.

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

Regulert til: Boligformål - blokkbebyggelse. Følger reguleringsplan Bjørkelangen Park (plan-ID 22120080006). Planen regulerer området til boligformål i form av blokkbebyggelse. 09.06.2008. Eiendommen omfattes av hensynssone h_370 for

høyspenningsanlegg og h_140 for friskt. I området markert som fareområde for høyspentlinje skal det ikke etableres bebyggelse eller andre tiltak som er ømfintlig for elektromagnetisk stråling. Innenfor frisktsonen skal det ikke være sikthindrende vegetasjon eller andre innretninger høyere enn 0,5 meter over terrenget.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt og skal meldes til styret.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 27.900,-, markedspakke kr 19.790,- og visninger kr 3.000,- pr stk med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 16.345,-. Utleggene omfatter innhenting av opplysninger, eierskiftegebyr, foto og urådighetserklæring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

02.03.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Parkveien 70, 1940 BJØRKELANGEN



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 73, bnr. 457, snr. 43

Markedsverdi

5 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 23.02.2026

Rapportdato: 25.02.2026

Oppdragsnr.: 10816-26029

Referansenummer: DY8064

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

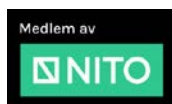
Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



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

Larsen Havnen AS

Takstingenør



Rapportansvarlig

Petter Larsen Havnen

larsen@takstpartner.no

922 11 434

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten og bygningen ble oppført i 2019.

Utvendige bygningsdeler er fra byggeåret.
Sameiet installerte felles solcelleanlegg for strømproduksjon på taket av bygningen i 2024.

Leiligheten ligger i 4. etasje.
Leiligheten har adkomst via heis eller trapp og via utvendig svalgang.
Fra stue er det utgang til balkong ca. 27m².
Balkongen vender mot sydvest.

Seksjonseier disponerer biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjeller.
Seksjonseier disponerer kjellerbod ca. 5m² i felles bodrom i kjeller.
Det er adkomst til kjeller via trapperom eller heis.

Leilighetens standard er beskrevet i rapporten.

Leilighet - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner.
Etasjeskillere er konstruert med betongkonstruksjon/-elementer.

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

Flat takkonstruksjon med ukjent tekkemetode.
Det er felles solcelleanlegg for strømproduksjon på taket av bygningen.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og med 3-lags glass. Fra byggeåret.
Det er innvendig og utvendig solskjerming på vinduene i stuen.

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

Balkong med betongdekke og spaltegulv av tre.
Rekkverk av metall.
Motorisert markise.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Malte flater/plater og fliser.
Himling: Malte flater/plater. Downlights i entre/gang, stue og baderom.
Gulv og overflater er fra byggeåret og har normalt god standard.

Etasjeskillere er av betongelementer.

Innerdører: 3-speils hvite formpressede dører.

Oppvarming: Luft til luft varmepumpe i stue.
Elektrisk gulvvarme på baderom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon. Bygningen har ikke ferdigattest.
Baderommet har standard fra byggeåret.
Bad/wc/vaskerom består av: Veggmont. wc. Dusjnise med dusjdører. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin.
Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Kjøl-/fryseskap.
Kornfyrvakt.
Lekkasjevarsler med automatisk vannstoppesystem.

Innredningen er fra byggeåret og har normalt god standard.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra byggeåret. Det er besikket i rørskap.
Det er avløpsrør av støpejern. Fra byggeåret.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, er fra byggeåret og er plassert i kjøkkenbenken som har lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem.

Elektrisk anlegg fra byggeåret.
Det eksisterer samsvarserklæring på nyinstallasjonen datert 28.11.2019 (ligger i sikringsskapet).

Boligen har sprinkleranlegg og husbrannslange.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	95 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	95 m ²
Totalpris	5 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 250 000

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

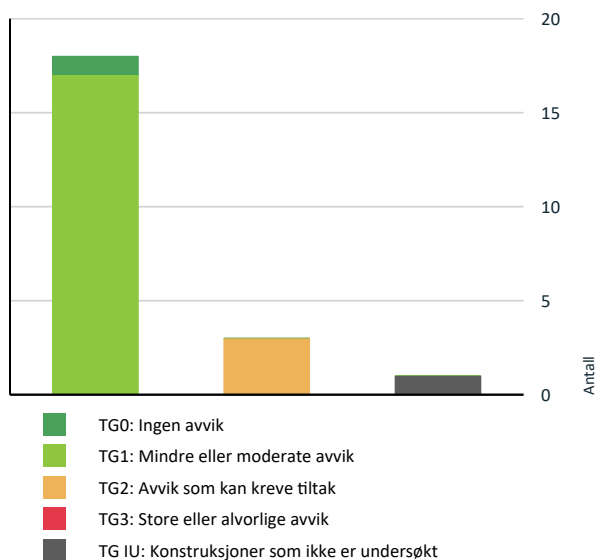
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
! Utvendig > Balkong	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
! Utvendig > Utvendige bygningsdeler - fellesdeler	Gå til side
! Innvendig > Overflater - Vindusutforing på kjøkkenet	Gå til side
! Innvendig > Overflater - gulv under kjøleskapet	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2019

Kommentar
Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og med 3-lags glass. Fra byggeåret.
Det er innvendig og utvendig solskjerming på vinduene i stuen.

TG 1 Dører

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

TG 1J Balkong

Balkong med betongdekke og spaltegulv av tre.
Rekkverk av metall.
Motorisert markise.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse når den er snøfri, da skjulte skader eller mangler ikke kan utelukkes.

Manglende vurdering kan medføre at eventuelle feil eller skader ikke oppdages og utbedres i tide, noe som kan føre til økte kostnader eller redusert sikkerhet.



TG 2 Utevendige bygningsdeler - fellesdeler

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

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner.
Etasjeskillere er konstruert med betongkonstruksjon/-elementer.

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

Flat takkonstruksjon med ukjent tekkemetode.
Det er felles solcelleanlegg for strømprduksjon på taket av bygningen.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Manglende planlegging og dokumentasjon kan føre til uforutsette vedlikeholdsbehov og økte felleskostnader, samt redusert oversikt over byggets tilstand og nødvendige tiltak.

INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

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

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

TG 2 Overflater - Vindusutforing på kjøkkenet

Vindusutforing på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en liten svelleskade i vindusutforingen på kjøkkenet pga. vannsøl/fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skaden har kun kosmetisk betydning og påvirker ikke funksjonen, men utbedring kan vurderes for å forbedre det visuelle inntrykket.



TG 2 Overflater - gulv under kjøleskapet

Parkettgulv under kjøleskapet på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

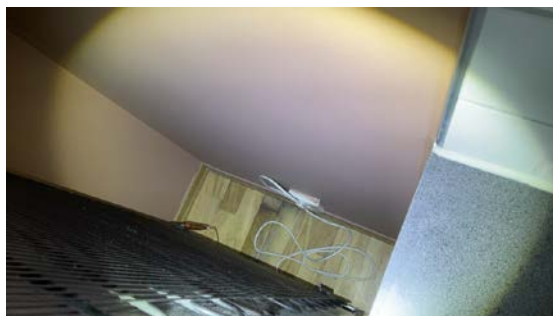
- Det er avvik:

Det er skade på parkettgulvet under kjøleskapet på grunn av tidligere fuktskade/lekkasje fra kjøleskapet. Det var ingen fuktighet i gulvet på befæringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skaden har kun kosmetisk betydning, men det anbefales å utbedre parkettgulvet for å opprettholde et pent og funksjonelt gulv.



TG 1 Etasjeskille/gulv i 4. etasje

Etasjeskiller er av betongelementer.

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

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

Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

TG 1 Innvendige dører

3-speils hvite formpressede dører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Bygningen har ikke ferdigattest. Badet rommet har standard fra byggeåret.



4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt og har downlights.

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 40mm. fra gulv ved dør til topp slukrist (inkludert nedsenket gulv i dusjnisen med ca. 10mm.)

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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



4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

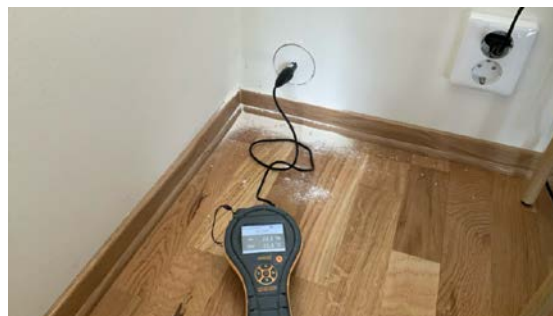
1 TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøl-/fryseskap. Komfyrvakt. Lekkasjevarsler med automatisk vannstoppesystem.

Innredningen er fra byggeåret og har normalt god standard.



4. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er ventilator med avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern. Fra byggeåret.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, er fra byggeåret og er plassert i kjøkkenbenken som har lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem.



Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeåret.
Det eksisterer samsvarserklæring på nyinstallasjonen datert 28.11.2019 (ligger i sikringsskapet).

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i 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.
2019
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

Tilstandsrapport

elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

95 m²/90 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 250 000

Tillegg for andel fellesformue	+	27 949
Fradrag for andel felles gjeld	-	18 718

Konklusjon markedsverdi

5 250 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for leiligheten solgt på det åpne markedet i dag.

Markedsverdi er vurdert i forhold til leilighetens standard, størrelse og beliggenhet.

Leiligheten ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Parkveien 70 ,1940 BJØRKELANGEN 66 m² 2019 2 sov	08-04-2025	3 990 000	3 900 000	16 327	3 916 327	55 948
2 Parkveien 70 ,1940 BJØRKELANGEN 68 m² 2019 2 sov	08-04-2025	3 990 000	3 950 000	16 800	3 966 800	55 094
3 Parkveien 52 ,1940 BJØRKELANGEN 86 m² 2020 2 sov	04-07-2024	4 950 000	4 950 000	3 782	4 953 782	55 042
4 Parkveien 28 ,1940 BJØRKELANGEN 83 m² 2017 2 sov	08-09-2024	4 790 000	4 750 000		4 750 000	54 598
5 Parkveien 28 ,1940 BJØRKELANGEN 62 m² 2017 2 sov	05-01-2025	3 400 000	3 300 000		3 300 000	50 769
6 Parkveien 82 ,1940 BJØRKELANGEN 70 m² 2019 2 sov	03-06-2025	3 750 000	3 600 000	17 274	3 617 274	48 882
7 Parkveien 1T ,1940 BJØRKELANGEN 103 m² 2010 2 sov	26-09-2024	5 200 000	5 100 000	8 748	5 108 748	47 745
8 Parkveien 48 ,1940 BJØRKELANGEN 86 m² 2018 2 sov	18-06-2025	4 150 000	4 150 000	7 311	4 157 311	46 192

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	49 584
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	3 500
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	59 000

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 250 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	4 300 000

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

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på 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.	750 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 200 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	950 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

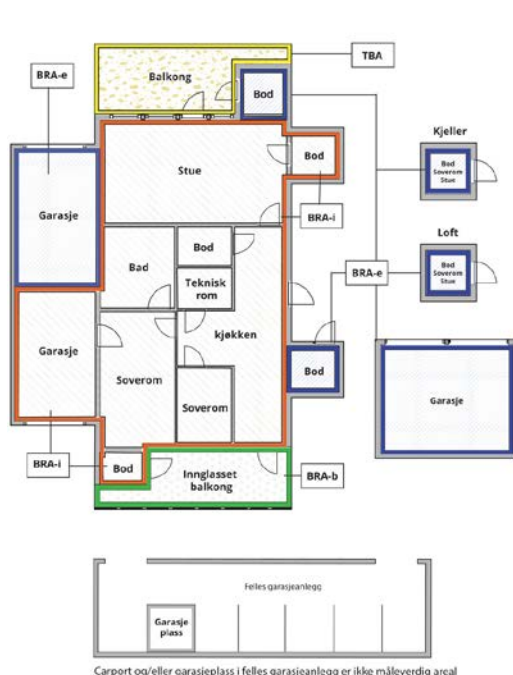
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	90			90	27
Kjelleretasje		5		5	
SUM	90	5			27
SUM BRA	95				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	73	457		43	3312.2 m ²	Matrikelinformasjon/situasjonskart.	Eiet

Adresse

Parkveien 70

Hjemmelshaver

Karin Sofie Olstad.

Kommentar

Oppgitt tomteareal er felles eiet tomt for hele sameiet med totalt 47 seksjoner.

Seksjonseier betaler månedlige fellesutgifter med kr. 4.132,- som inkluderer internett/tv, bygningsforsikring, kommunale avgifter og diverse sameiekostnader.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Bjørkelangen Park 7 og 8.	1 / 47	PHM Forvaltning AS	923181016
Felles formue Kr. 27 949 31.12.2025	Felles gjeld: Kr. 18 718 31.12.2025		

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Bjørkelangen sentrum.

Det er kort vei til sentrumsfunksjoner, butikker, kjøpesenter og offentlig kommunikasjon.

Bjørkelangen er kommunesenter i Aurskog-Høland kommune.

Bjørkelangen har barnehager, skole med 10 trinn og videregående skole.

Bjørkelangen har et godt utvalg av butikker og servicetilbud med bla. gågate og 2 kjøpesentre.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning via private stikkveier/sameiets tomt.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Sameiet har felles eiet tomt.

Tomten er opparbeidet med felles asfalterte adkomstveier.

Asfaltert gjesteparkeringsplass.

Forøvrig er tomten opparbeidet med plen og diverse beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	23.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.02.2026		Gjennomgått	2	Nei
Eier	23.02.2026	Ved Hanne Olstad pr. telefon som ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	12.02.2026		Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	23.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.12.2016		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.02.2026	
2	26.02.2026	Revidert rapport etter tilbakemelding fra kunden.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: 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.

Andre bilder



Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjeller. EL-billader.



Sportsbod ca. 5kvm. i kjelleretasjen.



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

Hanne Olstad

Boligen

- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Parkveien 70

1940 Bjørkelangen

3226-73/457/0/43

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1107260027 1



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggscommentar

Merke i parkett etter fukt bak kjøleskap. Oppdaget ved kjøp, men ikke registrert fukt. Skyldes sprekk i avrenningskar på kjøleskap. Dette ble utbedret umiddelbart.

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET BJØRKELANGEN PARK 7 OG 8

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet og vedtatt 280519.

Revidert i ekstra ordinært årsmøte 160621. Revidert i årsmøte 110522.

§ 1 Navn og opprettelse.

Sameiets navn er Sameiet Bjørkelangen Park 7 og 8. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 280619.

§ 2 Eiendommen.

§ 2.1 Bebyggelsen og tomten gnr. 73, bnr. 457 i Aurskog-Høland ligger i sameie mellom de Førtisju – 47 – 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. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillat.

§ 3.2 Ved eierskifte, påløper et eierskiftegebyr for selger, etter mal fra eierseksjonsloven. Gebyret utgjør 4 ganger til enhver tid gjeldende rettsgebyr. Det kan ikke avtales at andre enn den som avhender seksjonen skal betale gebyret.

§ 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 inntil 2 kjæledyr pr eierseksjon.

§ 4.5 Fordeling av parkeringsplasser gjøres etter styrets prioriterte rekkefølge, vedtatt 021219. Dersom noen har spesielle behov for endret parkering mht. gangavstand til heis/trapp. Denne bestemmelse kommer til anvendelse dersom innbyrdes ombytting ikke er oppnådd. Det er disposisjonsrett til en - 1 - parkeringsplass i garasjekjeller til hver seksjon (leilighet).

Seksjon 45 har disposisjonsrett til to parkeringsplasser i garasjekjelleren. Disposisjonsretten kan ikke slettes fra vedtektene uten samtykke fra hjemmelshaveren av seksjon 45.

§ 4.6 Elbil lading:

De av eierne som tidligere har installert elbillader og ikke ønsker å tilkoble seg infrastrukturen for elbilladere når dette anlegget blir bestilt hos installatør, seksjon nr. 20, nr. 24, nr. 33, nr. 40 og nr. 44, vil i ettertid måtte bekoste for egen regning:

Ombygging, flytting og tilkobling av egen lader dersom deres nåværende plassering kommer i konflikt med eventuelle behov for handikaplass, enten egen eller andres i henhold til prioriteringsrekkefølge i husordensreglene.

Ombygging og tilkobling av elbillader til infrastrukturen dersom de på ett senere tidspunkt ønsker å koble sine ladere til infrastrukturen, eller om de må koble seg til infrastrukturen som følge av at strømforbruket kommer i konflikt med behovet for el-kraft til leiligheter og fellesanlegget generelt.

§ 4.7 Evt. markiser skal ha et helhetlig utseende, det er kun Sandatex design 5407/107 med sort skrog som er tillatt.

§ 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. § 6 i disse vedtekter.

Seksjonseierne har også felles vedlikeholdsansvar for vann- og avløpsledninger fra kommunal ledning frem til kummer med stoppekran inne på sameiets tomt. Seksjonseierne har felles vedlikeholdsansvar for alle utearealer/felles grøntarealer, parkeringsplasser med tilhørende tekniske anlegg, samt utvendig vedlikehold av sameiets bygning.

§ 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 fremgår av esl. § 32. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. fremgår av esl. § 33. Begge parter erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold fremgår av esl. henholdsvis §§ 34 og 35.

§ 6 Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad.

§ 6.1 Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet og som ikke faktureres den enkelte seksjonseier direkte.

§ 6.2 Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene, justert etter seksjonens størrelse ihht. fordeling fastsatt av årsmøtet. Som hovedprinsipp fordeles felleskostnadene ihht. størrelse (BRA), justert for de kostnader som faller likt for hver seksjon, som for eksempel leie/leasing/servicekontrakter ol. Frem til alle seksjoner er oppført og tatt i bruk, fordeles felleskostnadene til de til enhver tid oppførte seksjoner som er tatt i bruk av seksjonseier.

§ 6.3 For seksjonseierne felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 7 Fellesområder for alle sameiene i Bjørkelangen Park.

Drifts- og vedlikeholdskostnader fordeles for felles grønt- og lekearealer FL1, FL2, FG1, FG2 og felles parkeringsplasser FP1 og felles vei, etter antall leiligheter i Parken, totalt 191 leiligheter, basert på 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 drifts- 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 kan innkalles når styret eller minst 5 seksjonseiere skriftlig ber om dette.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog aldri kortere enn tre dager.

Innkallingen skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes den postadresse som seksjonseieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen. Skal et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

§ 8.3 Deltakere.

Seksjonseieren, dennes ektefelle, samboer eller annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

§ 8.4 Ledelse og protokoll.

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

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen leses opp ved møtets avslutning og hver seksjonseier skal ha tilsendt kopi av protokollen.

§ 8.5 Stemmeberegning og flertallskrav.

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

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- b) Samtykke til reseksjonering som nevnt i esl. § 20 annet ledd annet punktum.

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

§ 8.6 Inhabilitet i årsmøter.

Ingen kan delta i en avstemning om:

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 8.7 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet.

- 1) Behandle styrets forslag til eventuelle årsberetning.
- 2) Behandle og eventuelt godkjenne regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
- 3) Velge styremedlemmer og valgkomité.
- 4) Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.
- 5) Styrets godtgjørelse.

§ 8.8 Endring av husordensreglene må vedtas av årsmøte med vanlig flertall.

§ 9 Styret.

§ 9.1 Styrets oppgaver og myndighet.

Sameiet skal ha et styre bestående av fem seksjonseiere. Styret er beslutningsdyktige når minst tre styremedlemmer er tilstede på styremøte.

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

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfellet.

Styret har myndighet til å inngå avtale om forretningsførsel eller kjøp av andre tjenester som følge av eierseksjonsloven. Valgperioder er varierende for å unngå total utskifting på samme tidspunkt.

§ 9.2 Styremøter.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmen likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var tilstede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere. Protokoll skal være tilgjengelig for seksjonseier når det blir etterspurt. For saker av personlig karakter, kan disse unntas fra sakslista/møteprotokollen og skjermes.

§ 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 seksjonseierens felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

§ 10 Mindretallsvern.

Årsmøtet, styret eller andre som etter esl. § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseierens bekostning.

§ 11 Regnskap og revisjon.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, jfr. esl. § 64. Regnskap for det foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha revisor, jfr. esl. § 65. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

§ 12 Mislighold.

§ 12.1 Pålegg om salg.

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

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

§ 12.2 Krav om fravikelse (utkastelse).

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

§ 13 Forhold til eierseksjonsloven.

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 (esl.) sist endret LOV-2019-04-10-13 fra 010120 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

Vedtatt 11.05.2022

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BJØRKELANGEN PARK 7-8.

Formålet med husordensreglene er å skape et trygt, sikkert, rolig og trivelig bomiljø for oss som bor i sameiet. Vi skal trives her vi bor. I tillegg må vi sammen ta vare på felles eiendom på best mulig måte. Alle seksjonseiere bør ta like godt vare på fellesområdene, som de gjør for egen leilighet. Vi må respektere ordensreglene, og derved hverandre, ved å overholde dem.

Ordensreglene er satt opp med utgangspunkt i sameiets vedtekter og Eierseksjonsloven.

Styret ber om at naboklager leveres skriftlig, med kopi til berørte part. Innklagede skal skriftlig besvare klagen til styret innen syv (7) dager, med kopi til klager.

EGEN LEILIGHET:

Nøkkelen til inngangsdøren i leiligheten går også til hoveddør og alle fellesrom i kjelleren. Hver seksjonseier/leietager har plikt til å vite hvor hovedstoppekran for vann er i egen leilighet, og hvordan den stenges. Det samme gjelder hvor brannslangen er, og hvordan den brukes. I tillegg må seksjonseier/leietager vite hvordan «utløst sprinkleranlegg» stenges i kjelleren, samt hvordan man skal forholde seg ved utløst brannalarm. Husk at brannalarmen går i hele bygget. Det finnes informasjon om dette ved branntavla ved hovedinngang.

Ved brann ring 110.

TERRASSE/VERANDA:

Om det monteres tak, markiser på veranda eller om denne skal glasses inn, skal man påse at installasjoner ikke monteres under sprinklerdysene og derved hindrer dennes funksjon ved en eventuell brann.

Rammeverk rundt innglassing skal ha fargekode RAL905 Svart.

Markiser skal være grå av type Sandatex, design 5407/107 med sort skrog.

Det er ikke tillatt å sette opp partytelt eller lignende ute på verandaen. Verandaer som ikke glasses inn skal kun males med opprinnelige farger:

Utvendig vegger Fluger Classic 97 – NCS 0502-y, hvit

Utvendig himling tre Fluger Classic 97 – NCS 0502-y, hvit

Utvendig skjermvegger veranda Fluger Classic 97 – NCS S-4040-Y30R, oker-gul

Side 1 av 4

FELLES UTE- OG INNEOMRÅDER:

Felles uteområder omfatter grøntarealer som gressplen, beplantning, lekeplass, felles parkeringsplasser, asfalterte veier og gangstier, nedkjøring til garasje og avfallsbeholdere.

PARKERINGSPLASS:

Vis hensyn til kjøring på plassen. Beboerne i sameiet oppfordres til, så langt det er mulig, å parkere på sine plasser i garasjen. Gjesteparkering foran Park 3 og 4.

AVFALLSBEHOLDERE:

Våre avfallsbeholdere er plassert ved innkjøringen til Bjørkelangen Park fra Parkveien. Hold orden rundt beholderne. Ikke fyll mer i beholderne enn at lokkene kan lukkes helt. På den måten unngår vi lukt, og at dyr og fugler får tak i avfallet. Påse at grønne poser (matavfallsposer) knyttes med 2 knuter. Bruk to poser for å unngå lukt.

FELLES INNEOMRÅDER:

Felles inne områder omfatter trappehus, heis, svalganger og garasje, samt gang til bodene. Her er røyking, bruk av brodder og opphenging av blomsterkasser på utsiden av rekkverket på svalgangene ikke tillatt.

TRAPPEHUS:

Det er ikke tillatt å plassere gjenstander her uten styrets godkjenning. Unngå skader på trappehusveggene.

HEIS:

Mindre barn må ikke bruke heisen uten tilsyn av voksne, og heller ikke leke i heisen. Unngå skader på heisen. Heisen er sårbar for stein i heisdøras skinnegang, så unngå å dra med stein og skitt inn i heisen. Hvis heisen stopper, følg instruksjonen på heisveggen, hvis du befinner deg i heisen. Oppdager du feil og/eller at heisen står i kontakt med styret.

GARASJE OG BODER:

Hold orden på egen garasjeplass og området utenfor bodene, dette er heller ingen lekeplass for barn. Utvendig bilvask og reparasjon av biler i garasjen er ikke tillatt. Bildekk og sykler kan lagres på egen parkeringsplass. Alle må ta hensyn ved parkering av bilen slik at den ikke er til hinder for andre. Parker så nærme egen yttervegg/søyle som mulig. Det er ikke tillatt å parkere sykler, motorsykler eller annet utstyr utenom egen parkeringsplass, uten tillatelse fra styret. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlig væsker, så som propan/gassbeholdere o.l. i garasjen eller i boder. Det er ikke tillatt å oppbevare møbler, esker og annet ved garasjeplassene.

NB: Utleie/utlån av parkeringsplass i garasje kan kun skje til beboere i eget sameie. Dette for å begrense hvem som har tilgang til bygget.

Elbil lading:

Lading av elbiler må kun skje via felles infrastruktur i garasjeanlegget, dette skal kun skje med kontakt til styret først, styret sørger for bestilling og montering fra leverandør, kostnadene må bæres av den som skal eie og bruke laderen. Det er Defa lader som skal benyttes og den må kommuniseres med øvrig utstyr i sameiets infrastruktur.

El sykkel og El sparkesykkel. Lading og oppbevaring av batteriet: (kilde-elsikkerhetsportalen)

Under lading skal både batteriet og laderen ligge på flatt underlag
Laderen skal aldri tildekkes når den er tilkoblet
Koble fra laderen når lading er fullført
Lading skal skje på steder der det ikke finnes brennbart materiale i umiddelbar nærhet
Det er ikke lov å lade i garasjer eller boder
Lad aldri mens du sover, eller dersom ingen er til stede i boligen !

SVALGANGER:

Hver seksjonseier er ansvarlig for renhold av sin del av svalgangen. Det skal være god plass til båretransport, og utganger til nødtrapp må ikke blokkeres. Kravet er minst en – 1 meter fri rømningsvei. Faste installasjoner må ikke monteres uten styrets godkjenning. Ikke rist tepper eller lignende utenfor rekkverket og vis hensyn til naboer under deg ved snørydding.

GENERELT:

- Alle dører skal til enhver tid være låst. Dør i nødtrapp låses fra innsiden med vrider. Nødtrappa er kun til bruk ved evakuering av bygget. Garasjeport skal være lukket. Feil meldes til styret.
- Bestilling av ekstra nøkler og garasjeportåpner gjøres gjennom styret og for egen regning.
- Ikke slipp inn ukjente personer. Besøkende må ringe på, og bli sluppet inn av den de skal på besøk til.
- Det er kun tillatt med bruk av elektrisk grill eller gassgrill på egen terrasse. De som har innglassete terrasser må montere gassalarm for egen regning, når det benyttes gassgrill eller annet utstyr som forsynes med gass.
- Dyrehold må ikke være til besvær for naboene, maks 2 stk. pr. leilighet. Hunder på fellesområdet skal være i bånd. Bruk pose.

11.05.22

- Bruk av støyende verktøy/banking og boring er ikke tillatt mellom kl. 21. 00 og kl. 07.00 på hverdager og etter kl. 17.00 på lørdager og heller ikke tillatt på søndager og helligdager.
- Ikke spill musikk/radio for hele blokken! Husk at ikke alle deler din musikksmak.
- Det bør generelt være ro etter kl. 23.00. Send ut «nabovarsel» dersom du skal ha fest, og regner med at det blir støy utover tidsgrensene. Unngå misnøye.
- Gi beskjed til styret dersom du forårsaker skade, eller oppdager skade på eiendommen vår. Likeså om defekte lyspærer i fellesområdet, eller annet utstyr som ikke virker som det skal.
- Hver seksjonseier/leietaker plikter å informere egne besøkende om husordens reglene, og påse at de blir respektert.
- Eier av leiligheten plikter å meddele styret om endring av eierforhold/leietagere. Kostnader ved eierskifte/utleie må bæres av selger/kjøper/leietaker.



Felix Arkitekter AS
Rosenkrantz gate 7
0159 OSLO

Saksbehandler: Pål Vigdal Vår dato: 02.12.2019 Deres dato: Vår ref: 17/00215-38 Deres ref:

73/457 Midlertidig brukstillatelse Blokk 8

Rammetillatelse ble gitt 23.01.2017 og endringstillatelse er gitt 04.05.2018.

IG 1 er gitt 04.05.2018.

IG 2 er gitt 31.07.2018.

IG 3 er gitt 12.09.2018.

Søknad om midlertidig brukstillatelse er mottatt 29.11.2019.

Foreløpig svar per telefon gitt 02.12.2019.

Søknad komplett 02.12.2019.

Gjelder: Nybygg leilighetsbygg - Blokk 8 (32 boenheter)

Gnr/bnr: 73/457

Adresse: Parkveien 70,72,74,76,78,80,82,84 og 86, 1940 BJØRKELANGEN

Byggested: Bjørkelangen Park

Plangrunnlag: Reguleringsplan: Bjørkelangen Park

Ansvarlig søker: Felix Arkitekter AS

Tiltakshaver: Sentrum Vest AS

Søknad om midlertidig brukstillatelse og gjennomføringsplan er mottatt 29.11.2019. Gjennom dette er det opplyst overfor kommunen at kun mindre vesentlige arbeider gjenstår, og at tiltaket for øvrig er gjennomført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Arbeidet må ferdigstilles innen frist oppgitt på skjema for søknad om midlertidig brukstillatelse. Dersom ikke gjenstående arbeider blir utført innen fristen, skal plan- og bygningsmyndighetene gi pålegg om ferdigstillelse. Slikt pålegg kan gjennomføres ved sanksjoner, jfr. plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd siste punktum.

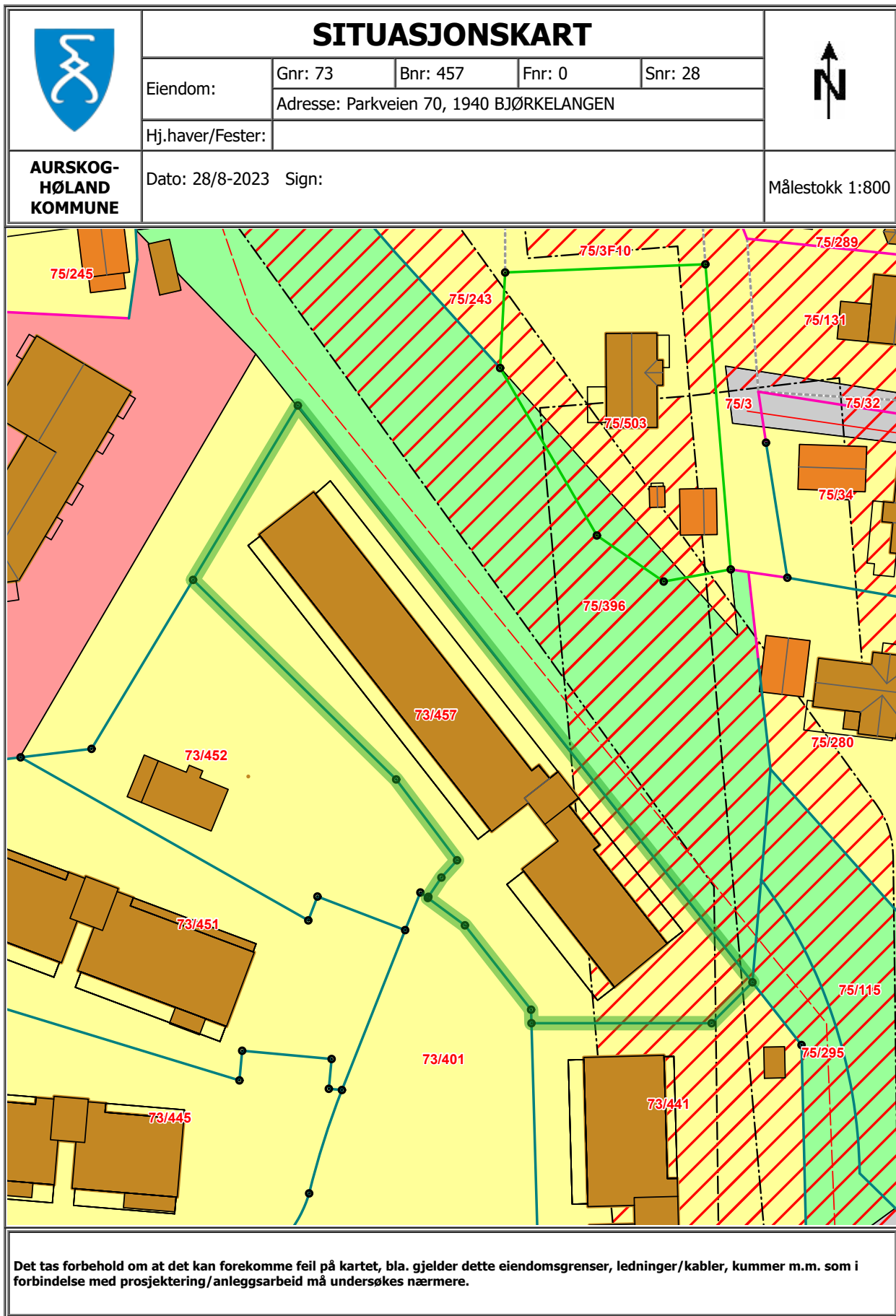
Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at gjenstående arbeider er ferdigstilt.

Med hilsen
for Aurskog-Høland kommune
Forvaltning

Kjetil Hauger
leder

Pål Vigdal
byggesaksbehandler

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



Nabolagsprofil

Parkveien 70 - 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	4 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 1.8 km

Ladepunkt for el-bil

Aurskog-Høland Kommunehus	5 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

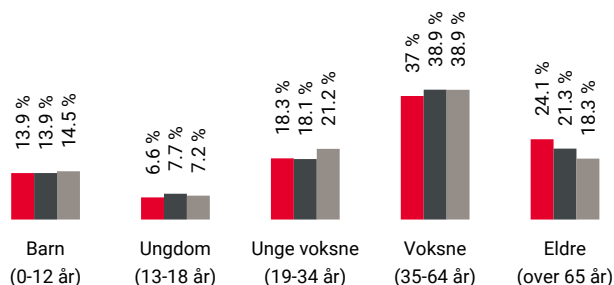
Godt vennskap 75/100



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
Burholttoppen barnehage (1-6 år) 52 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	5 min 0.4 km
Coop Extra Bjørkelangen	5 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 93/100



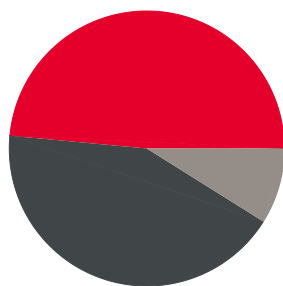
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

	Bjørkelangen sportssenter	6 min	
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.5 km	
	Bjørkelunden	13 min	
	Fotball	1.1 km	
	MOVA Bjørkelangen Serviceveien	11 min	
	MOVA Bjørkelangen	14 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

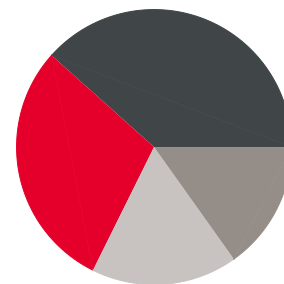
5 min



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



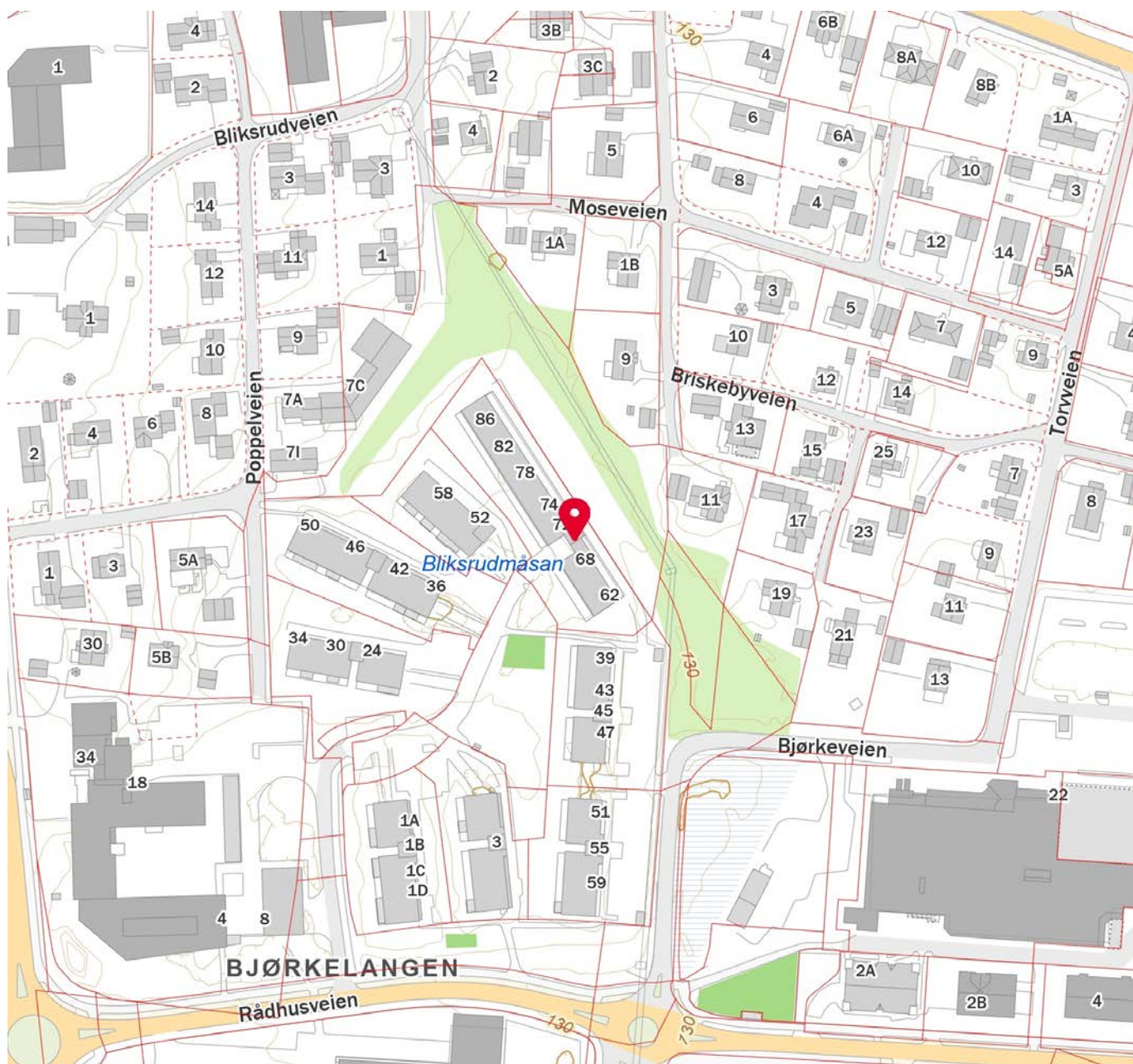
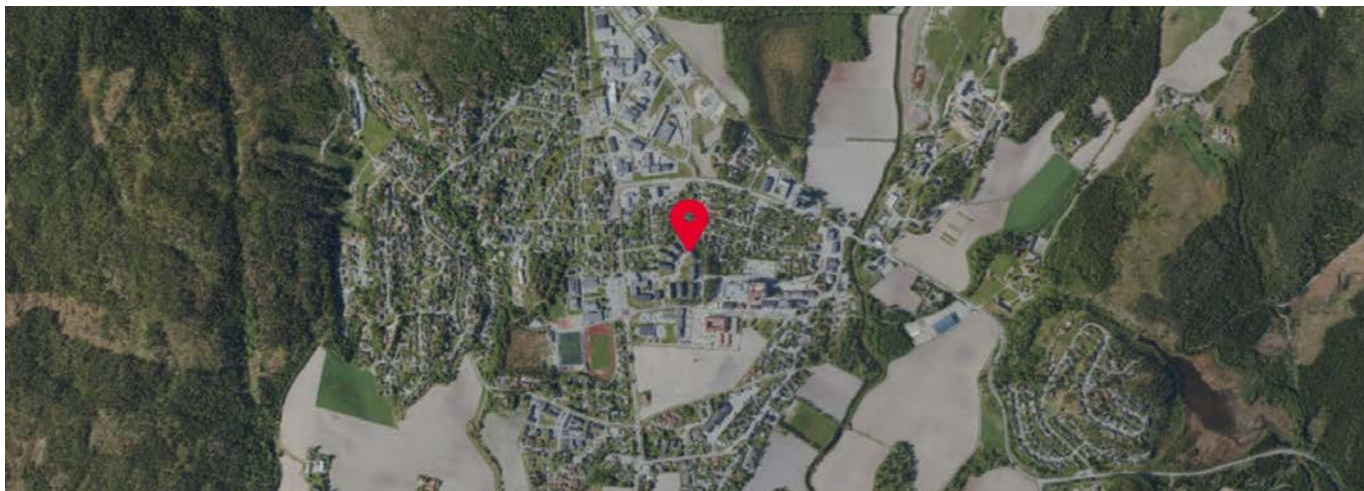
0%

43%

Bjørkelangen øst/Eidslia
 Bjørkelangen
 Norge

Sivilstand

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



Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Parkveien 70
1940 BJØRKELANGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Telefon: 930 29 613
E-post: kenneth.sverre@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre