



aktiv.

Bjørkeveien 45, 1940 BJØRKELANGEN

**Velholdt 3-roms selveier med
garasjeplass, innglasset balkong
og fin planløsning. Varmepumpe
og gulv fra 2025. Sentralt!**



Eiendomsmegler MNEF

Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Mobil 414 15 504

E-post oyvind.saegrov@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 3 151,-
Omkostn.: Kr 81 420,-
Total ink omk.: Kr 3 284 571,-
Felleskostn.: Kr 3 371,-
Selger: Asbjørn Østreng

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2015
BRA-i/BRA Total 64/79 kvm
Tomtstr.: 2756 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 73, bnr. 441
Snr. 12
Oppdragsnr.: 1106250202

Velholdt 3-roms selveier med garasjeplass, innglasset balkong og fin planløsning. Varmepumpe

Bjørkeveien 45 er en gjennomgående 3-roms selveierleilighet med fin planløsning i 3. etasje. Oppført i 2015 er standarden god, og i 2025 er leiligheten malt og oppgradert med nytt 1-stavs laminatgulv. Her bor man svært sentralt, i kort gangavstand til idrettsanlegg, kjøpesenter og andre fasiliteter. Stuen forlenges av en innglasset balkong, der vinduene kan skyves til side slik at solen slipper helt inn. Leiligheten har en bod og en garasjeplass i kjelleren.

Stuen innbyr til hygge, med varmepumpe og godt lysinnslipp. Kjøkkenet har delvis åpen løsning mot stuen, innredet med komfyr, kjøl/frys og mye oppbevaring. På et flislagt bad er det gulvvarme, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. I leiligheten er det to lyse soverom, og ekstra lagringsplass finnes i en bod tilknyttet entreen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	61
Nabolagsprofil	66
HUsordensregler	69
Vedtekter	72
Innkalling til årsmøte 2025	77
Protokoll fra årsmøte 2025	95
Boligopplysninger	102
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 10 m²

BRA totalt: 79 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod

3. etasje

BRA-i: 64 m² Entré, bad/vaskerom, stue, kjøkken, 2 soverom og bod.

BRA-b: 10 m² Innglasset balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2756 m²

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er utmerket, med gangavstand til alt man trenger i hverdagen. Bussen stopper like utenfor, og det er umiddelbar nærhet til butikker og spisesteder.

Fellesområdet rundt bygget er pent opparbeidet med sittegrupper, store grøntarealer, asfalterte internveier og en lekeplass til glede for de minste. Leiligheten ligger i 3.

etasje, og fra stuen er det utgang til en innglasset balkong på ca. 10 kvm. Belysning og utestikk er montert, og vinduene kan skyves til side slik at solen og sommeren slipper helt inn.

Beliggenhet

Bjørkeveien 45 ligger i et attraktivt område på Bjørkelangen med en svært sentral beliggenhet. Her har du gangavstand til Bjørkelangen Senter, hvor du finner flere matvarebutikker og andre fasiliteter, som Rema 1000 og Coop Extra, begge kun 3 minutters gange unna.

For familier med barn er området ideelt, med Bjørkelangen skole (1-10 kl.) bare 15 minutters gange unna, og Bjørkelangen videregående skole enda nærmere, på kun 7 minutters gange. Kjelle videregående skole ligger også i nærheten, 17 minutters gange fra eiendommen.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplassen Tusenårsparken bare 2 minutters gange unna, hvor du kan ta linje 470, 470E, og 480. Blaker stasjon ligger 23 minutter unna med bil, og Oslo Gardermoen kan nås på 55 minutter.

Området er også perfekt for de som liker friluftsliv, med umiddelbar nærhet til skog og mark, som gir gode turmuligheter. Nabolaget er kjent for sin ro og trygghet, med en opplevd trygghetsscore på 88/100. Det er også gode sportstilbud i nærheten, som Bjørkelangen sportssenter, som ligger 7 minutters gange unna.

Med en kombinasjon av nærhet til natur, gode transportmuligheter og et bredt utvalg av servicetilbud, er Bjørkeveien 45 et ideelt sted for både familier og etablerere.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse og næring i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) - 13 min gange

Burholttoppen barnehage (1-5 år) - 17 min gange

Festningsåsen barnehage (0-5 år) - 3 min gange

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) - 15 min gange

Bjørkelangen videregående skole (videregående) - 7 min gange

Kjelle videregående skole (videregående) - 17 min gange

Sport og trening

Bjørkelangen sportssenter - 7 min gange
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...
Bjørkelunden - 10 min gange
Fotball
MOVA Bjørkelangen Serviceveien - 11 min gange
MOVA Bjørkelangen - 14 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

Bjørkelangen skole (1-10 kl.).

Bygningssakkyndig

Nåmo Takst og Rådgivning AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er oppført i 2015 etter byggesøknad fra 2013. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 2010. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon i henhold til alder og nevnte betraktninger. Bygget er ført opp i mur/betong og stenderverk i tre. Grunnmur er av betong med støpt såle mot grunnforhold. Utvendige fasader er med trekledning og malt pusset overflater. Flatt tak er tekket med papp eller lignende. Etasjeskiller er av betongdekke. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt. Innglasset balkong utgang fra stue har betongkonstruksjon med teppe på gulv og skyvbare glassdører.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom - 3.Etasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist skader på innredning. Det er synlig noe svelling i nedre kant av endeplate på underskap. Dette er forseglet med maling i området.

Ingen forhold ved eiendommen har fått TG3.

Verditakst

Kr 3 200 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2015.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

Innhold

3. Etasje:

BRA-i 64 kvm: Entré, bad/vaskerom, stue, kjøkken, bod og 2 soverom

BRA-b 10 kvm: Innglasset balkong

Kjeller:

BRA-e 5 kvm: Bod

Kort fortalt

- Attraktiv 3-roms selveier i 3. etasje
- Gjennomgående, m/fin planløsning.
- Følger med en egen garasjeplass.
- Svært sentralt, med nærhet til alt.
- Innglasset balkong på ca. 10 kvm.
- Store grøntarealer med lekeplass.
- 1-stavs laminatgulv lagt i 2025.
- Alle vegger er malt opp i 2025.
- Kjøkken oppført i smart u-form.
- Godt med skap- og skuffeplass.
- Komfyr og kombinert kjøl/frys.
- Pen stue med gode lysforhold.
- Varmepumpe montert i stuen.
- Helfliset bad med varmekabler.
- Opplegg for vaskemaskin etablert.
- Leiligheten har to lyse soverom.
- Lagringsplass i bod og kjellerbod.
- Balansert ventilasjon i leiligheten.

Standard

Entré

Velkommen inn i en lys og pen leilighet med gjennomgående planløsning. Leiligheten ligger i 3. etasje og har adkomst via en utvendig svalgang. Ved inngangen er det belysning og plass til et koselig kafésett. I 2025 er leiligheten oppgradert med et nytt 1-stavs laminatgulv, og alle veggene ble malt opp i hvitt for et delikat uttrykk. Entreen er direkte tilknyttet stuen og kjøkkenet, og her kan man enkelt henge fra seg yttertøyet. En dørtelefon er etablert, og tilliggende entreen har leiligheten en bod for oppbevaring av diverse utstyr.

Kjøkken

Kjøkkenet er fint integrert i leiligheten; delvis åpent mot stuen og entreen. Plassen er

godt utnyttet med innredningen montert i en smart u-form. Her er det hvite, profilerte fronter, dobbel oppvaskkum og grå benkeplate av laminat.

For et luftigere uttrykk er overskap droppet til fordel for åpne flater på den ene siden, men det er likevel godt med skap- og skuffeplass på kjøkkenet. Over benken er det belysning og hvite fliser, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator og en komfyrvakt. Hvitevarene består av en komfyr og en kombinert kjøl/frys.

Stue

Stuen er et innbydende oppholdsrom, der store vinduer i front slipper inn godt med naturlig lys. Vinduene inkluderer en glassdør til balkongen, en herlig romforlengelse – også i høstmånedene. De nøytrale fargevalgene er et godt utgangspunkt for innredningen, og utformingen gjør stuen enkel å møblere med spisebord og sofagruppe. En varmepumpe tilfører jevn og behagelig varme til rommet.

Bad/wc/vaskerom

Badet er innredet med hvite vegg- og gulvfliser. Opplegg for vaskemaskin er etablert, og badet har toalett, varmekabler og et dusjhjørne med innfellbare dører i herdet glass. Den øvrige innredningen består av heldekkende servant med hvite underskap, et matchende veggskap og et speil med belysning over servanten.

Soverom og garderobe

I leiligheten er det to lyse soverom med skyvedører fra entreen. Om ønskelig er det plass til skap eller andre garderobeløsninger. Ekstra lagringsplass finnes i en bod tilknyttet entreen og i kjellerbod på ca. 5 kvm.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat fra 2025.

Vegger: Malte flater fra 2025.

Himling: Malte flater.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale om TV/Bredbånd i sameiet. Betales gjennom felleskostnadene.

Parkering

Leiligheten har en garasjeplass i felles parkeringskjeller. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Utleie eller utlån av tildelt parkeringsplass kan kun skje til beboere i sameiet.

Forsikringsselskap

Eika Forsikring

Polisenummer

5338003

Radonmåling

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

Diverse

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

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

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes elektrisk med gulvvarme på badet, stedvis panelovner og en varmepumpe i stuen, tilknyttet et fellesanlegg i bygget. Et sikringsskap med automatsikringer er montert i boden, og leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Varmtvannstanken rommer ca. 120 liter og er plassert i

kjøkkenbenken. Kjøkkenet har komfyrvakt og vannstoppssystem.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.
- Varmesentral: Det er installert varmepumpe i stue som er tilknyttet felles varmepumpeanlegg i bygget.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenbenk.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod.
- Branntekniske forhold: Boligen har seriekoblet røykvarsler koblet til felles brannvarslingsanlegg og brannvesenet. Det er synlig sprinkelanlegg i tak og brannslange i kjøkkenbenk.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 200 000

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales via felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 2 256

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Det er pt. eiendomsskatt i Aurskog-Høland kommune på 2 promille.

Formuesverdi primær

Kr 1 216 136

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 864 544

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetaten.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/20

Felleskostnader inkluderer

Felles byggforsikring, drift av sameiet, forretningsførsel, regnskapsførsel, styrehonorar, kommunale avgifter, vaktmester, renhold, avsetning vedlikehold og fiber/tv mm.

Kostnadene er fordelt slik:

Fiber/TV til 575,-

Felleskostnader på 2 541,-

Avsetning til vedlikehold på 255,-

Det er planlagt en regulering av gebyr/honorarer fra 01.01.26, som vil være gjeldende

for alle pågående eierskifter.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 371

Andel Fellesgjeld

Kr 3 151

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 18 875

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Forkjøpsfrist

2024-12-30T23:00:00Z

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Bjørkelangen Park 4

Organisasjonsnummer

816218802

Om sameiet

Sameiet Bjørkelangen Park 4 består av 20 eierseksjoner og er registrert under organisasjonsnummer 816218802. Eiendommen har gårds- og bruksnummer 73, 441. Det er tillatt med bruk av elektriske eller gassgrill på egen terrasse, noe som gir beboerne mulighet til å nyte utendørs matlaging på sine private uteområder. I henhold til Eierseksjonsloven § 65 har sameiet ikke plikt til å ha revisor, da dette kravet gjelder for sameier med 21 eller flere seksjoner. Derfor har Sameiet Bjørkelangen Park 4 valgt å ikke ha revisor.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har pt. ingen felles lån.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjenning av ny eier, men eierskiftet skal meldes inn.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler kan ses hos megler på forespørsel.

Dyrehold

Det er tillatt med inntil 2 kjæledyr pr eierseksjon. Tillatt dyrehold må heller ikke være til besvær for naboer. Hunder på fellesområde skal være i bånd. Bruk pose.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne har ansvar for renhold av sin del av svalgangen, og det er krav om minimum 150 cm fri rømningsvei. Klesvasktørring er ikke tillatt på søndager og helligdager. Det er også forbud mot å bruke felles kontakter til el-bil lading, og utleie av parkeringsplass kan kun skje til beboere i sameiet. Dugnad utføres for rengjøring av garasje og fellesområder. For mer informasjon om vedlikeholdsplikt, se vedtektene §5.

Forretningsfører

Forretningsfører

Phm Forvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 73, bruksnummer 441, seksjonsnummer 12 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:

3226/73/441/12:

28.10.2015 - Dokumentnr: 997452 - Best. om vann/kloakkledn.

Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.2015 - Dokumentnr: 997452 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om beplantning

Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.2015 - Dokumentnr: 997452 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om drifts- og vedlikeholdsomkostninger
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.2015 - Dokumentnr: 997452 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/20

Servituttene omhandler ...

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for Nybygg boligblokk med 20 leiligheter på eiendommen 73/441 (tidligere 73/429 m.fl.) datert 10.08.2017.
Tillatelse til tiltak er gitt 29.10.2014. Midlertidig brukstillatelse er gitt 25.10.2015.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.08.2017.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett med private stikkledninger ut til kommunens nett. Eier er selv ansvarlig for de private stikkledningene.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Blokkbebyggelse

Følger reguleringsplan Bjørkelangen Park (plan-ID 22120080006). Planen regulerer eiendommen til blokkbebyggelse.. 08.02.2016

Tomta ligger innenfor hensynssone for høyspent og flom i kommuneplanen.

I henhold til reguleringsplanen er eiendommen omfattet av hensynssone H370 for høyspenningsanlegg og H140 for frisikt.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn

90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 200 000 (Prisantydning)

3 151 (Andel av fellesgjeld)

3 203 151 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

80 070 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

81 420 (Omkostninger totalt)

92 320 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

95 120 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 284 571 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 295 471 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 298 271 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 81 420

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Kommunale opplysninger
Forretningsførsel

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,65 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 500,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 19 115,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr (6 570,-), pantedokument med urådighet (545,-), fotograf (7 000,-) og opplysninger fra forretningsfører (5 000,-). Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for

utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg.
Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Øyvind Hoftvedt-Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
oyvind.saegrov@aktiv.no
Tlf: 414 15 504

Ansvarlig megler bistås av

Øyvind Hoftvedt-Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
oyvind.saegrov@aktiv.no
Tlf: 414 15 504

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

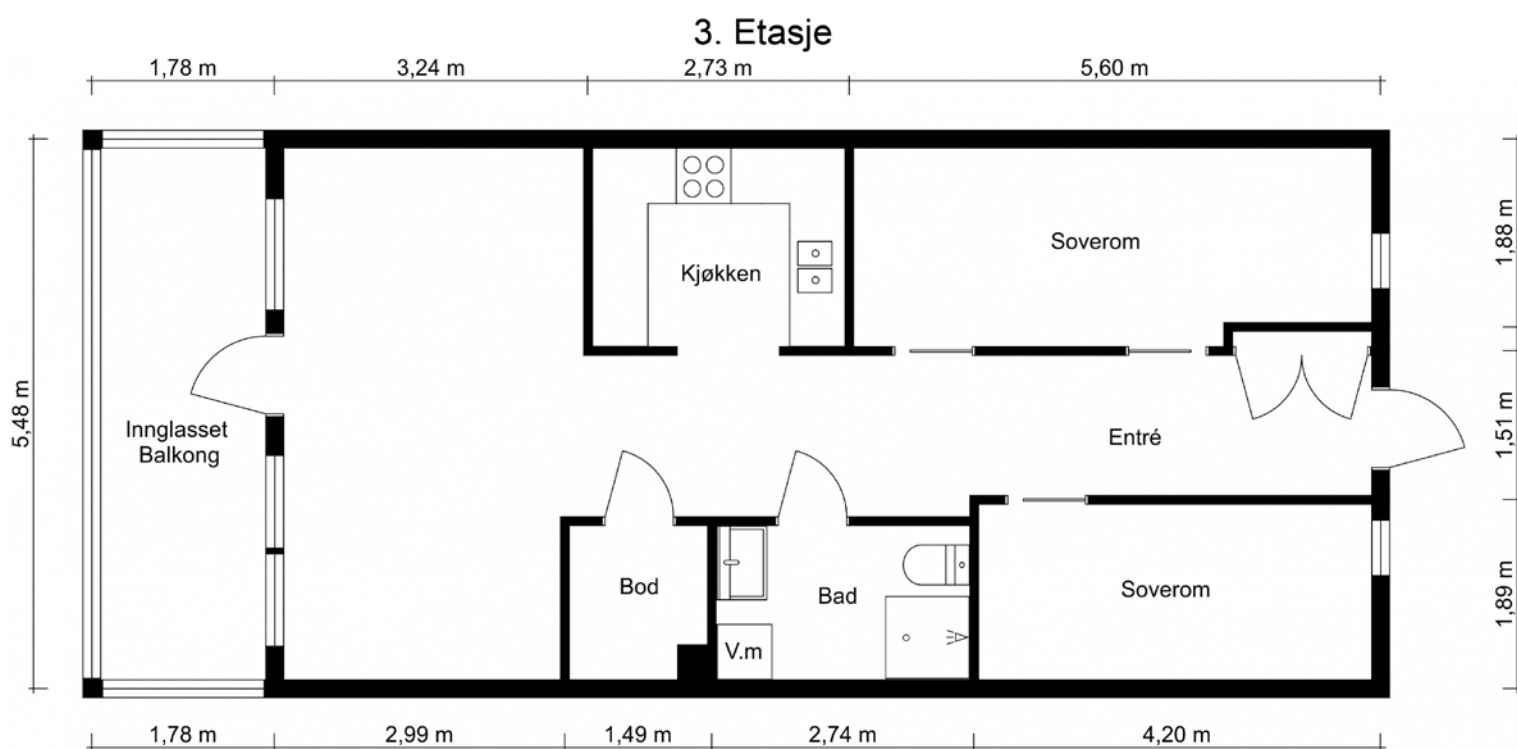
05.09.2025







Bjørkeveien 45



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













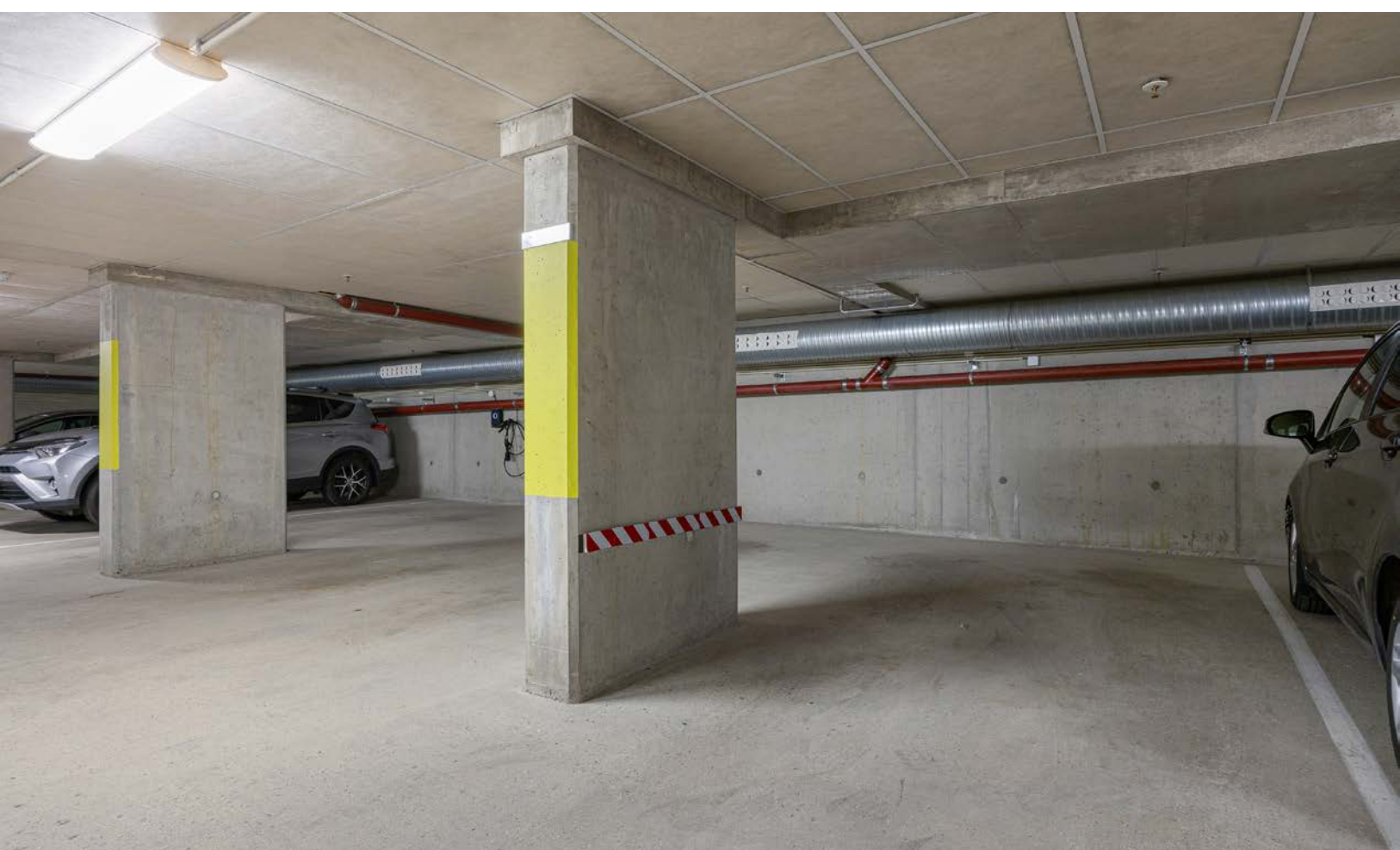




Leiligheten har to soverom
av fin størrelse.













Velkommen til Aurskog-Høland - den romslige kommunen



Kommunen har flott natur og mange fine turstier.

Vi er den største landbrukskommunen i Hordaland.

Turistinformasjonen på Bjørkelangen ligger på Eidsværet.

Aurskog-Høland har romslige arealer for turer i skog og mark og et rikt dyre- og planteliv. Vi har rundt 300 små og store vann og gode muligheter for både å fiske og bade. Vi har et stort utvalg aktivitetstilbud og severdigheter, og sammen gjør dette kommunen til et sted rikt på opplevelser året rundt.

Ønsker du å vite mer om kommunen vår?

Aurskog-Høland har mange spisesteder og flere overnattingssteder. **TURISTINFORMASJON** finner du på Rødt Eidsværet. Den ligger på Bjørkelangen. Kaffinet er åpent tirsdag til søndag fra 11-16 i sommerhalvåret, og i helgene 12-16 i vinterhalvåret. Du finner turistinformasjon for Aurskog-Høland og Hæmskog på Facebook.

Mer informasjon om Aurskog-Høland kommune og våre severdigheter finner du på www.ahb.no

You will find the Tourist Information office at Eidsværet at Bjørkelangen.

Die Touristeninformation finden Sie in der Café Eidsværet in Bjørkelangen.



Velkommen til Haldenkanalen

HALDENKANALEN er den eldste av to kanaler i Norge og miler dette mil fra Skulerud i nord til Tistedal i sør. Kanalen ble bygget i perioden 1852-1924, hovedsakelig for transport av tømmer. Fløtingen opphørte i 1962, men slusene er fortsatt operable. Vi ønsker deg velkommen til en reise i den spennende landskap. Kommunene langs Haldenkanalen er nordfra: Aurskog-Høland, Rømskog, Marker, Årmark og Halden.



SKULERUD

I nordre enden av Skulerudsløkken i Aurskog-Høland ligger Skulerud. Det var endestasjonen for den anleggsmessige Linking-Haldenkanalen, der det tidligere sto Terstian Kraftverks skredingen Skulerud-Sæterhuset. I tillegg til tømmeret ble det fiskepassasjerer som skulle til eller fra anlegget med OS-Turistene. På Haldenkanalen, Skulerud har gardsstue med fiskegarn, skredhus og oppslutning på kloss fra slusen.

ØRJE SLUSEN

Ørje slusen i Marker ligger mellom Ørje og Halden. Slusen ble bygd i 1852-1853, sammen med Strømsfoss slusen. Slusen er i dag en del av Haldenkanalen. Slusen ble bygd i 1852-1853, sammen med Strømsfoss slusen. Slusen er i dag en del av Haldenkanalen.

STRØMSFOSS SLUSE

Strømsfoss slusen fra 1852 ligger mellom Årmark og Ørje. Slusen ble bygd i 1852-1853, sammen med Ørje slusen. Slusen er i dag en del av Haldenkanalen.

BRECKE SLUSEN

Brecke slusen i Halden er Nord-Europas høyeste slusen med sine fire kammer og er sammen 20,6 meter høy. Slusen ligger mellom Fjellings og Årmark. Den opprinnelige slusen ble bygd i 1852-1853, sammen med Ørje slusen. Slusen er i dag en del av Haldenkanalen.

TISTEDAL

En båttur på Haldenkanalen starter eller slutter i Tistedal. De siste tre slusene er på vestsiden av slusen. Slusen ble bygd i 1852-1853, sammen med Ørje slusen. Slusen er i dag en del av Haldenkanalen.







Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Bjørkeveien 45, 1940 BJØRKELANGEN

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 73, bnr. 441, snr. 12

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 28.08.2025

Rapportdato: 02.09.2025

Oppdragsnr.: 18925-1790

Referansenummer: BM5595

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Mette Hellerud



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgivning 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 Rådgivning 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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppført i 2015 etter byggesøknad fra 2013. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 2010. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon i henhold til alder og nevnte betraktninger.

Bygget er ført opp i mur/betong og stenderverk i tre. Flatt tak tekket med papp eller lignende. Utvendige fasader med trekledning og malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt såle mot grunnforhold.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.
Innglasset balkong utgang fra stue. Betongkonstruksjon med teppe på gulv. Skyvbare glassdører.
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.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av laminat fra 2025 er nylig lagt. Veggene har malte flater fra 2025 og nylig malt. Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca 26 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med heldekkende servant, toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin. Speil og belysning.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, komfyr, 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 besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert varmepumpe i stue som er tilknyttet felles varmepumpeanlegg i bygget.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter i kjøkkenbenk.
Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i bod. 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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.
Det er etablert seriekoblet røykvarsler som er koblet til felles brannvarslingsanlegg og brannvesenet. Det er synlig sprinkleanlegg i tak. Etablert brannslange i kjøkkenbenk.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	79 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	79 m ²
Totalpris	3 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

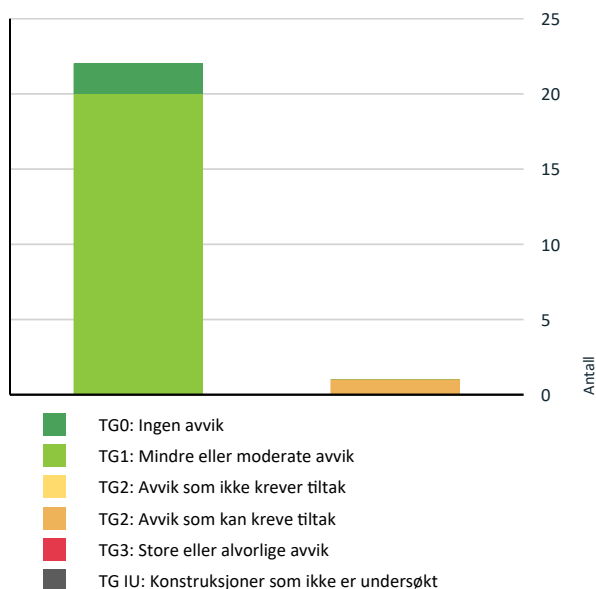
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. 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 prisestimer 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
2015

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

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Dører - 2

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong utgang fra stue. Betongkonstruksjon med teppe på gulv. Skyvbare glassdører.

Andre utvendige forhold

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.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat fra 2025 er nylig lagt. Veggene har malte flater fra 2025 og nylig malt. Innvendige tak har malte flater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Radon

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

Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca 26 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er synlig noe svelling i nedre kant av endeplate på underskap. Dette er forseglet med maling i området.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/frysenskap, komfyr, vannstoppsystem og komfyrvakt.



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue som er tilknyttet felles varmepumpeanlegg i bygget.

Tilstandsrapport



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter i kjøkkenbenk.



! TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i bod. 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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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.

2015

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker 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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert seriekoblet røykvarsler som er koblet til felles brannvarslingsanlegg og brannvesenet. Det er synlig sprinkleanlegg i tak. Etablert brannslange i kjøkkenbenk.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

79 m²/64 m²

*Boligbygg med flere boenheter : Entré,
Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken, 2 Soverom, 2 Bod,
Innglasset balkong*

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

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 3 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 200 000

Tillegg for andel fellesformue	+	18 875
Frdrag for andel felles gjeld	-	3 151

Konklusjon markedsverdi

3 200 000

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. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Parkveien 3 ,1940 BJØRKELANGEN 64 m ² 2012 2 sov	10-09-2024	3 400 000	3 250 000		3 250 000	50 781
2 Parkveien 28 ,1940 BJØRKELANGEN 65 m ² 2017 2 sov	05-01-2025	3 400 000	3 300 000		3 300 000	50 769
3 Parkveien 46 ,1940 BJØRKELANGEN 65 m ² 2018 2 sov	18-06-2025	3 250 000	3 250 000	3 697	3 253 697	50 057
4 Parkveien 32 ,1940 BJØRKELANGEN 65 m ² 2017 2 sov	24-11-2024	3 250 000	3 125 000		3 125 000	48 077

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter	Kr.	40 452
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	40 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 050 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 050 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	150 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	150 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

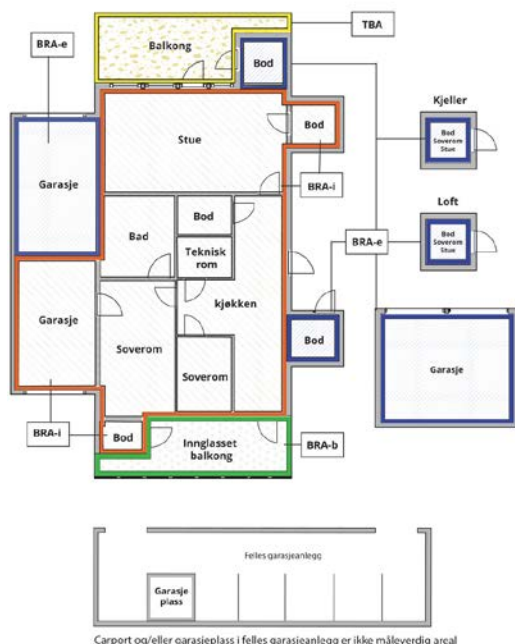
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)		
3.Etasje	64		10	74	
Kjeller		5		5	
SUM	64	5	10		
SUM BRA	79				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er tilhørende garasjeplass og bod i kjeller

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	61	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter Bod i leilighet er benevnt som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2025	Øyvind Nåmo Rønning Fullmektig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	73	441		12	2756 m ²	Felleseie tomt. Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Bjørkeveien 45

Hjemmelshaver

Østreng Asbjørn

Boligselskap

Sameiet Bjørkelangen Park
4

Eierandel

1 / 20

Forretningsfører

Bori

Organisasjonsnr

816218802

Felles formue

Kr. 18 875 31.12.2024

Felles gjeld:

Kr. 3 151 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet med en svært sentral beliggenhet på Bjørkelangen. Boligen i gangavstand til senter der finner du flere matvarebutikker, og andrefasiliteter. Nærhet til , skole og idrettsanlegg.

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.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med grøntareal og beplantning

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 520 000	2015

Forsikring

Selskap

Eika forsikring

Avtalenr

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
Egenerklæring	01.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Rekvirent			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2025	
2	02.09.2025	
3	03.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BM5595>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørumsand	
Oppdragsnr.	
1106250202	

Selger 1 navn
Mette Helen Hellerud

Gateadresse	
Bjørkeveien 45	

Poststed	Postnr
BJØRKELANGEN	1940

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Asbjørn Østreng

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

8

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1106250202

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1106250202

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1106250202

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mette Hellerud	12394a2cc9017f286687ae 845a1a93119dc6bdc9	01.09.2025 07:39:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1106250202

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

Nabolagsprofil

Bjørkeveien 45 - Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Tusenårsparken Linje 470, 470E, 480	2 min 0.2 km
Blaker stasjon Linje R14	23 min 23.2 km
Oslo Gardermoen	55 min

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 650 elever, 40 klasser	15 min 1.3 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	7 min 0.6 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	17 min 1.5 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Bjørkelangen Senter	4 min
Aurskog-Høland Kommunehus	4 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

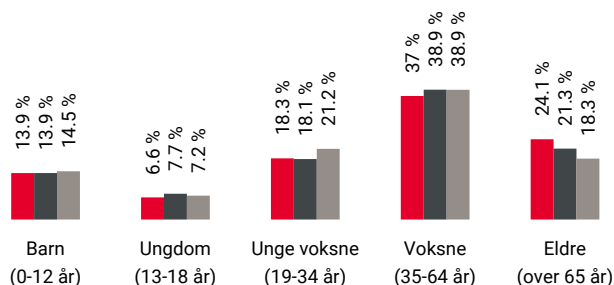
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	13 min 1.2 km
Burholttoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	17 min 1.4 km
Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	3 min 2.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	3 min 0.2 km
Coop Extra Bjørkelangen	3 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 93/100



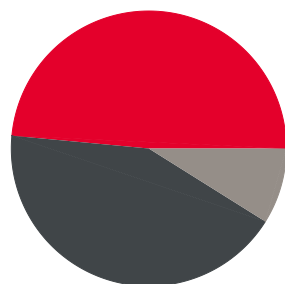
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

	Bjørkelangen sportssenter Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	7 min	0.6 km
	Bjørkelunden Fotball	10 min	0.9 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.»

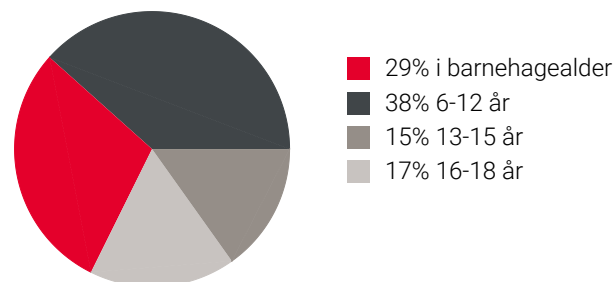
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Bjørkelangen Senter	3 min
	Boots apotek Bjørkelangen	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

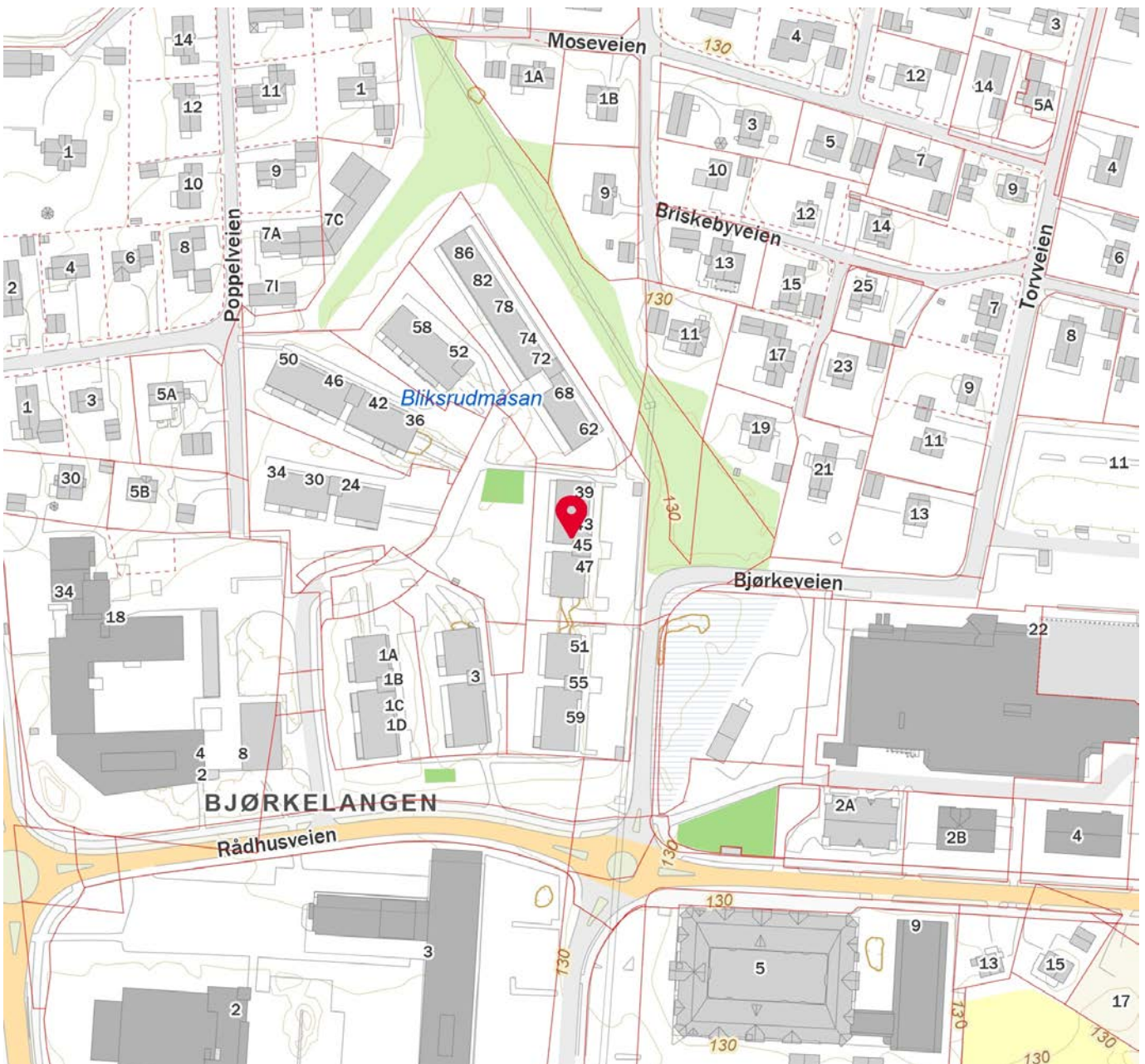


0% 43%

Bjørkelangen øst/Eidslia
 Bjørkelangen
 Norge

Sivilstand

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



HUSORDENSREGLER FOR SEKSJONSSAMEIET BJØRKELANGEN PARK BJØRKEVEIEN 39-49

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

EGEN LEILIGHET:

Nøkkelen til inngangsdøren til leiligheten din går til hoveddør, garasjeporten og til alle fellesrom i kjelleren. Hver sameier/leietager har plikt til å vite hvor hoved vannstoppekran er og hvordan den stenges. Det samme gjelder hvor brannslangen er og hvordan den brukes. I tillegg vite hvordan «utøst sprinkelanlegg» stenges i kjelleren. En må vite hvordan man skal forholde seg ved utløst brannalarm. Husk at den går i hele bygget. Det finnes egen informasjonsmappe vedr. dette i hver leilighet. Dette er meget viktig ting som kan være med på å begrense omfang av brann, og eventuelt vannskader på egen og andres eiendom. I tillegg bør en holde øye med «alarmene» på røykvarsler (lyser rødt) og varmepumpene (det venstre grønne lyset blinker). Gi beskjed til styret straks ved avvik.

FELLES UTE-OG INNE OMRÅDER:

Felles uteområder omfatter grøntarealer som gressplener, beplantede anlegg, 2 lekeplasser, felles parkeringsplasser, asfalterte gangveier og nedkjøring til parkeringsgarasjen. Skuret til avfallsdunkene.

GRESSPLENER:

Det er ikke tillatt å sykle eller bruke annet utsyr med hjul på plener. De er felles for alle blokker. Unngå å lage «gangstier» over plenen. Bruk de asfalterte gangveiene.

LEKEPLASSENE:

Mindre barn bør ha tilsyn av voksen(e) når de leker der. Selv om vi har ansvarsforsikring er bruk av lekeplassene på eget ansvar. Hjelp til med å plassene rene.

PARKERINGSPLASS:

Den er felles for alle sameiene og leietagere i Bjørkelangen Park. Vis hensyn ved kjøring på plassen. Beboerne i sameiet oppfordres, så langt det er mulig parkere på sin(e) plass(er) i parkeringsgarasjen. Hold plassen ren. Ikke kast sneiper, papir e.l. Plukk gjerne opp det du ser og legg det i avfallsdunken.

SKURET TIL AVFALLSDUNKER:

Hold orden i skuret. Ikke ha mer i dunkene enn at lokkene kan lukkes helt. Dette hindrer lukt og at dyr kan få tak i avfallet og sprer det.

FELLES INNEOMRÅDER:

Disse omfatter Trappehus, Heis, Svalganger, Garasje med boder. Her er røyking (bortsett fra på egen del av svalgang), bruk av åpen ild, bruk av brodder, opphenging av klestørkestativer og blomsterkasser på utsiden av rekkverket ----**ikke tillatt**----

TRAPPEHUS:

Det er ikke tillatt å plassere gjenstander her uten styrets godkjenning. I 1. etasje er det plassert en stol til bruk for bl.a. å ta brodder av og på. Unngå skader på trappehusveggene.

HEIS:

Mindre barn må ikke bruke heisen uten tilsyn av voksen person og ikke leke der. Unngå skader på heis og påse at stein(er) helst ikke kommer ned i skinnegangen til heisdøren. Hvis heisen stopper les instruksjonen, vent på svar.

GARASJE OG BODER:

Hold orden på din tildelte parkeringsplass og område utenfor bodene. Styre foretar hovedrengjøring 1 gang i året (dugnad). Oppbevaring av brennbare stoffer som bensin, diesel, olje og søppel er forbudt. Utvendig bilvask og reparasjon av biler i garasjen er ikke tillatt. Bildekk og annet biltilbehør, sykler kan lagres på ens egen parkerings plass. Alle må ta hensyn ved parkering av bilen slik at du ikke er til hinder for andre, parker så nærme som mulig din yttervegg.

NB! Utleie/utlån av tildelt parkeringsplass kan kun skje til beboere i vårt sameie. Har du EL-bil må det legges opp egen egnet strøm kontakt som skal tilknyttes din egen strømmåler. Forbudt å bruke felles kontakter.

SVALGANGER:

Hver sameier er ansvarlig for renhold av «sin del» av svalgangen. Det skal være god plass til båretransport og utganger til nødtrapp må aldri blokkeres. Kravet er min. 150 cm fri rømnings vei. Faste installasjoner må ikke monteres uten styres godkjenning. Klesvasktørring bør begrenses mest mulig og er ikke tillatt på søndager og helligdager. Ikke rist tepper e.l. utenfor rekkverket og vis hensyn ved snørydding med tanke på nabo under deg.

GENERELT:

- Alle dører skal til enhver tid være låst. Nødtrappen låses fra innsiden med vrideren. Garasjeporten skal være lukket. Feil ved lås eller dørautomatikken meldes til styret straks.
- Bestilling av ekstra nøkler eller fjernkontroll til garasjeporten gjøres gjennom styret og er for egen regning. Tap av nøkler/fjernkontroll meldes omgående til styret så vi sammen kan finne en løsning for eventuell etterlysning.
- Dørslag og tigging er ikke tillatt. Ikke slipp inn ukjente personer. De har i så fall tilgang til alle inne-fellesarealer og kan komme ut usett. Den som slipper inn/åpner døren for ukjente kan bli holdt ansvarlig for den ukjentes handlinger i blokka vår (hæverk, skader og tyveri). Ikke la noen «bli med inn». De må selv ringe på hos den de skal til.
- Det er tillatt med bruk av elektriske eller gassgrill på egen terrasse.
- Tillatt dyrehold må heller ikke være til besvær for naboer. Hunder på fellesområde skal være i bånd. Bruk pose.
- Bruk av støyende verktøy/banking og boring bør unngås mellom kl.22.00 og kl.07.00 på hverdager og etter kl.17.00 lørdager og unngås på søndager og helligdager.
- Det bør generelt være ro etter kl.23.00. Gi «nabovarsel» dersom du skal ha lag/fest og lyd og tidsgrenser kan bli overskredet. Unngå misnøye.
- Gi beskjed til styret straks du forårsaker utilsiktet skade eller oppdager skade på eiendommen vår. Likeså om slukte lyspærer i felles område eller annet utstyr som ikke virker som det skal.
- Hver sameier og leietager har plikt til selv å informere sine husstandsmedlemmer og besøkende om husordensreglene og se til at disse blir respektert.
- Eier av leilighet plikter å meddele styre ved endring/nye leietagere.
- Klager på overskridelse av reglene skal gis skriftlig til styret. Oppgi dato, tid og hvem og hva saken gjelder.
- Lykke til. Dette skal vi greie fint i fellesskap.

Bjørkelangen 23.03.2017.

Styret.

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET BJØRKELANGEN PARK 4

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet samt med endringer vedtatt senere, sist 20.03.2018,
i samsvar med Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er **Sameiet Bjørkelangen Park 4**. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 31.10.2015.

2. Eiendommen

- 2.1 Bebyggelsen og tomten gnr. 73, bnr. 441 i Aurskog-Høland ligger i sameie mellom de tjue – 20 – eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.
- 2.2 Tomten med alle tilhørende utearealer er sameiets fellesarealer, herunder trapper, rømningstrapper, trappeoppganger, parkeringskjeller, svalganger i inngangspartier.

3. Rettslig rådighet over seksjonen

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

4. Bruken av bruksenheter

- 4.1 Den enkelte seksjonseier har enerett til bruksenhet og rett til å benytte bruksenheten til det den er beregnet til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.
- 4.2 Bruksenheten må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
- 4.3 Det tillates ikke montert parabol utvendig på byggets fasade.
- 4.4 Det er tillatt med inntil 2 kjæledyr pr eierseksjon.
- 4.5 Fordeling av parkeringsplasser gjøres av styret etter skjønn, dersom noen har spesielle behov for endret parkering mht. gangavstand til heis/trapp. Denne bestemmelse kommer til anvendelse dersom innbyrdes ombytting ikke er oppnådd. Det er disposisjonsrett til en p-plass i p-kjeller til hver seksjon (leilighet).
- 4.6 Evt. markiser og persiener skal ha et helhetlig utseende, og skal ikke ha farger som bryter med byggets farger og skal være i tråd med tiden/moten.

5. Vedlikehold, påkostning og forsikring

- 5.1 Seksjonseierne har felles utvendig vedlikeholdsansvar for bygninger, samt utvendige og innvendige fellesarealer. Vedlikeholds form vedtas av årsmøtet, og kostnader samt avsetning til slike, fastsettes ihht. kap. 6 i disse vedtekter.
Seksjonseierne har også felles vedlikeholdsansvar for vann- og avløpsledninger fra kommunal ledning frem til kummer med stoppekran inne på sameiets tomt. Seksjonseierne har felles vedlikeholdsansvar for alle utearealer/felles grøntarealer, parkeringsplasser med tilhørende tekniske anlegg, samt utvendig vedlikehold av sameiets evt. øvrige bygninger – herunder også bodbygninger.
- 5.2 Sameiet forsikrer eiendommen med tilhørende bygninger i felles forsikring. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.
- 5.3 Den enkelte seksjonseier sin vedlikeholdsplikt for bruksenheten fremgår av esl. § 32.
Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m fremgår av esl. § 33.
Begge parter erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold fremgår av esl. henholdsvis §§ 34 og 35.

6. Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

- 6.1 Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet og som ikke faktureres den enkelte seksjonseier direkte.
- 6.2 Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene, justert etter seksjonens størrelse ihht. fordeling fastsatt av årsmøtet. Som hovedprinsipp fordeles felleskostnadene ihht. størrelse (BRA), justert for de kostnader som faller likt for hver seksjon, som for eksempel leie/leasing/servicekontrakter ol. Frem til alle seksjoner er oppført og tatt i bruk, fordeles felleskostnadene til de til enhver tid oppførte seksjoner som er tatt i bruk av seksjonseier.
- 6.3 For 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 holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

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

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

8.3 Deltakere

Seksjonseieren, dennes ektefelle, samboer eller annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Det samme har styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leietaker av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

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

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

8.4 Ledelse og protokoll

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

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er tilstede.

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

8.5 Stemmeberegning og flertallskrav

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

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

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

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

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

8.6 Inhabilitet i årsmøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående sitt ansvar.

8.7 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

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

9. Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre bestående av minst tre seksjonseiere. I tillegg velges to varamedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder velges særskilt. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfellet. Styret har myndighet til å inngå avtale om forretningsførsel eller kjøp av andre tjenester som følge av eierseksjonsloven.

9.2 Styremøter

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

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.3 Inhabilitet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en 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 de passer.

12.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

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

13. Forhold til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 (esl.) kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

Innkalling - årsmøte

Sameiet Bjørkelangen Park 4

Tid: Onsdag 30. April klokken 18:00

Sted: BSF Klubbhus, Haldenveien 45



phm^{*}
Forvaltning

Innkalling til ordinært årsmøte 2024

Ordinært årsmøte i Sameiet Bjørkelangen Park 4 avholdes 30.04.2025 kl. 18:00

Sted: BSF Klubbhus, Haldenveien 45.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A. Valg av møteleder
- B. Opptak av navnefortegnelse
- C. Valg av referent og minst to seksjonseiere til å underskrive protokollen
- D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING

3. ÅRSREGNSKAP

4. GODTGJØRELSE

- A. Styrehonorar
- B. Evt. andre honorarer

5. INNKOMNE FORSLAG

(Fyll inn innkomne saker fra seksjonseiere som skal behandles)

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A. Valg av styreleder
- B. Valg av styremedlem(mer)
- C. Valg av varamedlem(mer)
- D. Valg av valgkomité

Oslo, 23.04.2025

Styret i Bjørkelangen Park 4

Sameiet Bjørkelangen Park 4
Bjørkeveien 45
1940 Bjørkelangen
Org.nr 816 218 802

Styrets årsmelding for 2024

Styrets sammensetning mv.

Styret har i 2023 hatt følgende sammensetning:

Styreleder: John Terje Solberg
Styremedlem: Viktor Nyborg
Tor Eriksen
Varamedlem: Thor Amund Blixrud
Hans Kristian Pålerud
Valgkomite: Bjørg Kristen Pedersen og Bjørn Delingsby.

Regnskapsfører har vært PHM Forvaltning AS. Sameiets har ikke revisor.

Tiende driftsår

Året 2024 er sameiets tiende driftsår.

Aktivitet og styrets arbeid i 2024

Styret har avholdt 3 styremøter i 2024. Styrets medlemmer er i jevnlig kontakt med hverandre via telefon og pr. epost når det er nødvendig. Ordinært årsmøte ble avholdt 29.05.2024.

På årsmøte ble det vedtatt å øke fiber/tv andelen fra kr 299 til kr 575,- pr. mnd. Økning av avsetning til fremtidige vedlikehold fra kr 2,- til kr 3,- pr. m2.

Ellers har det vært fellesmøter med lederne fra de andre sameiene i Bjørkelangen Park. På portalen Lettstyrt legges det ut informasjon til seksjonseiere/beboerne samt i postkassene.

Saker og gjennomførte gjøremål:

- Gjennomført service på sprinkleranlegg, brannalarm, heis og garasjeport etter avtale.
- Skiftet levert og rensset filter til ventilasjon, Swegon Casa i alle leilighetene. Dugnad, noen ordner dette selv. Dette arbeidet er tatt ut av serviceavtalen med GK.
- Service/vedlikehold av varmepumpene. Koordinering av dette. Det har vært mange og omfattende. Problemer er loggført.
- Brannvernrunde fellesområde. Kontroll varmegang felles strømtavle, lys rømningsveier, el-punkter og frie rømningsveier.
- Limt og stripet nøkkel-boks ved inngangen.
- Vedlikehold blomsterbed og urner ved hovedinngangen.
- Renset og ordnet avløp fra parkeringsplass ved avfalls hus.
- Rengjøring av asfalterte fellesområde i Parken.
- Dugnad – vårrengjøring av garasjen, kanaler og gulv boder, sandfang kum utenfor port. Vask avfalls dunkene i søppelhuset. Sist nevnte gjøres også når det er behov.
- Skifte av lyspærer og lysrør i fellesområdene. Byttes etter behov.
- Malt og fuget vegg ved heis-oppløft tak.
- Garasje: Fuget mot skinner, garasjeport og justert lister over port. Det er fortsatt kondensproblemer grunnet dårlig ventilerings rundt port og dør.

Sameiet Bjørkelangen Park 4
Bjørkeveien 45
1940 Bjørkelangen
Org.nr 816 218 802

- Tak: Etterisolering av alle varmerør til varmepumper på tak, 45 meter. Fugler har spist av isolasjonen. Materiale som er brukt, rørisolasjon, takpapp, tape og strips er kjøpt inn hos Biltema Askim. Arbeidet er utført på dugnad av Viktor, Hans Kristian og Thor Amund.
- 4 etasje: Renset takrenner og fjernet mose på tak-utstikk.
- Måkt snø ved sval-ganger 1. etasje og gruset ved inngangen etter behov.
- Kontrollert lekeapparater lekeplass. Skal kontrolleres hver mnd. Fordeles på alle sameiene i parken.
- For hele Bjørkelangen Park etterarbeid etter oppretning av felles plen, gang, veier, parkeringsplasser og reasfaltering av dette forrige år.
- Satt opp parkerings skilt ved snø deponerings plass.
- Det er inngått felles avtale for alle blokkene i parken unntatt blokk 1 på service av sprinkelanlegg hos Askim & Mysen Rør AS.
- Inngått ny felles avtale for alle blokkene i parken på forsikrings hos Eika Forsikring (endret navn til Fremtind Forsikring).
- Vi har hatt oppfølgingsmøter med Sentrum Vest, Rønaas AS og GK mm. pga. uteområde og ventilasjon.
- Styrets leder John Terje Solberg har deltatt i 6 felles leder møter i Bjørkelangen Park og i flere befaringsmøter i parken (Viktor Nyborg har vært stedfortreder for JT på noen befaringer).

Årsregnskapet for 2024

Vedlagt følger årsregnskapet for 2024 med resultatregnskap, balanseoppstilling pr. 31.12 og noteopplysninger.

Sameiet har i 2024 et positivt årsresultat (overskudd) på kr 87.328. Sameiets driftsinntekter var på kr 1.035.467. Driftskostnadene var på kr 955.448. Det positive resultatet skyldes lavere utgifter på vedlikehold av varmepumpene og ingen uforutsett reparasjon/vedlikehold.

Noteopplysningene gir en grei oppstilling og spesifisering av noen av postene.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noteopplysninger fyllestgjørende informasjon om driften og om stillingen ved årsskiftet. Det er ikke inntruffet ekstraordinære forhold som påvirker årets resultat. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelsen av årsregnskapet til Sameiet Bjørkelangen Park 4.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetningen.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde over stilling og resultat.

Planer for 2025

Eiendommen, Bjørkeveien 39-49 er nå 9 år og 9 mnd. og sameierne samt fellesskapet har fremdeles reklamasjonsrett ovenfor utbygger og entreprenør, men i mindre grad pga. byggets alder. Naturlig vedlikehold fremover vil derfor sameie måtte stå for selv gjennom dugnad eller innhente tilbud for å få gjort utbedringen/reparasjonen.

Sameiet Bjørkelangen Park 4
Bjørkeveien 45
1940 Bjørkelangen
Org.nr 816 218 802

Styret har hatt og har samtaler/dialog med både Sentrum Vest AS som står for utbygging og GK AS som gjelder reklamasjoner, mangler og reparasjoner.

Styret vil ellers organisere dugnads arbeid etter behov.

- Dugnad vårrengjøring av garasje og søppelhuset. Beplanting med jordpåfylling mm.
- Rake plen fellesområde v/lekeapparatet dels med blokk 3 ++.
- Vask av vinduer i trappehuset – felles med de andre sameiene i parken. Utføres i mai mnd.
- Maling av trappehuset øverste del på taket mm.
- Male sør-veggen.
- Eventuelt.

Bjørkelangen, den 07.04.2025.

Styret i Sameiet Bjørkelangen Park 4

____ Sign. _____

John Terje Solberg

Styreleder

____ Sign. _____

Viktor Nyborg

Styremedlem

____ Sign. _____

Tor Eriksen

Styremedlem

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter

Sameiet Bjørkelangen Park 4

Resultatregnskap år 2024

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	Note				
Inntekter					
Fellesinntekter		888 362	862 367	892 850	905 850
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		138 000	110 400	138 000	138 000
Andre inntekter	1	9 105	85 192	0	0
Sum inntekter		1 035 467	1 057 959	1 030 850	1 043 850
Kostnader					
Lønn	2	57 050	61 170	57 050	57 050
Kommunale avgifter	3	336 180	301 536	346 800	349 640
Strøm og varme	4	60 074	91 496	100 000	73 850
TV og bredbånd		134 271	121 996	138 000	138 000
Andre driftskostnader	5	21 860	64 547	47 500	47 500
Vaktmester og renhold	6	40 546	33 594	38 500	38 500
Reparasjon og vedlikehold	7	211 410	388 430	173 600	205 000
Honorarer		42 074	42 451	75 000	75 000
Forsikring		35 849	42 009	44 700	50 292
Andre kostnader	8	16 133	12 297	9 200	9 830
Sum kostnader		955 448	1 159 525	1 030 350	1 044 662
Driftsresultat		80 019	-101 566	500	-812
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		7 309	6 112	900	900
Finanskostnader		0	0	0	0
Sum finans	9	7 309	6 112	900	900
Resultat		87 328	-95 454	1 400	88

Sameiet Bjørkelangen Park 4

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		32 042	19 740
Forskuddsbetalte kostnader		15 356	0
Sum fordringer	10	47 398	19 740
Sum Bankinnskudd, kontanter ol		466 246	427 479
Sum omløpsmidler		513 644	447 219
Sum eiendeler		513 644	447 219

Sameiet Bjørkelangen Park 4

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital		120 000	120 000
Opptjent egenkapital		220 560	220 560
Årets resultat		87 328	0
Sum egenkapital	11	427 888	340 560
Gjeld			
Leverandørgjeld		72 157	79 953
Forskudd fra kunder		8 526	12 045
Påløpte kostnader		5 072	0
Annen kortsiktig gjeld		0	14 661
Sum kortsiktig gjeld	12	85 755	106 659
Sum egenkapital og gjeld		513 644	447 219

BJØRKELANGEN,
Sameiet Bjørkelangen Park 4

John Terje Solberg
Styrets leder

Viktor Nyborg
Styremedlem

Tor Eriksen
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.

Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre Inntekter	0	66 017	0	0
Annen driftsrelatert inntekt	0	10 070	0	0
Ventilasjonsfilter	9 105	9 105	0	0
Sum andre inntekter	9 105	85 192	0	0

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre	50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	11 170	7 050	7 050
Sum lønnskostnader	57 050	61 170	57 050	57 050

Note 3 Kommunale avgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kom. avgifter	336 180	301 536	346 800	349 640
Sum kommunale avgifter	336 180	301 536	346 800	349 640

Note 4 Strøm og varme

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Strøm	60 074	91 496	100 000	73 850
Sum strøm og varme	60 074	91 496	100 000	73 850

Note 5 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Brannsentral	6 250	10 659	7 500	7 500
Div driftskostnader	0	37 347	40 000	40 000
Vintertjenester	14 310	16 067	0	0
Uteområde	0	474	0	0
Leie lokale	1 300	0	0	0
Sum andre kostnader	21 860	64 547	47 500	47 500

Note 6 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renhold	40 546	33 594	38 500	38 500
Sum vaktmester og renhold	40 546	33 594	38 500	38 500

Note 7 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygning	28 871	1 271	50 000	50 000
Vedlikehold VVS	10 084	43 186	0	0
Vedlikehold elektro	0	378	0	0
Installasjon elbil-lading	0	143 750	0	0
Vedlikehold ventilasjon	116 757	127 366	50 000	95 000
Vedlikehold heis	41 539	31 909	42 100	28 500
Vedlikehold uteområde	13 064	40 570	31 500	31 500
Reparasjon og vedlikehold utstyr	1 096	0	0	0
Sum vedlikehold	211 410	388 430	173 600	205 000

Note 8 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Datakostnader	815	0	0	0
Møter, kurs, oppdatering o.l.	1 570	625	1 200	1 200
Porto	115	158	0	0
Kontingent	2 130	0	0	0
Kontingent, ikke	0	1 990	2 000	2 130
Gave	780	0	0	0
Øreavrunding	4	4	0	0
Bank	8 015	5 603	6 000	6 500
Annen kostnad,	2 705	3 917	0	0
Sum andre kostnader	16 133	12 297	9 200	9 830

Note 9 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen renteinntekt	6 724	5 929	500	500
Renter og purregebyr kunder	585	183	400	400
Sum finansinntekter	7 309	6 112	900	900
Morarente og purregebyr	0	0	0	0
Sum finanskostnader	0	0	0	0
Sum finans	7 309	6 112	900	900

Note 10 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	23 515	7 695
Forskudd kunder	8 526	12 045
Sum kundefordringer	32 042	19 740
Forskuddsbetalt forsikring	8 382	0
Andre forskuddsbetalte	6 974	0
Sum andre fordringer	15 356	0
Sum fordringer	47 398	19 740

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	340 560	436 014
Årets resultat	87 328	-95 454
Egenkapital 31.12	427 888	340 560

Note 12 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Leverandørgjeld	72 157	79 953
Forskudd fra kunder	8 526	12 045
Annen påløpt kostnad	5 002	0
Gebyrer til forretningsfører	70	0
Forskuddsbetalt strøm	0	14 661
Sum annen kortsiktig gjeld	85 755	106 659

INNSTILLING TIL SAKER

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster fremlegges på årsmøtet.

Sak 2: Årsberetning

Styrets årsberetning følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsregnskap

Årsregnskapet føres av PHM Forvaltning og følger vedlagt med budsjett. Regnskapet anbefales godkjent. Budsjettet tas til orientering.

Sak 4: Godtgjørelse

Styret foreslår styrehonorar for siste styreperiode på kr 50.000 + arbeidsgiveravgift.

Sak 5: Økning av tv-kostnad

Styre ser seg nødt til å øke andel tv kostnad pr. mnd. til 650,00. Dette for å dekke utgiftene som har

økt med kr 75,00 pr.mnd.

Orienteringssak

Sak 6: Valg til valgkomité

Vi trenger et nytt medlem til valgkomitéen da nåværende medlem; Bjørg Pedersen fratrer.
Styrets forslag er Bitte Østbye.

Alminnelig flertall

Sak 7: Valg

A. Valg av styreleder

Kandidat: John Terje Solberg (1 år)

B. Valg av styremedlem

Kandidat: Hans Kristian Pålerud (2 år)

C. Valg av varamedlem

Kandidat: Tove Agnete Granli (2 år)

Fullmakt

Undertegnede _____

Skriv med tydelige bokstaver

Gis herved _____

Skriv med tydelige bokstaver

Fullmakt til å stemme på mine vegne på årsmøte den _____ i boligselskap _____

NB! Fullmakt kan kun gis skriftlig, og det er kun seksjonseier eller eiere (i fellesskap) som kan gi fullmakt.

DATO: _____ UNDERSKRIFT: _____

Protokoll

Årsmøte 2025

Sameiet Bjørkelangen Park 4

Tidsrom	30. april 18:00 - 20:30
Invitasjon sendt	23. apr. 23:06
Møteform	Fysisk
Møteleder	John Terje Solberg
Referent	Hans Kristian Pålerud
Protokollvitner	Tove Agnete Granli Bitte Østby

Kommentar

Møtested og tid: Bjørkelangen Sportsforening klubbhus, Haldenveien 45
Bjørkelangen. NB! Husk å ta med innkallingen. Styret ønsker alle vel møtt!

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Innkalling godkjenne

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Ingen merknader til dagsorden

1.3. Møteleder

John Terje Solberg

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Møteleder godkjent

1.4. Referent

Hans Kristian Pålerud

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Referent godkjent

1.5. Protokollvitner

Tove Agnete Granli, Bitte Østby

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Protokollvitner godkjent

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav

Orienteringssak

Kommentar

15 eiere tilstede, ingen fullmakter.

2. Årsrapport/Årsberetning

Beskrivelse

Styrets årsberetning for 2024.

Vedlegg

Styrets årsmelding for 2024.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

Årsberetning enstemmig godkjent

3. Regnskap

Beskrivelse

Regnskapet føres av PHM Forvaltning AS vedlagt Årsoppgjør for 2024 med budsjett forslag 2025.

Styre foreslår å øke andel tv kostnad pr. mnd. til 650,00. Dette for å dekke utgiftene som har økt med kr 75,00 pr.mnd.

Vedlegg

Årsoppgjørspakke 2024.signert.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

Regnskapet godkjent uten merknader

4. Honorar til styret

Beskrivelse

Honorar til styret kr 50.000 + arbeidsgiveravgift. Det samme som i fjor.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

Etter forslag fra Eva Bekkene ble det enstemmig vedtatt at honoraret til Styret økes til kr. 60.000,-

5. Valg til valgkomité

Beskrivelse

Vi trenger ett nytt medlem til valgkomitén da nåværende medlem Bjørg Pedersen fratrer.

Styrets forslag er Bitte Østbye.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Enstemmig valgt

6. Valg

Styreleder

John Terje Solberg (For 1 år)

Vedtak

Enstemmig valgt

Styremedlem

Hans Kristian Pålerud (For 2 år)

Vedtak

Enstemmig valgt

Varamedlem

Tove Agnete Granli (For 2 år)

Vedtak

Enstemmig valgt

Signaturer

John Terje Solberg /sign
Tove Agnete Granli /sign
Bitte Østby /sign

01.05.2025 21:03
01.05.2025 12:27
01.05.2025 10:26

Bankenes Boligmegler AS
Avd. Aktiv Eiendomsmegling avd. Sørumsand

E-post: oyvind.saegrov@aktiv.no

Deres ref.: 1106250202
Vår ref.: 028-1-12

Dato: 18.08.2025

Sameiet Bjørkelangen Park 4, seksjonsnr. 12 - selger Asbjørn Østreng.

Deres henvendelse av 15.08.2025 vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte bolig er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Sameiet Bjørkelangen Park 4
Org.nr.:	816218802
seksjonsnr./leilighetsnr.:	028-1-12
Forsikringsselskap:	Eika Forsikring
Polisenr.:	5338003
Adresse:	Bjørkeveien 45, 1940 Bjørkelangen
Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024	3.151,00
Andel formue pr. 31.12.2024	18.875,00
Totalt felleskostnader pr. mnd:	3 371,00
fiber/TV 575,-, felleskostnader 2.541,-, Avsetn vedl.hold 255,-.	

Styreleder: John Terje Solberg - E-post: Bjorkelangen@mail.lettstyrt.no

Melding fra megler ved salg:

Salgsmeldingen må inneholde fødsels- og personnummer, overtagelsesdato, e-postadresse og mobilnummer til kjøper(e). Vi må også få oppgitt selgers nye adresse.

Det er viktig å oppgi e-postadresser til alle nye eiere.

Vi må ha dette for utsending av ligningsoppgaver og for tilgang til boligselskapets portalløsning.

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no - Gebyr for eierskifte kr. 6.570,- ink. mva.

Pr. 01.01.26 vil det bli foretatt en regulering av gebyr/honorarer og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen

PHM Forvaltning AS



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bjørkeveien 45
1940 BJØRKELANGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Oppdragsnummer:

Telefon: 414 15 504
E-post: oyvind.saegrov@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre