

aktiv.



Parkveien 70, 1940 BJØRKELANGEN

Flott 3-roms selveier fra 2019 med garasjeplass, stor balkong og oppgradert kjøkken. Svært sentral beliggenhet nær alt!



Eiendomsmegler MNEF

Meglernavn

Mobil 926 37 136

E-post ess@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. tlf. 64 80 80 05

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 750 000,-
Fellesgjeld: Kr 18 718,-
Omkostn.: Kr 120 590,-
Total ink omk.: Kr 4 889 308,-
Felleskostn.: Kr 4 132,-
Selger: Anders Waaler Mørch
Trude Erica Øverland

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 89/94 kvm
Tomtstr.: 3312 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 73, bnr. 457
Snr. 26
Oppdragsnr.: 1106260068

Flytt rett inn!

Flytt rett inn i Parkveien 70 - En romslig, innbydende og gjennomgående 3-roms selveierleilighet i 3. etasje. Oppført i 2019 har leiligheten pen standard med parkett på gulvene. Kjøkkenet er oppgradert med flere skuffer, i tillegg til steke- og mikrobølgeovn i god arbeidshøyde. Stuen forlenges av en overbygget balkong på hele 26 kvm. Alt ligger til rette for enkle hverdager, med heisadkomst, egen garasjeplass og svært sentral beliggenhet.

Her bor man i umiddelbar nærhet til butikker, spisesteder og idrettsanlegg. Stuen og kjøkkenet ligger i åpen løsning, med varmepumpe og store vindusflater. Kjøkkenet har god skaplass og alle hvitevarer integrert. På et stort bad er det varmekabler, og begge soverommene er innredet med skap. En bod inne og en sportsbod i kjelleren gir god lagringsplass.

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



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning.....	34
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	59
Energiattest	64
Vedtekter	65
Husordensregler	71
Kart fra kommunen	75
Midl. brukstillatelse.....	76
Våre samarbeidspartnere	78
Nabolagsprofil.....	80
Budskjema	89

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 89 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 94 kvm

TBA: 26 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 5 kvm Bod.

3. etasje:

BRA-i: 89 kvm Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bod og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

3. etasje:

26 kvm Terrasse- og balkongareal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tilhørende garasjeplass.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3312 kvm

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er utmerket, med få minutters gange til alle fasiliteter og servicetilbud i sentrum. Her er det legesenter, matbutikker, spisesteder og vinmonopol. Fellesområdet i sameiet er pent opparbeidet med store grøntarealer, koselige sittegrupper, velstelte hekker og asfalterte internveier. Leiligheten ligger i 3. etasje, og fra stuen er det utgang til en overbygget balkong med belysning, utestikk og et areal på ca. 26 kvm. Størrelsen gir flere soner til ulikt bruk, og uteplassen innbyr til stille stunder, så vel som lange, sosiale kvelder.

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

Kulturtilbud

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

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

Liv og røre i sentrum

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

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av leiligheter, 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

Nåmo Takst og Rådgivning AS;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget er ført opp i betong og stenderverk av tre.

Grunnmuren er av betong med støpt dekke mot grunnforhold.

Veggkonstruksjonen består av stenderverk av tre, med utvendige fasader kledd med panel, tegl og malte pussede overflater.

Takkonstruksjonen er et flatt tak tekket med papp eller folie.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, en malt hovedytterdør med glassfelt og en malt balkongdør i tre med 3-lags isolasjonsglass.

Leiligheten har en overbygget balkong med utgang fra stuen, som er en betongkonstruksjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Dører

Avvik: Det er riper på dørbled innvendig.

- Overflater

Avvik: Det er synlig stedvis merker og noe hakk i parkett.

- Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er synlig hakk i overflate på 1 flis.

- Vannledninger

Avvik: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger ble fremlagt.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Kommentar: Reparasjon av varmpumpe i 2026.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.

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

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

Firmanavn: Mysen Rør, 2026.

Beskrivelse: Reparasjon av varmpumpe.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

Innhold

Kort fortalt

- Attraktiv 3-roms selveier i 3. etg.
- Leiligheten ble oppført i 2019.
- Gjennomgående pen standard.
- Følger med egen garasjeplass.
- Heisadkomst til alle etasjeplan.
- Sentral beliggenhet nær «alt».
- Overbygd balkong på 26 kvm.
- Store grøntarealer i sameiet.
- Stue og kjøkken i åpen løsning.
- Tilbaketrukket kjøkken i u-form.
- Godt med skap- og skuffeplass.
- Alle hvitevarene er integrerte.
- Mikro og stekeovn i høyskap.
- Stor, luftig og innbydende stue.
- Mye dagslys fra store vinduer.
- Varmepumpe installert i stuen.
- Helfliset bad med varmekabler.

- Meget romslig, med vegghengt wc.
- Opplegg for vaskemaskin montert.
- To soverom med garderobeskap.
- Lagring i sportsbod og bod inne.
- Balansert ventilasjon i leiligheten.

Planløsning

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

Annet: Disponibel sportsbod på ca. 5 kvm.

Entré

Velkommen inn i en stor leilighet med høy funksjonalitet, utmerket for både nyetablerte og deg som ønsker å bytte ut huset med noe lettere. Leiligheten ligger i 3. etasje, og har enkel adkomst via en felles oppgang med heis.

I etasjen er det en utvendig svalgang, noe som gjør leiligheten gjennomgående med mye lys. Ved ytterdøren har leiligheten belysning og plass til kafésett. Entreen er innredet med downlights, dørtelefon og parkettgulv. Her er det plass til å henge fra seg yttertøyet, og tilknyttet entreen har leiligheten en hendig bod for diverse oppbevaring.

Stue

Entreen glir sømløst over i stuen, som sammen med kjøkkenet danner et åpent, luftig og innbydende allrom med varmepumpe for jevn, behagelig varme. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys, inkludert en glassdør til den store balkongen.

Om sommeren får man et stort ekstra areal i forlengelse av stuen. Parkett på gulvet kombineres med veggflater malt i hvitt og olivengrønt. Utformingen gjør stuen enkel å møblere, og rommet er naturlig inndelt i ulike soner. Nærmest kjøkkenet passer det utmerket å innrede med langbord for hyggelige middagsselskaper.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger tilbaketrukket, med mulighet for både sosial matlaging og skjermet arbeidsro. Plassen er godt utnyttet med innredningen montert i en smart u-form. Her får man mye oppbevaring, og innredningen fra Sigdal har hvite, profilerte fronter, benkeplate av laminat og dobbel oppvaskkum i stål.

Kjøkkenet er oppgradert med flere skuffer, i tillegg til stekeovn og mikrobølgeovn i høyskap. Også de øvrige hvitevarene er integrerte, bestående av induksjonstopp, oppvaskmaskin og en kombinert kjøøl/frys. Over benken er det belysning og hvite fliser, og over kokesonen er en ventilator etablert med avtrekk.

Bad/wc/vaskerom

Badet har svært god størrelse, innredet med hvite vegg- og gulvfliser for et delikat uttrykk. Varme er lagt i gulvet, og badet har downlights, vegghengt toalett og et

dusjhjørne med innfellbare dører i herdet glass. I en nisje er det opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Baderomsinnredningen består av en heldekkende servant med hvite underskap, et veggskap i samme stil og et speil med tilhørende lys.

Soverom og garderobe

I leiligheten er det to gode soverom med parkett på gulvet. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, og veggene er malt i en mørk blåfarge for en lun og avslappende atmosfære. Det er mye oppbevaring i et stort garderobeskap med hvite, profilerte fronter. På det andre soverommet står det et skap i samme utførelse, men mindre størrelse. Ekstra lagringsplass finnes i boden tilknyttet entreen og i en disponibel sportsbod på ca. 5 kvm.

Standard

Tekniske installasjoner:

- Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
- Varmtvannstanken rommer ca. 120 liter.
- Sikringskap med automatsikringer er plassert i den innvendige boden.
- Kjøkkenet har komfyrvakt og vannstoppsystem.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026: Reparasjon av varmpumpe i 2026.

2019: Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Malte profilerte innerdører. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med heldekkende servant, speil, belysning, veggmontert toalett, innfellbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Kjøkkenet har Sigdal innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum. Det er integrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp og innebygget micro, stekeovn. Etablert vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i

boenheten. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Det er installert varmepumpe i stue. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Sikringssskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i bod.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2019: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt. Malt balkongdør i tre med 3-lags isolasjonsglass. Overbygget balkong utgang fra stue. Balkongen er av betongkonstruksjon.

Parkering

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

Forsikringsselskap og Polisenummer

Eika Forsikring AS (Fremtind), polisenummer 6250680

Radonmåling

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

Diverse

Leiligheten vil ikke bli ytterligere vasket eller ryddet mellom visning og overtakelse.

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

Iht. opplysninger fra el-verket har det ikke vært tilsyn av det elektriske anlegget - følgelig foreligger heller ingen pålegg om utbedringer av det elektriske anlegget. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. el-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

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 strømløseleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er elektrisk, via gulvvarme på badet og en varmepumpe i stuen. En reparasjon av varmepumpen er gjennomført i 2026.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm.

Energimerke

B

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 4 750 000

Omkostninger kjøper

4 750 000 (Prisantydning)

18 718 (Andel av fellesgjeld)

4 768 718 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

119 200 (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))

120 590 (Omkostninger totalt)

132 490 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

135 290 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for

boligeiere)

4 889 308 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 901 208 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 904 008 (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 6 354 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Informasjon om formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2025: kr. 1 087 834.

Formuesverdi sekundærbolig 2025: kr. 4 351 336.

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).

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer drift/vedlikehold, felles lån, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, fellesstrøm, tv/internett, mm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 132

Andel Fellesgjeld

Kr 18 718

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Andel fellesformue

Kr 27 949

Andel fellesformue dato

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 21.04.26: 5.50% pa.

Antall terminer til innfrielse: 104

Saldo per 21.04.26: kr 608 576

Andel av saldoper 29.10.25 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

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. Evt. dokumenter følger vedlagt salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt med inntil 2 kjæledyr pr. eierseksjon. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

Forretningsfører

Forretningsfører

Phm Forvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 73, bruksnummer 457, seksjonsnummer 26 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:

3226/73/457/26:

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: 26

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/47

01.01.2020 - Dokumentnr: 1064722 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:73 Bnr:457 Snr:26

12.05.2020 - Dokumentnr: 2445206 - Reseksjonering

Snr: 26

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:26

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg leilighetsbygg - blokk 8, datert 02.12.19.

Det er ikke kjent hvilke arbeider som gjenstod før ferdigattest kunne utstedes. Megler kjenner derfor ikke til om arbeidene er fullført.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen/bygningsdelen.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet

med dette.

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

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

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligformål - blokkbebyggelse.

Deler av eiendommen omfattes av hensynssone h_370 for høyspenningsanlegg og h_140 for friskt.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtektene. Eier av leilighet plikter å meddele styret om endring av eierforhold/leietakere.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil

bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Meglens vederlag

Det er avtalt fastpris pålydende kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 25 000,- samt visninger/overtakelse pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede (2 inkl. fra megler). Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 64 700,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, tilstandsrapport, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Espen Skjermo Slorafoss
Eiendomsmegler MNEF
ess@aktiv.no
Tlf: 926 37 136

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, organisasjonsnummer 981129792
Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand

Salgsoppgavedato

27.04.2026



Aktiv Eiendom v/Espen S. Slorafoss har gleden av å presentere Parkveien 70. (Foto: Svein Michaelsen - Exponering)



En flott og romslig 3-roms leilighet med gjennomgående planløsning, sentral beliggenhet og en overbygget balkong på hele 26 kvm.



Digitalt stilet bilde.



Leiligheten ligger i 3. etasje og har enkel adkomst via felles oppgang med heis og svalgang. Her er det fin plass til enkelt utemøblement som kafésett.

Velkommen inn i en stor leilighet med høy funksjonalitet, utmerket for både nyetablerte og deg som ønsker å bytte ut huset med noe lettere. Leiligheten ligger i 3. etasje, og har enkel adkomst via en felles oppgang med heis.

I etasjen er det en utvendig svalgang, noe som gjør leiligheten gjennomgående med mye lys. Ved ytterdøren har leiligheten belysning og plass til kafésett. Entreen er innredet med downlights, dørtelefon og parkettgulv. Her er det plass til å henge fra seg yttertøyet, og tilknyttet entreen har leiligheten en hendig bod for diverse oppbevaring.





Veggene er lysmalte, i taket er det downlights og på gulvet er det parkett som glir sømløst over i den åpne kjøkken- og stueløsningen.



Parketten på gulvet kombineres med veggflater malt i hvitt og olivengrønt.



Store vindusflater sørger for rikelig med det gode, naturlige lysinnfallet i allrommet. En varmepumpe bidrar til jevn, behagelig temperatur året rundt.



Digitalt stilet bilde.



Kjøkkensonen ligger noe skjermet og har en praktisk u-formet løsning med god oppbevaring- og benkeplass.



Digitalt stilet bilde.

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

Av hvitevarer er induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjølfrys og oppvaskmaskin integrerte.





Badet er helfiset og av svært god størrelse.



Digitalt stilet bilde.



Innredningen har heldekkende servant over hvitt skapmøblement, matchende veggskap og speil med tilhørende lys.



Varme er lagt i gulvet, toalettet er vegghengt og dusjhjørnet har innfellbare dører i herdet glass. Videre er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Leiligheten har to pene soverom - begge med parkett på gulvet.



Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, tilhørende nattbord og har et romslig garderobeskap.



Digitalt stilet bilde.



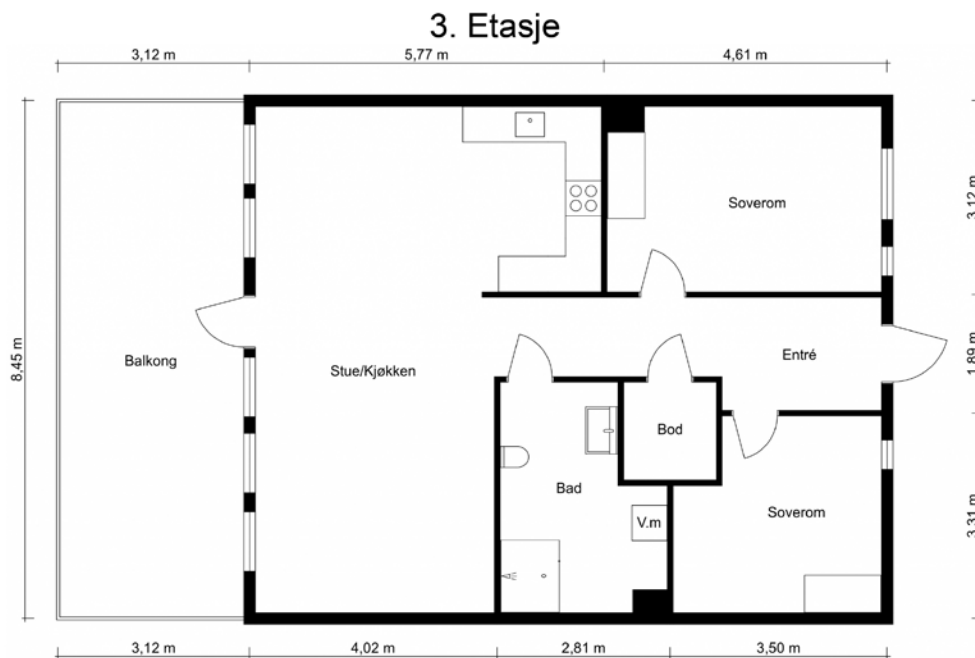
Også soverom 2 har garderobeskap.



Soverom 2.



Boden tilknyttet entréen - i tillegg disponerer leiligheten en sportsbod i kjelleretasjen.



Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Parkveien 70 ligger i hjertet av Bjørkelangen sentrum - med gangavstand til alle sentrumsfasiliteter.



Fra stuesonen er det utgang til denne store, overbygde balkongen. Størrelsen gir muligheter for flere møbleringssoner til ulikt bruk.

Fra balkongen er det hyggelig utsikt til de pent opparbeidede fellesområdene og til nærliggende nabolag.

Fellesområdene har store grøntarealer, velstelte hekker og asfalterte internveier.







Leiligheten har garasje plass i felles
parkeringskjeller.

Sportsboden i kjelleren er på ca. 5 kvm.



Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Parkveien 70 , 1940 BJØRKELANGEN
-  AURSKOG-HØLAND kommune
-  # gnr. 73, bnr. 457, snr. 26

Markedsverdi

4 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 18925-1925

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: AU1037

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Anders Waaler
Mørch



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.

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgiving AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgiving AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@namotakst.no
909 91 556



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppført i 2019 etter byggesøknad fra 2017. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 2017.

Bygget er ført opp i betong og stenderverk av tre. Flatt tak tekket med papp/folie. Utvendige fasader med panel, tegl og malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt dekke mot grunnforhold.

Se rapport for nevnte avvik for boligen. Mange bygningskonstruksjoner er avhengige av hverandre for stabilitet og funksjon. En skade eller et problem ett sted kan ha konsekvenser andre steder. For å unngå misforståelser eller å overse kritisk informasjon, er det nødvendig å lese hele rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.
Malt balkongdør i tre med 3-lags isolasjonsglass.
Overbygget balkong utgang fra stue. Balkongen er av betongkonstruksjon.
Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.
Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningssakkyndig.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Malte profilerte innerdører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollertklæringer via ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med heldekkende servant, speil, belysning, veggmontert toalett, innfellbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har Sigdal innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum. Det er integrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp og innebygget micro, stekeovn. Etablert vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er installert varmepumpe i stue.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i bod.

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

[Gå til side](#)

Det ble ikke registrert noe avvik med fare for helse, miljø og sikkerhet. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	94 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	94 m ²
Totalpris	4 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

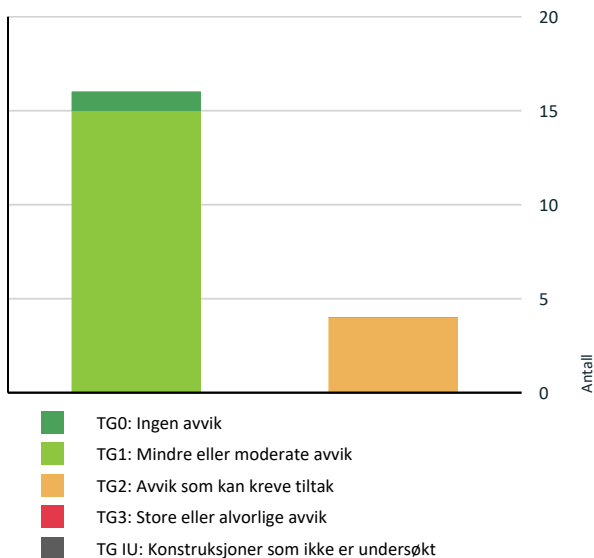
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimater i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad. Det tas spesifikt forbehold med tanke på forventningen av vurderte konstruksjoner, da eldre bygg ikke er opp mot dagens forventning med tanke på nåtidens byggestandarder.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2019

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er riper på dørblad innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riper på dørbladet bør utbedres ved sparkling og maling for å hindre ytterligere slitasje og fuktskader, samt for å opprettholde dørens levetid og estetiske uttrykk.

TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Malt balkongdør i tre med 3-lags isolasjonsglass.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Overbygget balkong utgang fra stue. Balkongen er av betongkonstruksjon.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport. Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningsakkyndig.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig stedvis merker og noe hakk i parkett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre skader ved å bruke reparasjonsvoks lokalt, eventuelt slipe eller bytte parkett for å lukke avviket og forhindre at skadene utvikler seg videre over tid.

Overflater bør pusses opp eller skiftes der det anses nødvendig. Slitasje på overflater har normalt lav konsekvensgrad, men kan påvirke estetikk og brukervennlighet. Ny eier vurderer selv behovet for oppgradering.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte profilerte innerdører

Årstall: 2019

Kilde: Eier

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig hakk i overflate på 1 flis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen konsekvens

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

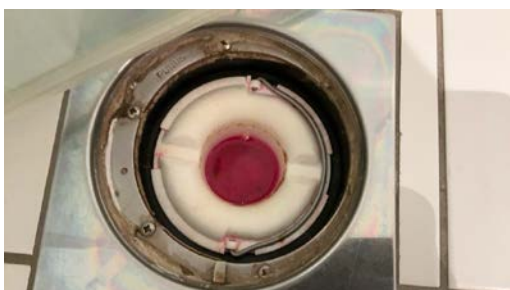
TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, speil, belysning, veggmontert toalett, innfellbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019

Kilde: Eier



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har Sigdal innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum. Det er integrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp og innebygget micro, stekeovn. Etablert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes, slik at det er enkelt å identifisere hvilket rør som går hvor ved behov for utskifting eller ved en eventuell lekkasje. Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk og økt risiko for feil ved reparasjoner, samt forsinkelser ved utbedring av lekkasjer.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i stue.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i bod.

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?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Tilstandsrapport

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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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

Generell kommentar

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjort endringer som krever dokumentasjon etter at anlegget er godkjent. Skjulte feil og mangler for anlegget er ikke kontrollert.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det ble ikke registrert noe avvik med fare for helse, miljø og sikkerhet. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

94 m²/89 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Stue/kjøkken,
2 Soverom, Bad/vaskerom, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 750 000

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 4 750 000

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 **4 750 000**

Tillegg for andel fellesformue + 27 949

Frdrag for andel felles gjeld - 18 718

Konklusjon markedsverdi **4 750 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Boligen er blitt vurdert opp mot tidligere tilsvarende salg av eiendommer i nærliggende strøk i varierende størrelser, standard og antatt tilstand. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Parkveien 28 ,1940 BJØRKELANGEN 81 m ² 2017 2 sov	15-03-2026	4 650 000	4 500 000		4 500 000	55 556
2 Parkveien 52 ,1940 BJØRKELANGEN 86 m ² 2020 2 sov	04-07-2024	4 950 000	4 950 000	3 782	4 953 782	55 042
3 Parkveien 28 ,1940 BJØRKELANGEN 83 m ² 2017 2 sov	08-09-2024	4 790 000	4 750 000		4 750 000	54 598
4 Parkveien 56 ,1940 BJØRKELANGEN 87 m ² 2020 2 sov	28-10-2025	4 290 000	4 200 000		4 200 000	46 667

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter	Kr.	49 584
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	49 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 140 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 500 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 500 000

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.	250 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 1 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 750 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	89			89	26
Kjeller		5		5	
SUM	89	5			26
SUM BRA	94				

Romfordeling

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

Kommentar

Tilhørende garasje plass.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger ble fremlagt

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Reparasjon av varmepumpe i 2026.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Øyvind Nåmo Rønning Nøkkelbefaring	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	73	457		26	3312 m ²	Felleseie tomt. Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Parkveien 70

Hjemmelshaver

Mørch Anders Waaler, Øverland Trude Erica

Boligselskap

Sameiet Bjørkelangen Park
7 Og 8

Eierandel

1 / 47

Forretningsfører

PHM Forvaltning AS

Organisasjonsnr

923181016

Felles formue

Kr. 27 949 31.12.2025

Felles gjeld:

Kr. 18 718 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Bjørkelangen. Gangavstand til skoler, barnehager og butikker på bl.a Amfi Bjørkelangen Torg. Kun 300 meter til bussholdeplass.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Forsikring

Selskap

Eika forsikring

Avtalenr

6250680

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	24.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	24.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.04.2026		Gjennomgått		Nei
Planskisse	24.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	24.04.2026	Midlertidig brukstillatelse	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	24.04.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	24.04.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	24.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	24.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	
2	24.04.2026	
3	26.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Anders Waaler Mørch

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Parkveien 70

1940 Bjørkelangen

3226-73/457/0/26



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Mysen Rør

Beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av varmepumpe

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

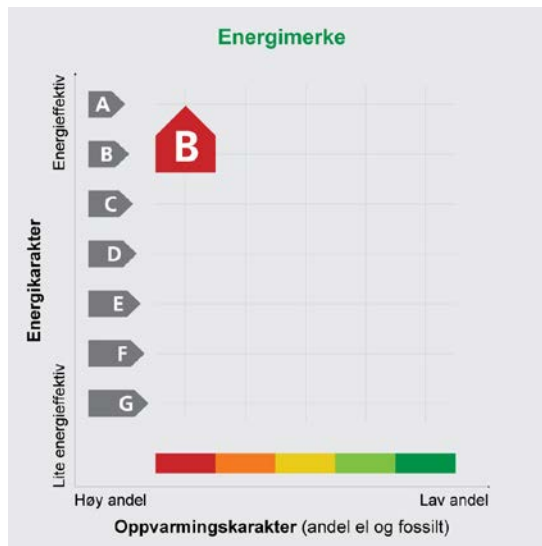
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Adresse	Parkveien 70
Postnr	1940
Sted	Bjørkelangen
Andels-/leilighetsnr.	/ 311
Gnr.	73
Bnr.	401
Seksjonsnr.	26
Festenr.	0
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0311
Merkenr.	A2020-1123706
Dato	28.04.2020



Innmeldt av: Anders Waaler Mørch

Energijattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene,

se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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. Revidert i årsmøte 130525.

§ 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 o.l.

§ 6.3 For seksjonseiernes 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 med fullmektig. Det må foreligge datert, skriftlig fullmakt der seksjonsnummer og navn på den som gir fullmakt tydelig kommer frem. 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 to medlemmer som velges av årsmøtet, blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skrives ferdig og signeres innen 2 uker etter årsmøte. Hver seksjonseier skal ha tilsendt kopi av signert protokoll.

§ 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 for 2 år av gangen.
- 4) Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.
- 5) Styrets godtgjørelse.

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

§ 8.9 Skal styret inngå avtale om lån for sameiet må dette ha godkjenning av årsmøtet.

§ 9 Styret.

§ 9.1 Styrets oppgaver og myndighet.

Sameiet skal ha et styre bestående av fem medlemmer. Styret er beslutningsdyktige når minst tre styremedlemmer er til stede på styremøte.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder velges særskilt for 1 år av gangen. 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 til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er 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 sakliste/ 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 seksjonseiernes 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 seksjonseieres bekostning.

§ 11 Regnskap og revisjon.

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

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

§ 12 Mislighold.

§ 12.1 Pålegg om salg.

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

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

§ 12.2 Krav om fravikelse (utkastelse).

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

§ 13 Forhold til eierseksjonsloven.

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 (esl.) sist endret LOV 2021-05-11-37 fra 010721 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

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 hoved stoppekran 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 branntavle 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

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 unnvike 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. **VÆR FORSIKTIG VED FLYTTING INN/UT....** Det er allerede en del merker og skader!

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, kontakt 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.

Reviderte husordensregler årsmøte 13.05.2025

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 garasje plassene.

Trillebår og andre dunker i garasjene er ikke søppelkasser! Ta med søpla hjem.

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 sparksykkel:

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 kan brukes, men er i hovedsak ment for evakuering av bygget.
- Garasjeport skal være lukket. Feil meldes til styret.

Reviderte husordensregler årsmøte 13.05.2025

- 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 glasset inn terrassen 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.
- 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 leilighet plikter å meddele styret om endring av eierforhold/leietakere. Kostnader ved eierskifte/utleie må bæres av selger/kjøper/leietaker.
- Piggsko inne er forbudt uten beskyttelse.



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 73

Bnr: 457

Fnr: 0

Snr: 28

Adresse: Parkveien 70, 1940 BJØRKELANGEN

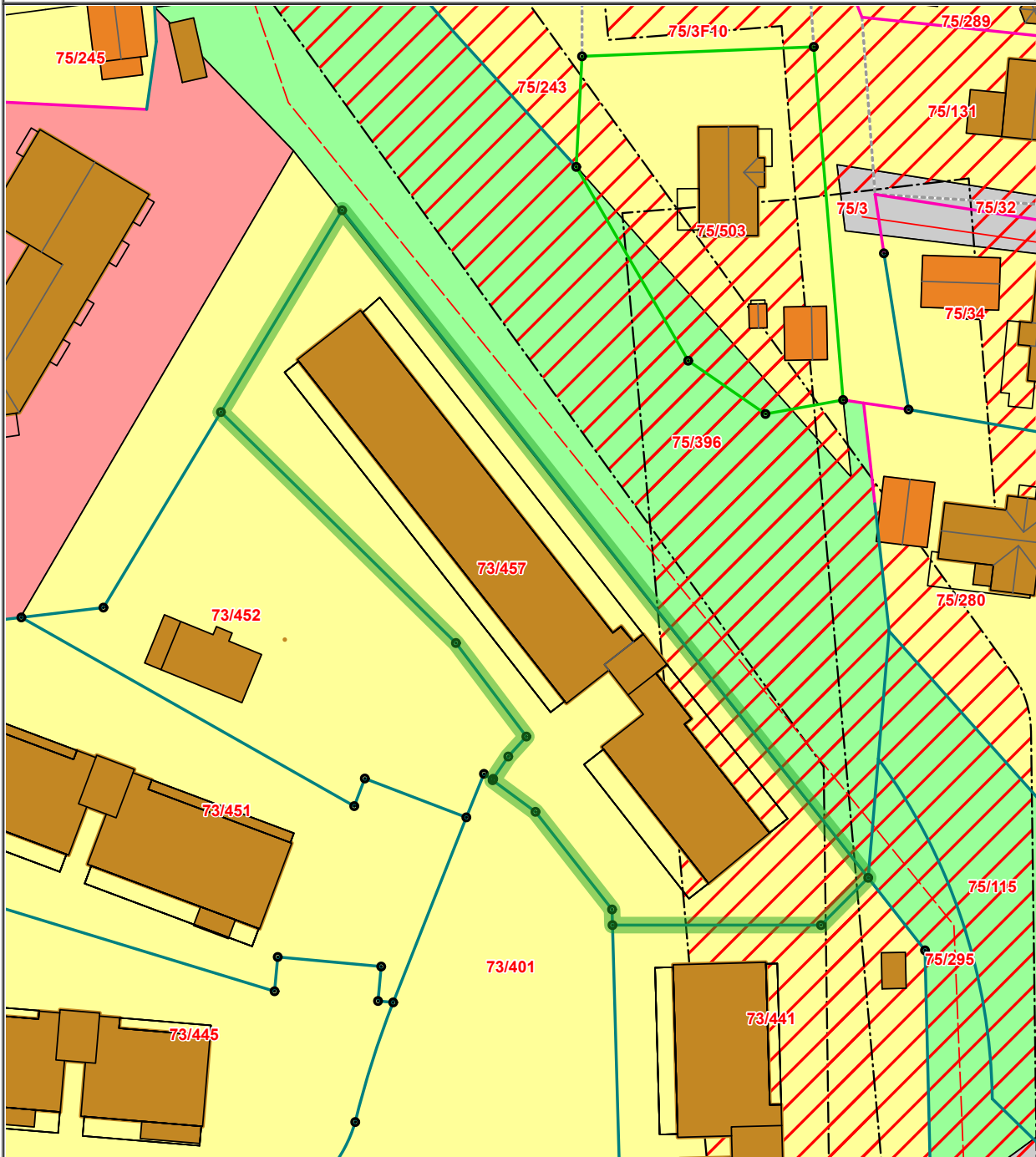
Hj.haver/Fester:



**AURSKOG-
HØLAND
KOMMUNE**

Dato: 28/8-2023 Sign:

Målestokk 1:800



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



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

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

Vedlegg:

73-457 Gebyr midlertidig brukstillatelse blokk 8

Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

Liste over kopimottakere:

Sentrum Vest AS, Postboks 103, 1940 BJØRKELANGEN



Aurskog

SPAREBANK



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

**Hos Henrik, Bente, Laila, Elin og Turid
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.**

Vi samarbeider tett med Aktiv Sørumsand og sammen gjør vi
boligprosessen trygg og enkel for deg. Ta kontakt med oss for
en hyggelig prat i Sørumsand Park.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK

Nabolagsprofil

Parkveien 68 - 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

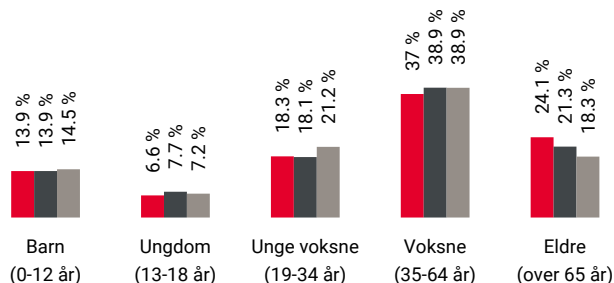
Godt vennskap 75/100



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	6 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 93/100



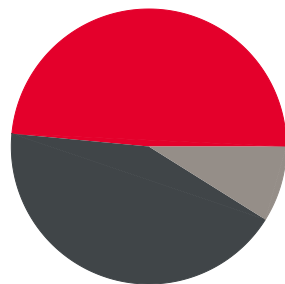
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

	Bjørkelangen sportssenter Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	6 min	0.5 km
	Bjørkelunden Fotball	13 min	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.»

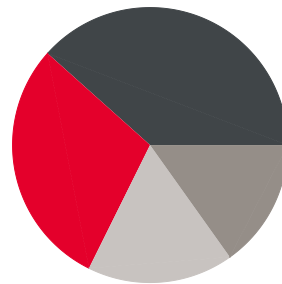
Sitat fra en lokalkjent



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%

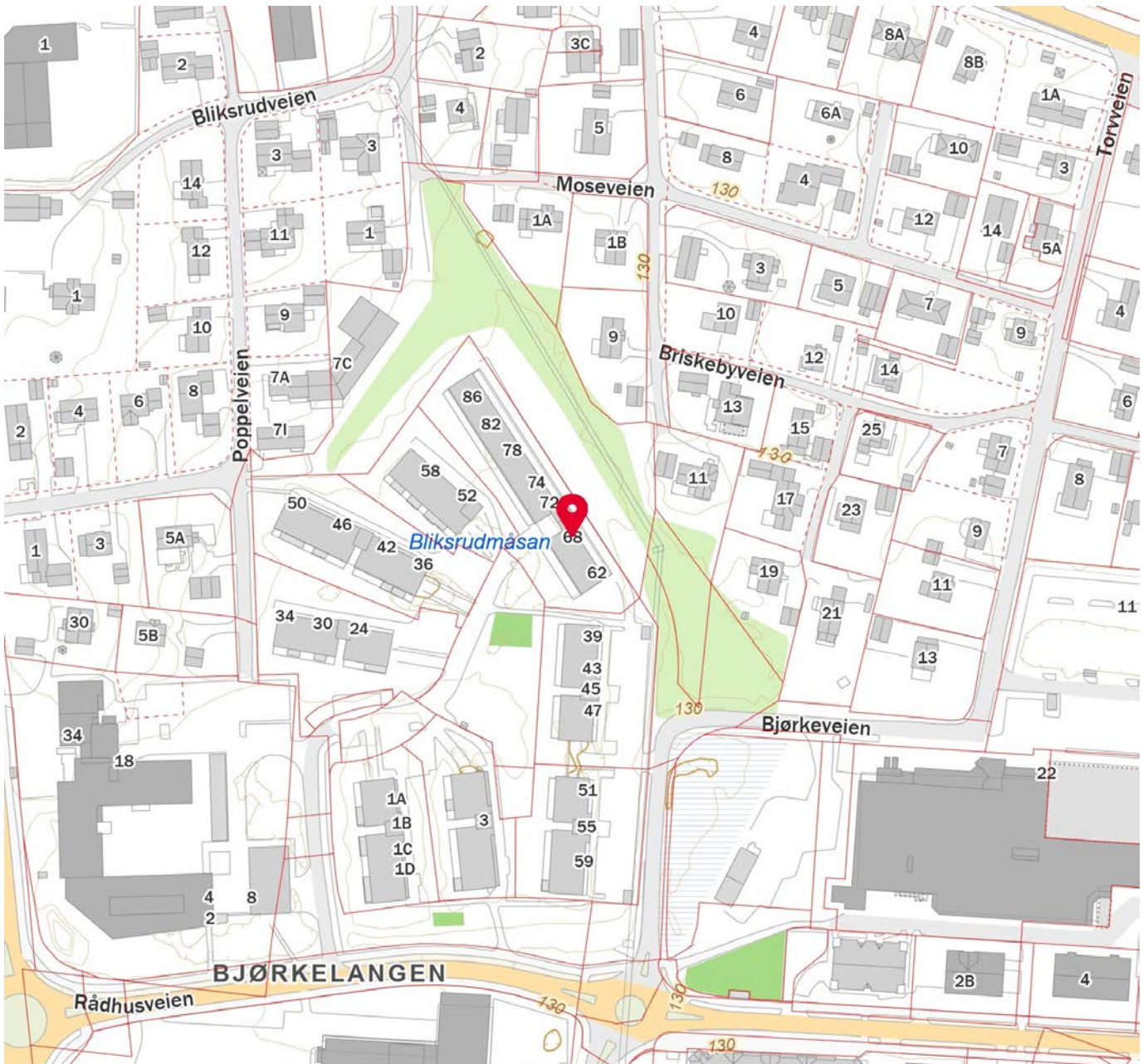
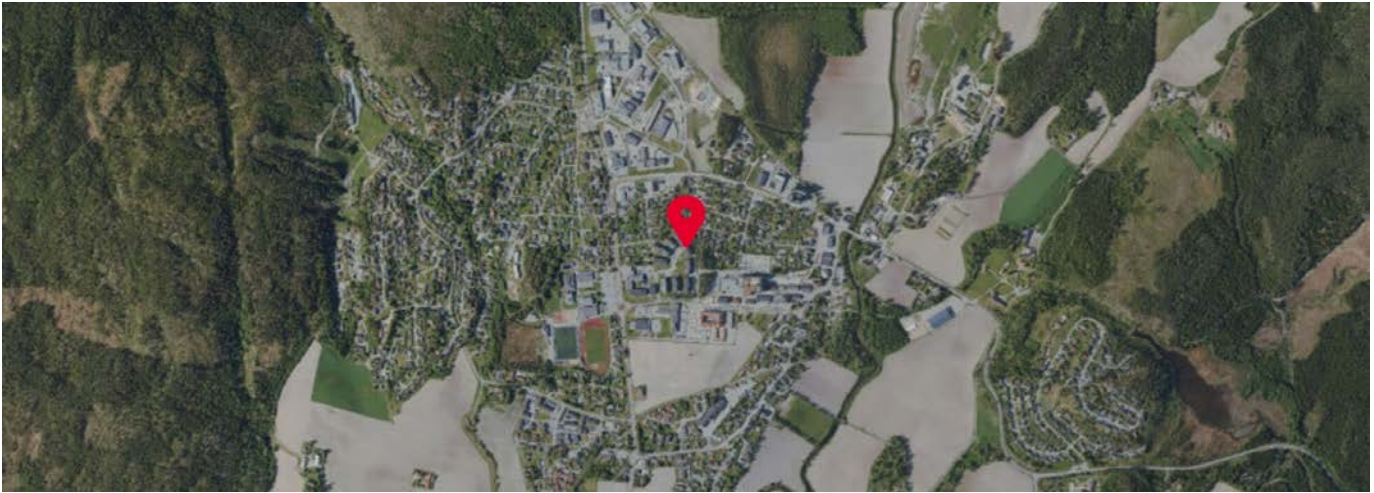
- Bjørkelangen øst/Eidslia
- Bjørkelangen
- Norge

Sivilstand

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



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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Parkveien 70
1940 BJØRKELANGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Espen Skjermo Slorafoss**Telefon:** 926 37 136
E-post: ess@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre