

# aktiv.

Parkveien 58, 1940 BJØRKELANGEN

**Moderne, stor og stilfull 3-roms  
selveier fra 2020 - 2 store, flotte  
uteplasser - Garasjeplass m/lader  
- Meget sentralt!**



Eiendomsmegler MNEF

**Kenneth Sverre**

**Mobil** 930 29 613

**E-post** kenneth.sverre@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen**

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 650 000,-  
**Omkostn.:** Kr 112 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 762 640,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 514,-  
**Selger:** Kjell Englund  
Ingun Fallet

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2020  
**BRA-i/BRA Total** 90/123 kvm  
**Tomtstr.:** 1872.8 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 73, bnr. 452  
**Snr.** 2  
**Oppdragsnr.:** 1107260071

## Moderne, stor og stilfull 3-roms selveier fra 2020 - 2 store, flotte uteplasser - Garasjeplass m/lader!

Velkommen til Parkveien 58 – en innbydende, stor og moderne 3-roms selveierleilighet fra 2020. Beliggenheten er særdeles sentral og attraktiv, med umiddelbar nærhet til kjøpesenter, busstopp og svømmehall, samt kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg og populære turområder. Videre kan eiendommen skilte med egen garasjeplass med lader, en stor, overbygd velkomstterrasse og en innglasset markterrasse på ca. 25 kvm.

Leiligheten fremstår med tidsmessige farge- og materialvalg, balansert ventilasjon og gjennomgående planløsning. Stuen og kjøkkenet danner et flott allrom med møbleringsfrihet, og kjøkkenet har god benkeplass. Videre er det et helfliset bad/wc/vaskerom, en pen entré og to gode soverom. Ett rom har garderobeløsning, og lagringsplass finnes i en innebod og i en kjellerbod.



## Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	47
Egenerklæring .....	77
Nabolagsprofil .....	82
Forbrukerinformasjon .....	124
Budskjema .....	125



Leiligheten har en meget fordelaktig beliggenhet, midt i sentrum av Bjørkelangen.



Det er umiddelbar nærhet til kjøpesenter og busstopp, samt kort vei til idrettsanlegg og turområder.



Ved inngangspartiet mot nord/øst  
finnes en overbygget terrasse målt til  
ca. 25 kvm.



58

Terrassen er utstyrt med legger og utebelysning.



Her er det god plass til utemøblement.



Stuen og kjøkkenet danner et flott allrom med møbleringsfrihet. Veggene er malt i fargen elegant.



Leiligheten har utgang fra stuen til en syd/vestvendt innglasset terrasse. Veggene i stua er malt i fargen Dunkel.



Syd/vestvendt innglasset terrasse målt til ca. 28 kvm.



På terrassen er det god plass til møblering i soner.



I nærheten av kjøkkenet kan det innredes med spisebord. Taklampen over spisebordet medfølger ikke.



Kjøkkenet har et stilrent og pent design med gode benkeflater som innbyr til spennende kokkelering.



Kjøkken med integrert stekeovn og induksjonstopp, samt ventilator, komfyrvakt og oppvaskmaskin.



Det er to gode soverom i leiligheten.,  
Begge har store vinduer som sørger for  
rikt, naturlig lysinnslipp



På hovedsoverrommet er det en romslig, skyvedørgarderobe. Veggene er malt i fargen Oslo.



Soverom malt i fargen Sober.



Soverom.



Delikat, flislagt baderom med gulvvarme.



Hvit baderomsinnredning med heldekkende servant på en skapseksjon, et veggskap og et speil



Badet er utstyrt med et vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og et dusjhjørne med innfellbare glassdører.

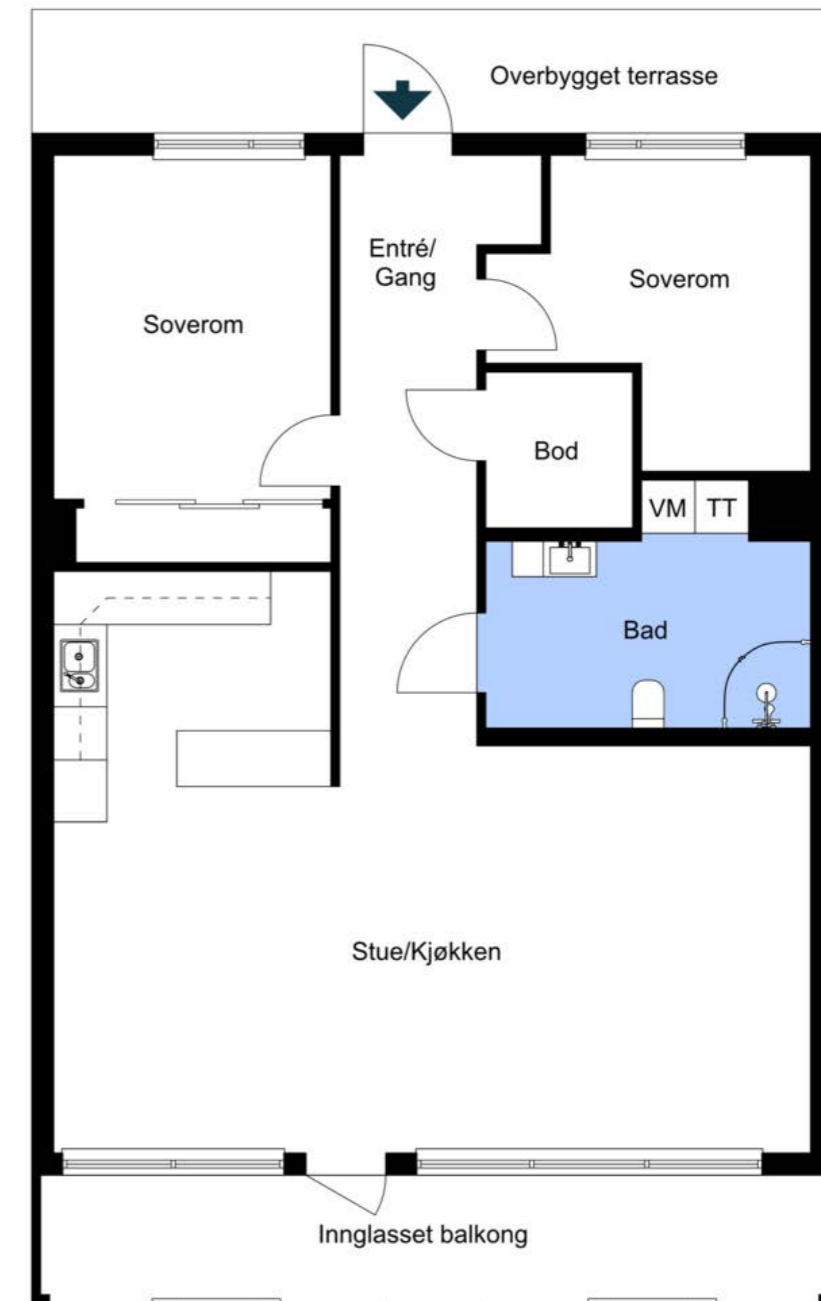


Det medfølger p-plass med elbillader i felles, oppvarmet garasjeanlegg.



# Plantegning

1. etasje



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

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



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 90 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA - b: 28 kvm

BRA totalt: 123 kvm

TBA: 25 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

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

BRA-e: 5 kvm Bod i kjeller

BRA-b: 28 kvm Innglasset balkong

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 kvm Terrasse- og balkongareal

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Nettoareal for innglasset balkong er 25 kvm.

Byggetegninger:

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

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1872.8 kvm

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger særdeles sentralt og attraktivt til, med umiddelbar nærhet til kjøpesenter, busstopp og svømmehall, samt kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg og populære turområder. Fellestomten

er meget pent opparbeidet med store plenarealer, trær, hekk og asfalterte internveier.

Leiligheten kan skilte med to herlige uteplasser – én overbygd velkomstterrasse og én innglasset markterrasse. Velkomstterrassen er på ca. 25 kvm, og har hellelagt dekke og nyere, hvitmalte levegger. Det er god plass til både sittegruppe og sykler, og det er montert moderne utebelysning på husveggen.

Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt, innglasset markterrasse på ca. 25 kvm. Her kan det fint møbleres i to soner, og innglassingen sørger for brukstid selv i litt ruskevær. Markterrassen har hellelagt dekke, og det er montert både utestikk og utebelysning på husveggen. Innglassingen kan skyves til side for å slippe solen inn på varmere sommerdager.

### Beliggenhet

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

Idrettsanlegget byr på hall, friidrettsanlegg, samt kunstgress-, sandvolleyball- og tennisbane.

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

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

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

**Servicetilbud**  
Dagligvarehandelen kan gjøres på Coop Extra, Kiwi eller Rema 1000, og det er ca. 5 min gange til Alti Bjørkelangen med et godt utvalg av butikker og kafé. I ytterkant av sentrum ligger Blikrud Næringsområde med kjeder som Skeidar, Plantasjen, Maxbo og Europris. Det er også kort vei til Lillestrøm og Strømmen, eller til hyggelig grensehandel i Töcksfors og Charlottenberg.

**Adkomst**  
Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

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

**Barnehage/Skole/Fritid**  
Fra leiligheten er det gangavstand til Bjørkelangen barne- og ungdomsskole, som var ny i 2018. Ellers er det god barnehagedekning i Aurskog-Høland

kommune, med både kommunale- og private barnehager. Bjørkelangen har også to videregående skoler, hvorav den ene i kort gangavstand fra boligen.

**Offentlig kommunikasjon**  
Kollektivtilbudet i området består av buss og nærmeste holdeplass er ca. 300 meter fra leiligheten. Med bil tar det ca. 30 min til Fetsund, 35 min til Lillestrøm, 55 min til Oslo S, 60 min til Oslo lufthavn og 60 min til Charlottenberg i Sverige. Det er togstasjon i Fetsund og på Blaker.

**Bygningssakkyndig**  
Daniel Østbye

**Type rapport**  
Tilstandsrapport

**Byggemåte**  
Selveierleilighet fra 2020 i boligbygg med flere boenheter. Leiligheten ligger i 1. etasje med adkomst direkte fra bakkeplan eller via heis og trapp fra parkeringskjeller.

En biloppstillingsplass i oppvarmet garasjekjeller med el-billader, og en sportsbod i kjeller for praktisk oppbevaring.

Bygningens vegger har en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden er kledd med liggende bordkledning.

Leiligheten er utstyrt med malte trevinduer som har 2- og 3-lags glass. Inngangsdøren er en slett og malt tredør med 2-lags glassfelt. Terrassedøren består av en ramme i malt treverk med 3-lags glassfelt.

Etasjeskillet i bygget er konstruert av betong.

Leiligheten har utgang fra stuen til en syd/vestvendt innglasset terrasse (ca. 28 kvm). Denne terrassen er belagt med betongheller og har åpningskvedører av glass og metall. Terrassen er utstyrt med overbygg, utebelysning og stikkontakt for å gi ekstra funksjonalitet og komfort. Ved inngangspartiet mot nord/øst finnes en overbygget terrasse (ca. 25 kvm), som er belagt med betongheller og utstyrt med leegger og utebelysning.

**Overflater:**  
Gulv: Parkett og fliser.  
Vegg: Malte slette flater og fliser.  
Himling: Malte slette flater, det er downlights i entré.

Etasjeskille av: Betong.  
Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille: Stue/kjøkken 5 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom: Stue 253 cm.

**Sammendrag selgers egenerklæring**  
Boligen ble kjøpt i 2021.  
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

Våtrom, tak og fasade

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

Tekniske installasjoner

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske

anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?  
Ja  
Firmanavn: Aurskog Elektriske Installasjon AS, 2024  
Beskrivelse: Montert EI-billader

Eiendommen og omgivelsene

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?  
Ja  
Beskrivelse: Det er vedtatt økning i felleskostnader fom 01.05.26

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?  
Ja

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?  
Ja  
Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

**Innhold**  
Planløsning:  
1. etasje: Entré, bod, bad/wc/vaskerom, 2 soverom og stue/kjøkken.  
Annet: Disponibel kjellerbod på ca. 5 kvm.

Kort fortalt  
- Velholdt, innbydende 3-roms selveier

- Leilighet fra 2020 i byggets 1. etasje
- Særdeles sentralt, attraktivt område
- Garasje plass med elbillader følger
- Grønn, solrik og velstelt fellestomt
- Innglasset markterrasse på 25 kvm
- Overbygd velkomstterrasse på 25 kvm
- Pen entré med tilliggende innebod
- Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning
- Stilrent, pent og velutstyrt kjøkken
- Helfliset, romslig bad/wc/vaskerom
- 2 gode soverom, ett med garderobe
- Lagring i en disponibel kjellerbod
- Varmtvannsbereder på ca. 120 liter
- Sikringsskap med automatsikringer

#### Standard

##### Entré

Leiligheten ligger i første etasje og har eget, overbygd inngangsparti med en velkomstterrasse på ca. 25 kvm. Vel inne er det en pen entré med gråmalte vegger, downlights i himlingen og gyllen, trestavs parkett på gulvet. I en nisje ved inngangsdøren er det plass til garderobeløsning, og mer oppbevaringsplass finnes i en tilliggende innebod.

##### Kjøkken

Kjøkkenet har et stilrent og pent design med gode benkeflater som innbyr til spennende kokkelering. Det er nylig installert kjøkkenøy som sikrer god benke- og skapplass. Innredningen har hvite, profilerte fronter og koksgrå laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Veggene over benken er kledd med grå plater i flisimitasjon i 2026, og under overskapene er det montert god arbeidsbelysning. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert stekeovn og induksjonstopp, samt ventilator, komfyrvakt og oppvaskmaskin. Kjøleskap medfølger ikke.

##### Stue

Stuen og kjøkkenet ligger i åpen løsning, og sammen danner de et innbydende allrom med lun atmosfære. Veggene er malt opp i en delikat gråtone som fremhever det gylne parkettgulvet, og dagslyset strømmer inn via store, sydvestvendte vinduer. Det er god plass til sofagrupe, lenestol og tv-/mediastasjon, og i nærheten av kjøkkenet kan det innredes med spisebord. Fra allrommet er det utgang til en innglasset markterrasse på ca. 25 kvm med videre adkomst til grønne og solrike fellesområder.

##### Bad/wc/vaskerom

Badet fremstår som romslig, delikat og velholdt, med downlights i himlingen, hvite fliser på veggene og matchende fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite, profilerte fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon, et veggskap og et speil med belysning. Videre har badet et vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og et dusjhjørne med innfellbare glassdører.

##### Soverom og garderobe

Det er to gode soverom i leiligheten, og begge har store, nordøstvendte vinduer som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp. Veggene er malt opp i dype, tidsmessige fargetoner og begge rommene har trestavs parkett på gulvet. På hovedsoverommet er det en romslig, plassbygd skyvedørsgarderobe, og leiligheten har for øvrig oppbevaring- og lagringsplass i en innebod og i en disponibel kjellerbod på ca. 5 kvm.

##### 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

Det er installert fiber til leiligheten. Kjøper må selv tegne abonnement utover det som eventuelt er inkludert i felles avtale for sameiet.

##### Parkering

Det medfølger p-plass med elbillader i felles, oppvarmet garasjeanlegg. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

##### Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer 6619834

##### Radonmåling

Bygget er oppført etter TEK 17 og har på grunn av en løsning med godt ventilert grunnplan uten rom for varig opphold, en akseptert løsning uten bruk av radonsperre. Det ventilerte grunnplanet må være avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

##### Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en

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

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på badet og luft-til-luft varmepumpe i stuen. Det er balansert ventilasjon, samt mekanisk avtrekk fra kokesonen på kjøkkenet. Sikringsskapet har automatsikringer, og leilighetens varmtvannsbereder rommer ca. 120 liter.

### Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### Energimerke

B

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 650 000

### Omkostninger kjøper

4 650 000 (Prisantydning)

#### Omkostninger

117 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års

varighet (valgfritt))

117 640 (Omkostninger totalt)

129 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års

varighet)

132 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 767 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 779 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 781 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

### Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Eiendomsskatt

Kr 6144,- for år 2026

### Informasjon om eiendomsskatt

Det er pt. eiendomsskatt i Aurskog-Høland kommune på 3 promille.

### Formuesverdi primærbolig

Kr 1 096 295 for år 2025

### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 385 179 for år 2025

### Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens kalkulator.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregingsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### Andre utgifter

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

vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### Tilbud om lånefinansiering

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

## Boenheten

### Eierbrøk

1/16

### Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer bla.: Drift, noe vedlikehold, felles strøm, felles bygningsforsikring, gressklipping, kommunale avgifter, TV/bredbånd, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorar, m.m.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene, justert etter seksjonens størrelse.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene vil øke med ca. kr 530,- ved bli totalt 4 044,- fra og med 01.05.2026.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 3514

### Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

### Kommentar fellesgjeld

Ingen fellesgjeld.

### Andel fellesformue

Kr 32 310

### Andel fellesformue dato

31.12.2025

## Sameiet

### Sameienavn

Sameiet Bjørkelangen Park 9

### Organisasjonsnummer

926150286

### Om sameiet

Sameiet Bjørkelangen Park 9 består av 16 boligseksjoner på eiendommen Gnr. 73 Bnr. 452 i Aurskog-Høland kommune. Sameiet er en del av felles sameiet for Bjørkelangen Park.

### 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 seksjonseier, men eierskiftet skal meldes inn.

### Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler kan ses hos megler på forespørsel.

### Dyrehold

Dyrehold må ikke være til besvær for naboene. Det er tillatt med inntil 2 kjæledyr pr. enhet, jf. vedtekter pkt. 4.4. Hunder på fellesområdet skal være i bånd.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

Det er felles dugnader gjennom året.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

B-S Regnskap AS

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 73, bruksnummer 452, seksjonsnummer 2 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:

3226/73/452/2:

24.09.2013 - Dokumentnr: 808264 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Aurskog-Høland Kommune

Org.nr: 948 164 256

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

Overført fra: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:452  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.07.2020 - Dokumentnr: 2785232 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/16

01.01.2024 - Dokumentnr: 122212 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:73 Bnr:452 Snr:2

Heftelsene omhandler at Aurskog-Høland kommune har rett til å legge og ha liggende ledningsnett på eiendommen. Dette innebærer også rett til å trafikkere ledningstrase for inspeksjon og vedlikehold. Videre er det seksjonering med boligformål med tilleggsareal i bygning (bod i kjeller) og omnummerering ved kommuneendring.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 01.12.2020.

Følgende arbeider/anmerkninger sto igjen før ferdigattest kunne utstedes: kun mindre vesentlige arbeider gjenstår.

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.12.2020.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat veg. Brøyting

og kostnader knyttet til veien påkostes eier av boligen.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

### Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligformål - blokkbebyggelse. Følger reguleringsplan Bjørkelangen Park (plan-ID 22120080006). Planen er en reguleringsplan som regulerer eiendommen til boligformål i form av blokkbebyggelse. Reguleringsplanen er datert 14.03.2008, med siste endring vedtatt 08.02.2016.

Eiendommen berøres av hensynssone for frisikt (h\_140) og fareområde for høyspenningsanlegg (h\_370). Innenfor frisiktsonen skal det ikke være sikthindrende vegetasjon eller innretninger høyere enn 0,5 meter over terrenget. I fareområdet for høyspenningsanlegg skal det ikke etableres bebyggelse eller andre tiltak som er ømfintlige for elektromagnetisk stråling.

### Adgang til utleie

Utleie er tillatt., men styrets skal underrettes.

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.

### Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktgrunnlag

### Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### Betalingsbetingelser

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 dekningsalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

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

#### **Meglere vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000 ,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 20 900 ,- oppgjørshonorar kr 7 000 ,- og visninger kr 0 , -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7 545 ,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, fotograf og opplysninger forretningsfører avg pliktig. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 250 ,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000 ,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Ansvarlig megler**

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

#### **Oppdragstaker**

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

#### **Salgsoppgavedato**

23.04.2026

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Parkveien 58 , 1940 BJØRKELANGEN

📖 AURSKOG-HØLAND kommune

# gnr. 73, bnr. 452, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m<sup>2</sup> BRA-i: 90 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 23.04.2026

Oppdragsnr.: 21410-1425

Eiendomsverdi ref nr: LK2317

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel Østbye



**RAMBOLL**

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

## Rambøll Norge

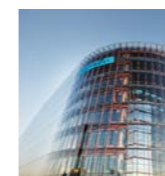
Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

*Daniel Østbye*

Daniel Østbye

Uavhengig Takstingeniør

daniel.ostbye@ramboll.no

924 29 101

**RAMBOLL**

## 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 fuktøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet fra 2020 i boligbygg med flere boenheter. Leiligheten ligger i 1. et. Med adkomst direkte fra bakkeplan eller via heis og trapp fra parkeringskjeller. Leiligheten fremstår som i teknisk god stand med moderne innredning og overflater. En biloppstillingsplass i oppvarmet garasjekjeller med el-billader, og en sportsbod i kjeller for praktisk oppbevaring.

Rapporten inkluderer ikke hele bygningens klimaskjerm, innvendige og utvendige fellesområder.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning. Leiligheten har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass. Inngangsdøren er en slett og malt tredør med 2-lags glassfelt. Terrassdøren har ramme av malt treverk og 3-lags glassfelt.

Utgang fra stuen til en syd/vestvendt innglasset terrasse på omtrent 28 kvadratmeter. Terrassen er belagt med betongheller og har åpningsknyvedører av glass og metall. Terrassen er utstyrt med overbygg, utebelysning og stikkontakt for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Overbygget terrasse ved inngangspartiet mot nord/øst på omtrent 25 kvadratmeter. Terrassen er belagt med betongheller og er utstyrt med levegger og utebelysning.

#### INNVEDIG [Gå til side](#)

Gulvoverflater av: Parkett.  
Veggoverflater av: Malte slette flater.  
Himlingsoverflater av: Malte slette flater, det er downlights i entré. Det er malte profilerte innvendige dører.

Etasjeskille av: Betong.  
Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:  
Stue/kjøkken 5 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:  
Stue 253 cm.

Oppvarming: Elektrisk varmekabel på bad og luft til luft varmepumpe.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt, slett flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og overskap er også en del av interiøret. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusj batteriet er tilkoblet en veggmontert håndduj for fleksibel bruk. Toalettet er vegghengt med innebygget susterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen. Vannrørene er av typen rør-i-rør-system, mens avløpsrørene er laget av plast.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spise plass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap, ett høyskap og en kjøkkenøy med skap og skuffer for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med oppvaskbeslag og ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det limte vinylfliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, komfyr og oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp. Det er nisje for kjøleskap. Ventilatoren er plassert i et overskap og bidrar til god ventilasjon under matlaging. Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og kobber, og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper og komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk.

#### 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. Boligen har installert luft til luft varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i benkeskap på kjøkkenet. Sikringskap med automatsikringer plassert i innvendig bod. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. 400 V. Anlegg.

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

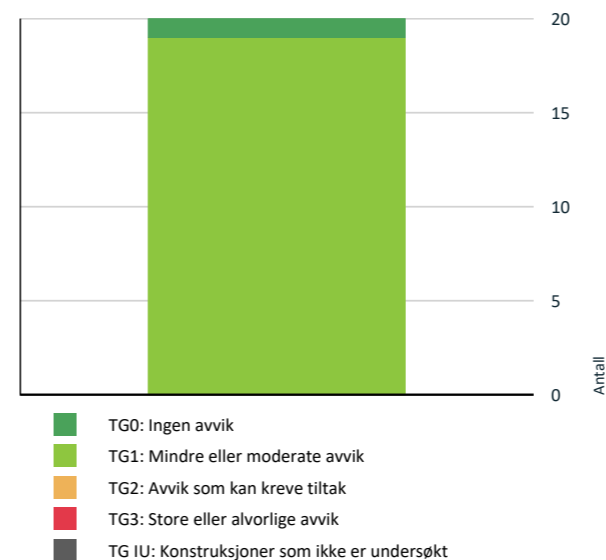
#### Lovlighet [Gå til side](#)

#### 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.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring. Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringdatoen. Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringdatoen. Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha visst eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsopp-gaven.

### 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	Kommentar
2020	
<b>Anvendelse</b>	
<b>Standard</b>	Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon
<b>Vedlikehold</b>	Leiligheten er jevnlig og godt vedlikeholdt.
<b>Tilbygg / modernisering</b>	
Modernisering	Innkjøp hvitevarer – 2021 (fulgte ikke med leiligheten) Maling av vegger – 2021 Innglassing av veranda – 2021 (Utført av Christiania Balkonginnglassing AS) Skyvedørsgarderobe – 2021 Malt vegger veranda – 2022 Levegger inngang – 2022 El-bil lader – 2024 (Utført av Aurskog Elektriske Installasjon AS) «Fliser» over kjøkkenbenk – 2026 Kjøpt til kjøkkenøy – 2026

## UTVENDIG

### TG 1 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning.

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Inngangsdøren er en slett og malt tredør med 2-lags glassfelt. Terrassdøren har ramme av malt treverk og 3-lags glassfelt.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Utgang fra stuen til en syd/vestvendt innglasset terrasse på omtrent 28 kvadratmeter. Terrassen er belagt med betongheller og har åpningsknyvedører av glass og metall. Terrassen er utstyrt med overbygg, utebelysning og stikkontakt for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Overbygget terrasse ved inngangspartiet mot nord/øst på omtrent 25 kvadratmeter. Terrassen er belagt med betongheller og er utstyrt med levegger og utebelysning.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulvoverflater av: Parkett.

# Tilstandsrapport

Veggoverflater av: Malte slette flater.  
Himlingsoverflater av: Malte slette flater, det er downlights i entré.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskille av: Betong.  
Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:  
Stue/kjøkken 5 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:  
Stue 253 cm.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Det er malte profilerte innvendige dører.

### TG 1 Andre innvendige forhold

#### Beskrivelse

Oppvarming: Elektrisk varmekabel på bad og luft til luft varmepumpe.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt, slett flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og overskap er også en del av interiøret. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusjbatteriet er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er vegghengt med innebygget sistene, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen. Vannrørene er av typen rør-i-rør-system, mens avløpsrørene er laget av plast.

### 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

### 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

### 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

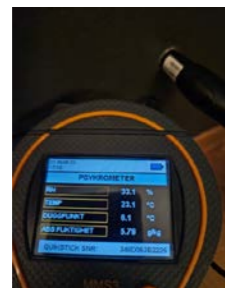
## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra stue mot dusjsone, 33% ved 23 grader. Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier. Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet er tilfredsstillende.



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom stue og dusjsone.



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom stue og dusjsone.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spiseplass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap, ett høyskap og en

# Tilstandsrapport

kjøkkenøy med skap og skuffer for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med oppvaskbeslag og ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det limte vinylfliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, komfyr og oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp. Det er nisje for kjøleskap. Ventilatoren er plassert i et overskap og bidrar til god ventilasjon under matlaging. Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og kobber, og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper og komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

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



Kontroll av fordelerskap for vann.

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

## Andre VVS-installasjoner

#### Beskrivelse

Boligen har installert luft til luft varmepumpe. Varmepumpen virket på befaring men ble ikke videre undersøkt da det kreves spesialkompetanse. Dette til informasjon.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i benkeskap på kjøkkenet..

### Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i innvendig bod. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. 400 V. Anlegg.

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.  
**2020**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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

# Tilstandsrapport

el-kontroll?  
**Nei**



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

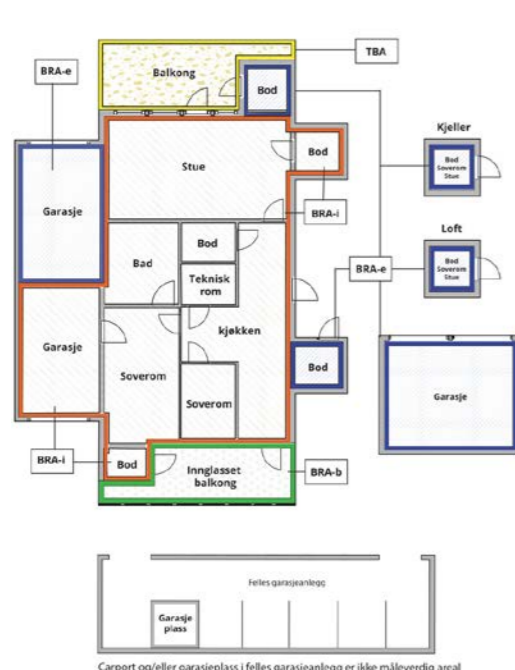
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



- Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)
- Eksternt bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
- 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.

Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

## 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	90	5	28	123	25
<b>SUM</b>	<b>90</b>	<b>5</b>	<b>28</b>		<b>25</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>123</b>				

## Romfordeling

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

## Kommentar

Nettoareal for innglasset balkong er 25 kvm.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Daniel Østbye	Takstingeniør
	Ingun Fallet	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	73	452		2	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Parkveien 58

#### Hjemmelshaver

Fallet Ingun, Englund Kjell

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Leiligheten ligger i Bjørkelangen sentrum i Aurskog-Høland kommune, Akershus fylke.

#### Adkomstvei

Private internveier.

#### 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 regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Utvendig fellesområde består av grøntområder med gress, Asfalterte internveier og parkeringsplasser.

#### Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	08.04.2026		Gjennomgått	4	Nei
Kommunalinformasjon	20.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

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

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

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

#### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

#### Areal

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

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

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

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

#### Personvern

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



## Selgers egenerklæring

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

### Selgere

Ingun Fallet

Kjell Englund

### Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Parkveien 58  
1940 Bjørkelangen

3226-73/452/0/2

Fremtind

Meglernes oppdragsnummer: 1107260071 1



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Aurskog Elektriske Installasjon AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert EI-billader

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det er vedtatt økning i felleskostnader fom 01.05.26

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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


♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

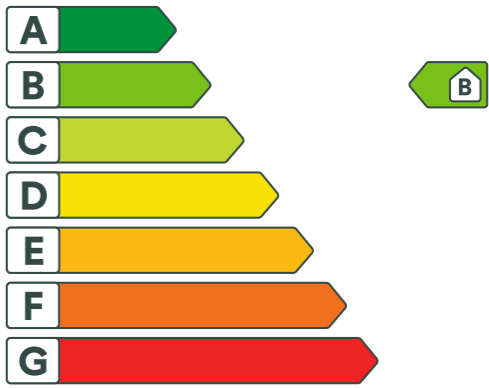
Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.


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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Adresse <b>Parkveien 58, 1940 BJØRKELANGEN</b>	
Dato for energimerking <b>23.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-285990</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>300620882</b>
Gårdsnummer <b>73</b>	Bruksnummer <b>452</b>
Seksjonsnummer <b>2</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>





### Energikarakteren

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



### Boliginformasjon

Byggeår <b>2020</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>123,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>90,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>4</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	



### Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**96,66 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>105,50 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>9 495 kWh</b>
---	--

# Nabolagsprofil

Parkveien 58 - Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 50 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

Bjørkelangen vgs. Linje 470, 470E, 480	4 min	0.3 km
Blaker stasjon Linje R14	23 min	23.2 km
Oslo Gardermoen	55 min	

## Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 650 elever, 40 klasser	14 min	1.3 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	7 min	0.6 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	20 min	1.8 km

## Ladepunkt for el-bil

Recharge Bjørkelangen Senter	6 min
Aurskog-Høland Kommunehus	6 min

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



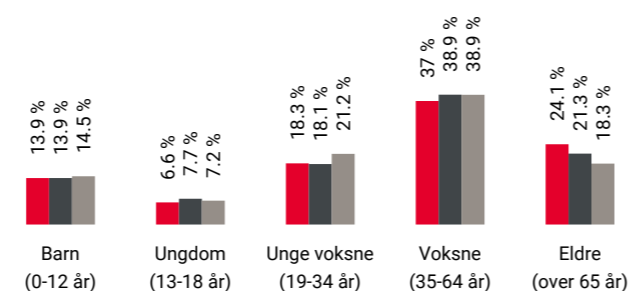
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 88/100

Naboskapet  
Godt vennskap 75/100

Kvalitet på skolene  
Bra 61/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Burholttoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	17 min	1.4 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	17 min	1.5 km
Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	5 min	2.9 km

## Dagligvare

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

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 97/100

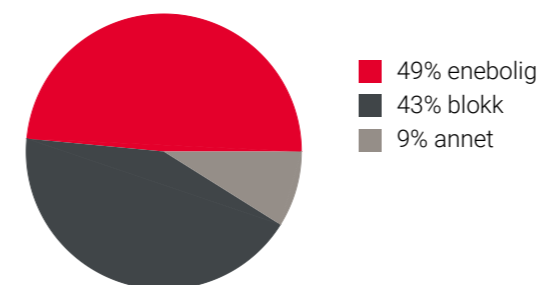
Gateparkering  
Lett 93/100

Støynivået  
Lite støynivå 88/100

## Sport

Bjørkelangen sportssenter Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	7 min	0.6 km
Bjørkelunden Fotball	12 min	1.1 km
MOVA Bjørkelangen Serviceveien	11 min	
MOVA Bjørkelangen	14 min	

## Boligmasse



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

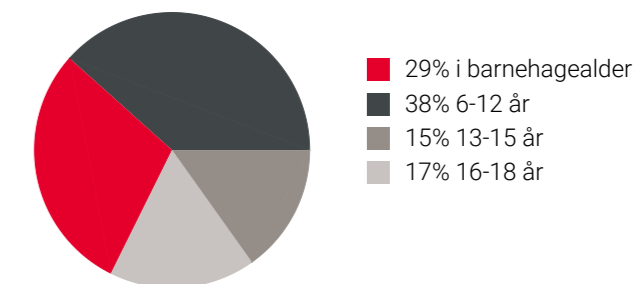


Sitat fra en lokalkjent

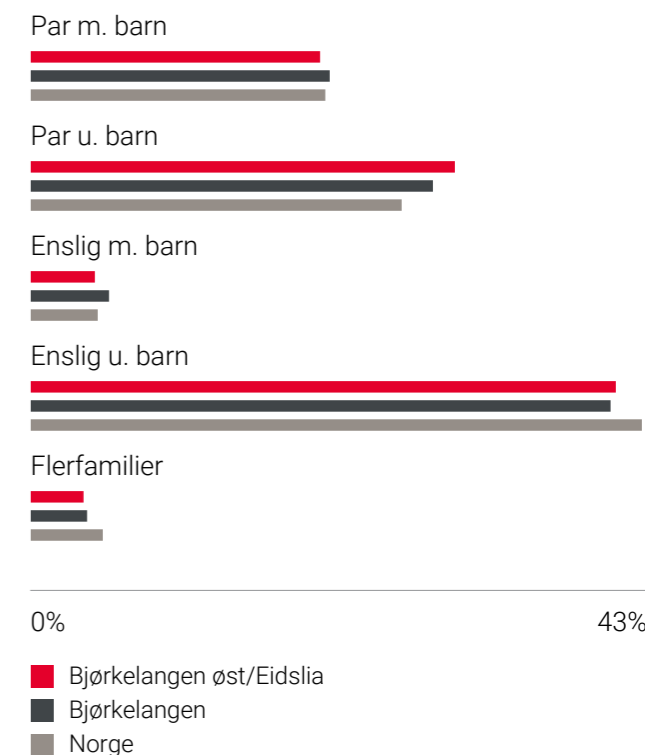
## Varer/Tjenester

Bjørkelangen Senter	5 min
Boots apotek Bjørkelangen	5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

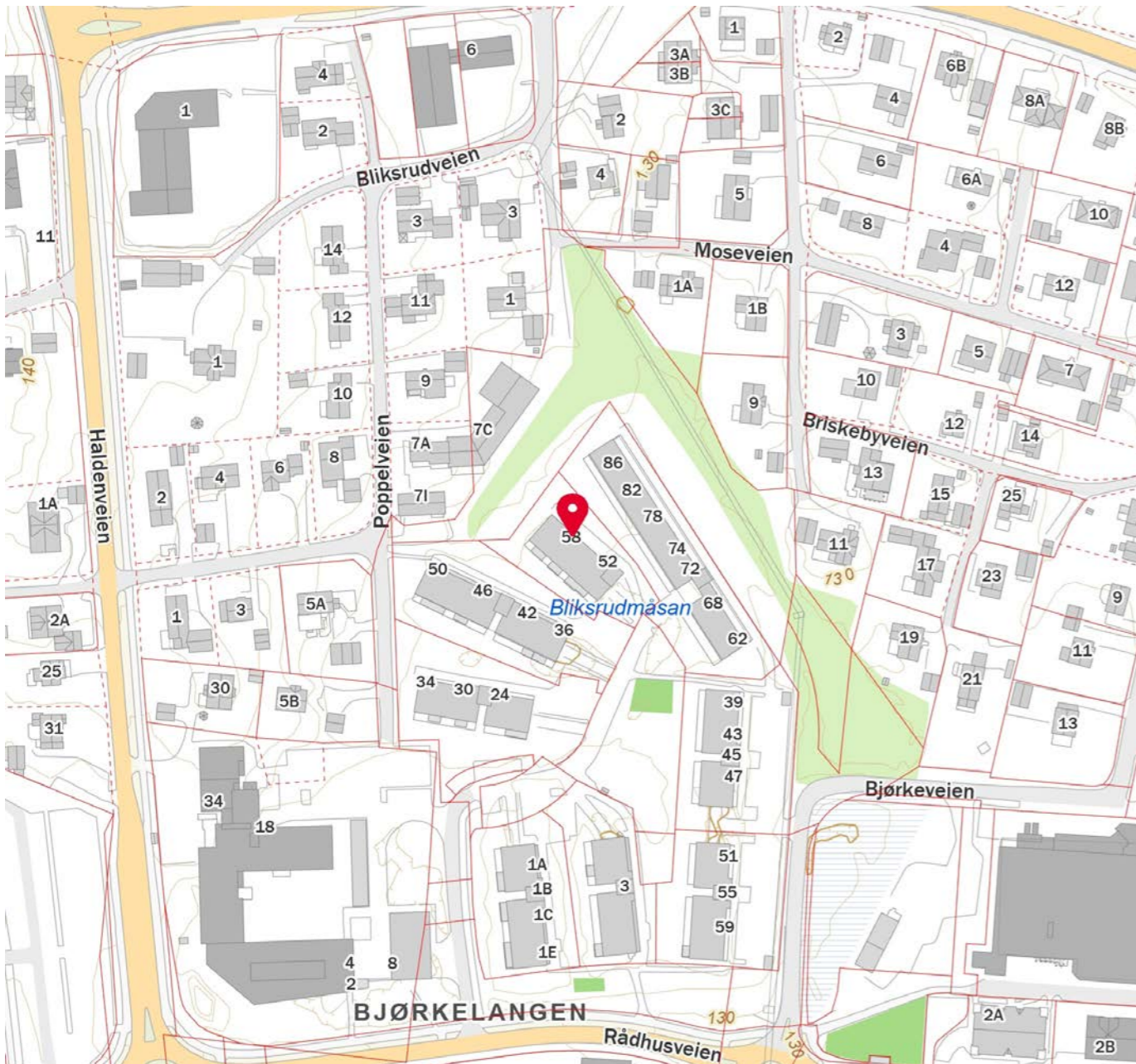




## Familiesammensetning

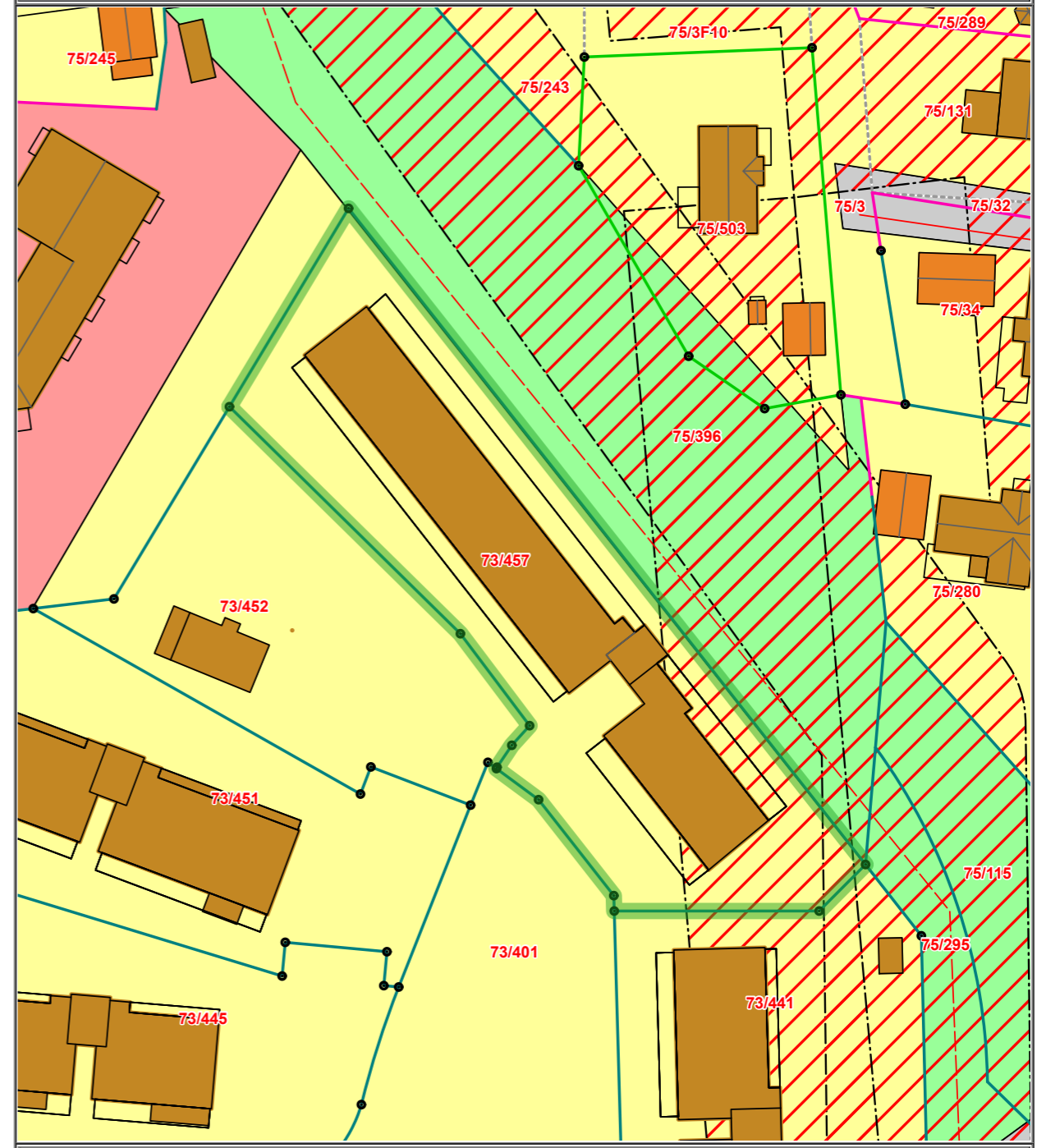


## Sivilstand

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



	<b>SITUASJONSKART</b>				
	Eiendom:	Gnr: 73	Bnr: 457	Fnr: 0	
	Adresse: Parkveien 70, 1940 BJØRKELANGEN				
Hj.haver/Fester:					
<b>AURSKOG-HØLAND KOMMUNE</b>	Dato: 28/8-2023	Sign:			Målestokk 1:800



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

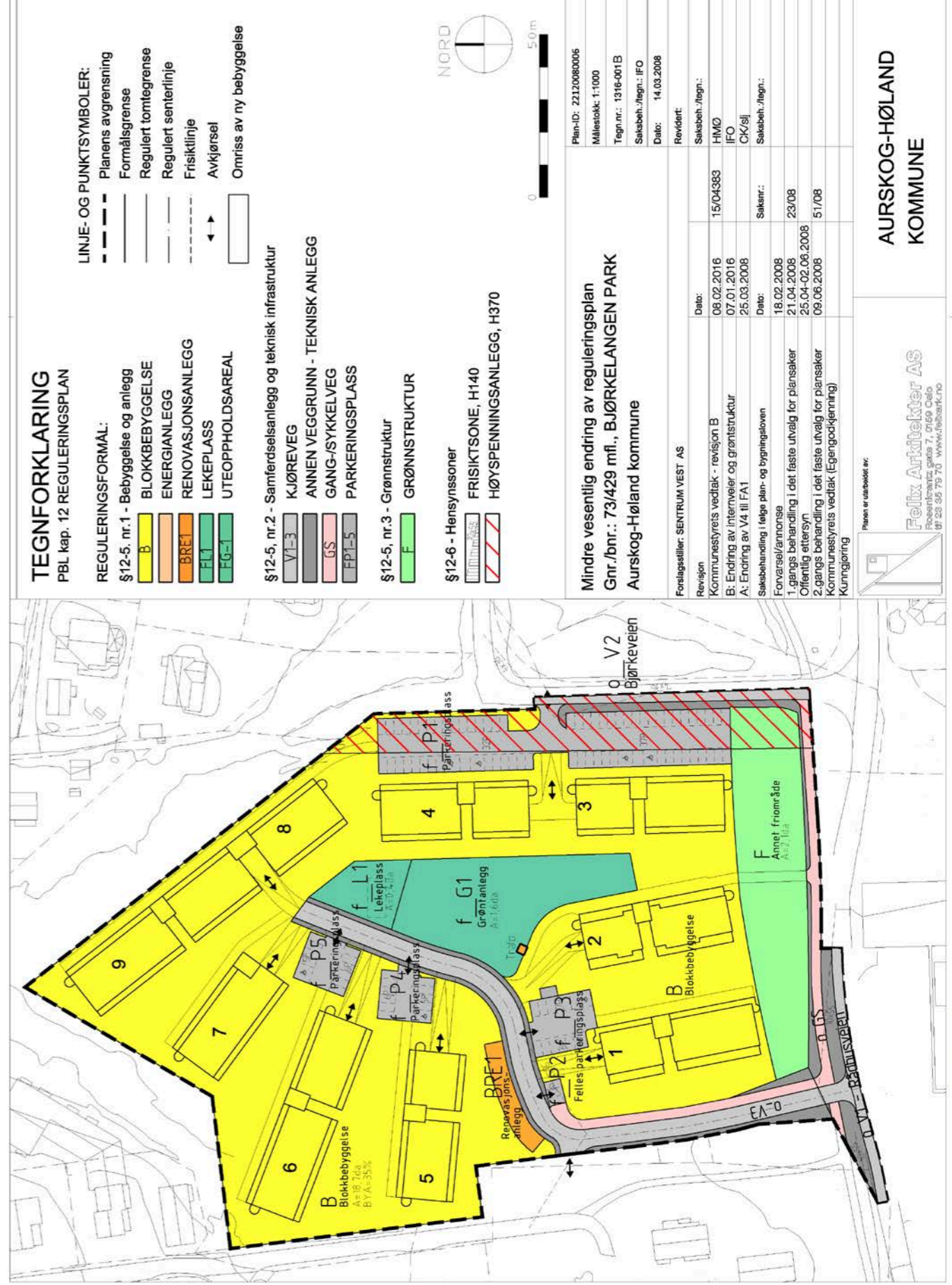
- BEBYGGELSE OG ANLEGG Nåværende**
- Boligbebyggelse
  - Fritidsbebyggelse
  - Sentrumsformål
  - Offentlig eller privat tjenesteyting
  - Fritids- og turistformål
  - Råstoffutvinning
  - Næringsvirksbebyggelse
  - Andre typer bebyggelse og anlegg
  - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
  - Bebyggelse og anlegg
  - Forretninger
  - Idrettsanlegg
  - GRØNNSTRUKTUR Nåværende
  - Grønnstruktur, Turdrag, Friområde, Park
  - LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT Nåværende
  - LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag
  - LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse
  - LNFR for spredt boligbebyggelse
  - BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE Nåværende
  - Friluftsområde
  - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR Nåværende
  - Veg
  - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Veg
  - Gang/Sykkelveg
  - Turveg/turdrag

### Tegnforklaring

- BEBYGGELSE OG ANLEGG Framtidig**
- Boligbebyggelse
  - Fritidsbebyggelse
  - Sentrumsformål
  - Offentlig eller privat tjenesteyting
  - Fritids- og turistformål
  - Råstoffutvinning
  - Næringsvirksbebyggelse
  - Andre typer bebyggelse og anlegg
  - Forretninger
  - Idrettsanlegg
  - GRØNNSTRUKTUR Framtidig
  - Grønnstruktur, Friområde, Park
  - LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT Framtidig
  - LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag
  - LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse
  - LNFR for spredt boligbebyggelse
  - BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE Framtidig
  - Småbåthavn
  - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR Framtidig
  - Veg
  - Veg
  - Gang/Sykkelveg
  - Turveg/turdra

- HENSYSSONER**
- Flomfare
  - Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
  - SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN
  - Bevaring kulturmiljø
  - GJENNOMFØRINGSONER
  - Omforming
  - SIKRINGSONER
  - Nedslagsfelt drikkevann
  - STØYSONER
  - Gul sone iht T-1442
  - Rød sone iht T-1442
  - BÅNDELEGGINGSONER Nåværende
  - Båndlegging etter lov om naturvern

Ras- og skredfare gjelder store deler av kommunen og bør hensyntas.



# Forvaltning



Felix Arkitekter AS  
Rosenkrantz gate 7  
0159 OSLO

Ingebrigt Foros

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 01.12.2020  
20/03536-7 Marianne Bekkerhus

## 73/452 Midlertidig brukstillatelse

Rammetillatelse ble gitt 23.01.2017.  
IG 1 for grunnarbeider er gitt 25.11.2019.  
IG 2 for resterende arbeider er gitt 04.03.2020.

**Gjelder:** Blokk 7 (16 boenheter)  
**Gnr/bnr:** 73/452, tidligere 73/401  
**Byggested:** Parkveien 52,54,58,60, 1940 Bjørkelangen  
**Plangrunnlag:** Reguleringsplan-Bjørkelangen Park

**Ansvarlig søker:** Felix Arkitekter AS  
**Tiltakshaver:** Sentrum Vest AS

Søknad om midlertidig brukstillatelse er mottatt 17.11.2020 og oppdatert gjennomføringsplan er mottatt 31.11.2020. Gjennom dette er det opplyst overfor kommunen at kun mindre vesentlige arbeider gjenstår, og at tiltaket for øvrig er gjennomført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at gjenstående arbeider er ferdigstilt.

Med vennlig hilsen

Kjetil Hauger  
leder

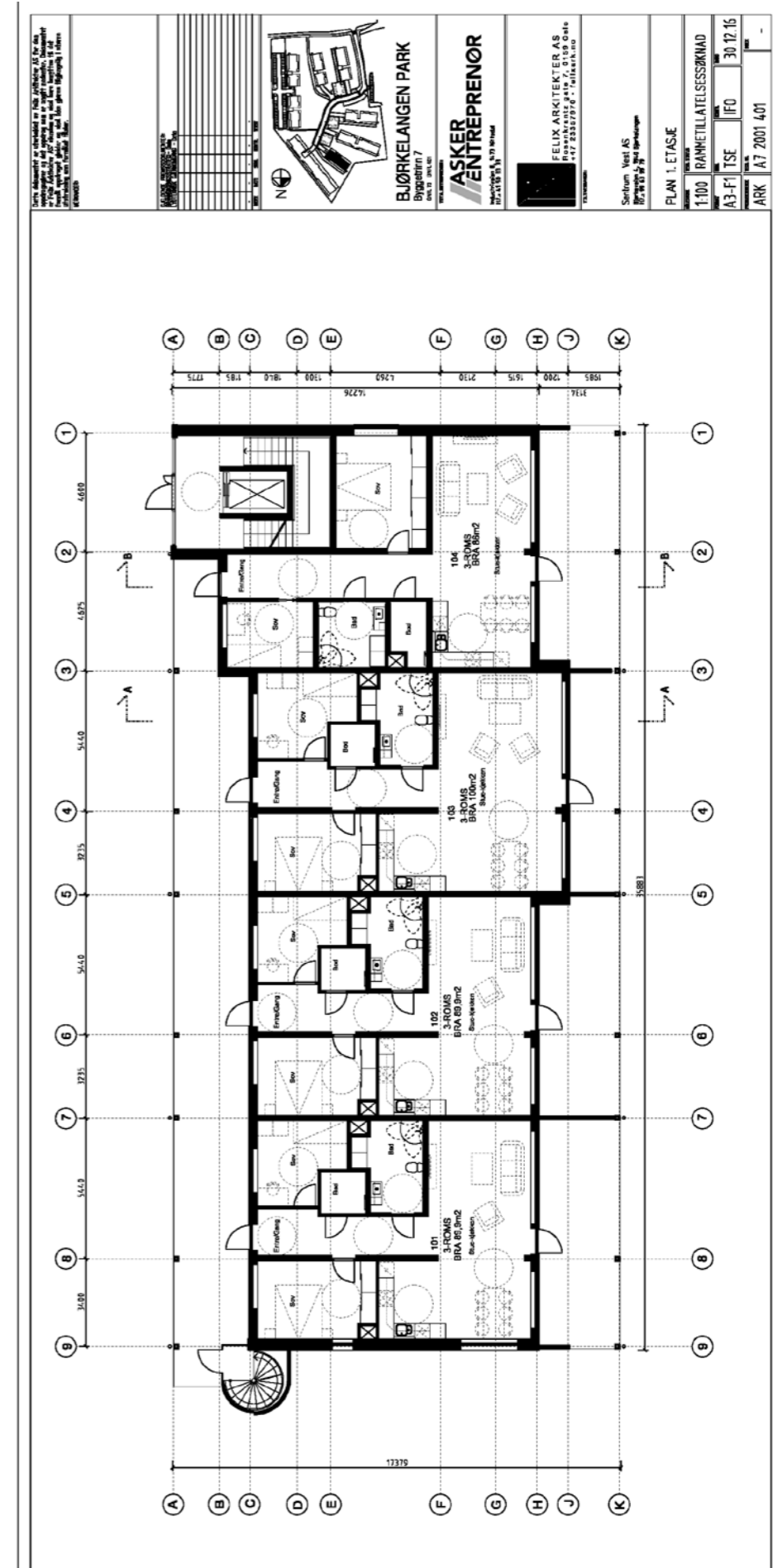
Marianne Bekkerhus  
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

**Vedlegg:**  
Informasjon om klagerettigheter  
73-452, midlertidig brukstill.

Liste over kopimottakere:  
Sentrum Vest AS, Postboks 103, 1940 BJØRKELANGEN

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



### Melding til tinglysning

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613170512  
Vedlegg: Ja

#### Rekvirent av tinglysning

Organisasjonsnr  
948164256

Navn  
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

#### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr  
991890920

Navn  
SENTRUM VEST AS

#### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr  
3026

Bnr  
73

#### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3026	73	452	0	1	1/16	Boligseksjon	Ja	Nei
3026	73	452	0	2	1/16	Boligseksjon	Ja	Nei
3026	73	452	0	3	1/16	Boligseksjon	Ja	Nei
3026	73	452	0	4	1/16	Boligseksjon	Ja	Nei
3026	73	452	0	5	1/16	Boligseksjon	Ja	Nei
3026	73	452	0	6	1/16	Boligseksjon	Ja	Nei
3026	73	452	0	7	1/16	Boligseksjon	Ja	Nei
3026	73	452	0	8	1/16	Boligseksjon	Ja	Nei
3026	73	452	0	9	1/16	Boligseksjon	Ja	Nei
3026	73	452	0	10	1/16	Boligseksjon	Ja	Nei
3026	73	452	0	11	1/16	Boligseksjon	Ja	Nei
3026	73	452	0	12	1/16	Boligseksjon	Ja	Nei
3026	73	452	0	13	1/16	Boligseksjon	Ja	Nei
3026	73	452	0	14	1/16	Boligseksjon	Ja	Nei
3026	73	452	0	15	1/16	Boligseksjon	Ja	Nei
3026	73	452	0	16	1/16	Boligseksjon	Ja	Nei



17.07.2020 12.32

Side 1 av 1

### Søknad om seksjonering

Tinglysningsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn <i>Aurskog-Holand</i>	Kommunens adresse <i>Rådhusveien 3, 1740 Bjørkelangen</i>	Kontaktperson <i>Pål Vigneh</i>

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn Sentrum Vest AS	Fødselsnr./Org.nr. 991 890 920	E-postadresse thomas@tabgruppen.no	
Adresse Postboks 103	Postnummer 1941	Poststed Bjørkelangen	Telefonnummer 99 63 99 79

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunens nr. 3026	Kommunens navn Aurskog-Høland	Gårdsnr. 73	Bruksnr. 452	Festnr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
991 890 920	Sentrum Vest AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal								
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)								
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	1	B	13	B	1	B	25				37			49
2	B	1	B	14	B	1	B	26				38			50
3	B	1	B	15	B	1	B	27				39			51
4	B	1	B	16	B	1	B	28				40			52
5	B	1	B	17				29				41			53
6	B	1	B	18				30				42			54
7	B	1	B	19				31				43			55
8	B	1	B	20				32				44			56
9	B	1	B	21				33				45			57
10	B	1	B	22				34				46			58
11	B	1	B	23				35				47			59
12	B	1	B	24				36				48			60
Sum tellere: 16				Nevner = 16											

Dato  
17.06.2020

Innsenderens underskrift  
*Thomas Berntsen* THOMAS BERNTSEN

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameiendeler.

**6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a)  hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboendom eller fra egen tilleggsdel
- c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d)  seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e)  seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, fest grunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g)  rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i)  det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

**7. Egenerklæring om at lovens tillegsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato 17.06.2020 | Innsenderens underskrift  THOMAS BERNTSEN

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

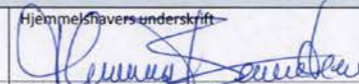
**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameiendeler ved seksjonering» vedlegges.

**9. Innsendte plantegninger**

- Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen



**10. Underskrifter**

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Bjørkelagen 17.06.2020		Sentrum Vest AS v/ Thomas Berntsen
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

**11. Kommunens saksbehandling**

- a)  Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b)  Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

**12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):**

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3026	Aurskog-Høland	73	452	-
Dato	Underskrift	Stempel		
17/7-20		 <b>Aurskog-Høland kommune</b> Teknisk drift og kultur Forvaltning		

Dato 17.06.2020 | Innsenderens underskrift  THOMAS BERNTSEN

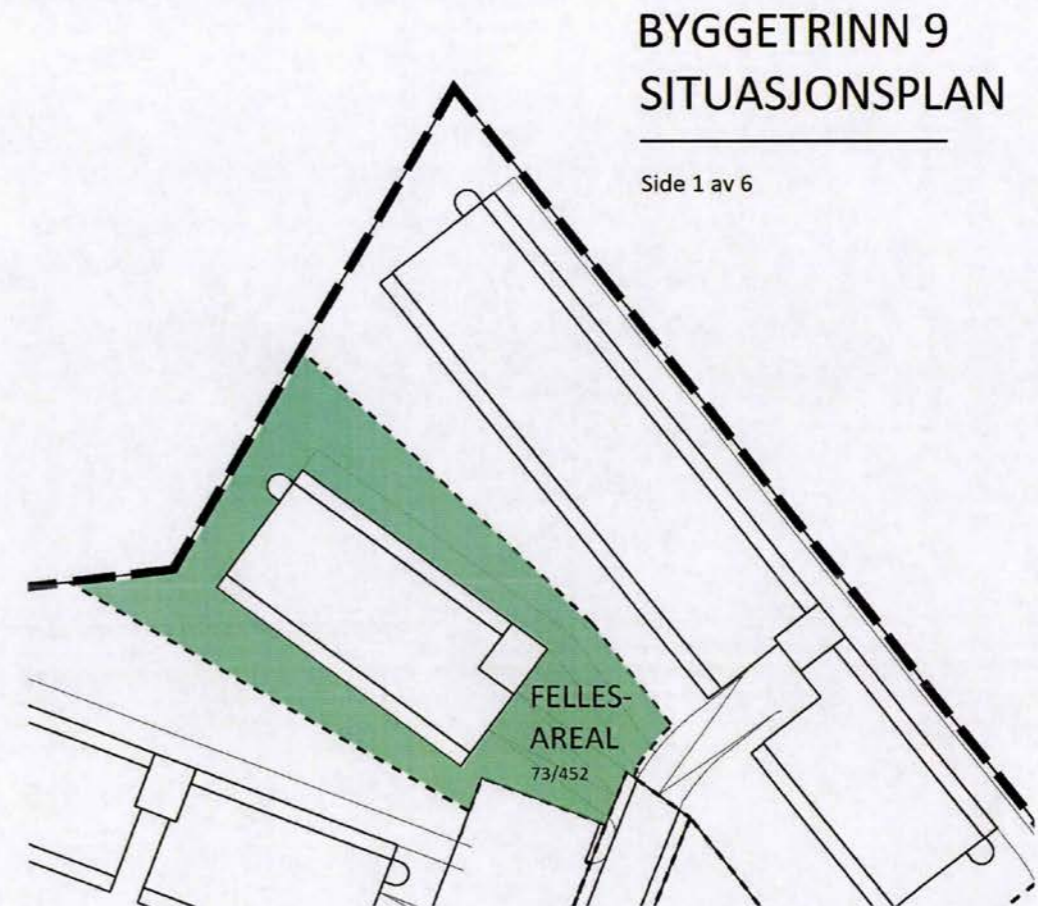
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.**  
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal								
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = samleseksjon bolig	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)								
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133			
62				86				110				134			
63				87				111				135			
64				88				112				136			
65				89				113				137			
66				90				114				138			
67				91				115				139			
68				92				116				140			
69				93				117				141			
70				94				118				142			
71				95				119				143			
72				96				120				144			
73				97				121				145			
74				98				122				146			
75				99				123				147			
76				100				124				148			
77				101				125				149			
78				102				126				150			
79				103				127				151			
80				104				128				152			
81				105				129				153			
82				106				130				154			
83				107				131				155			
84				108				132				156			
Sum tellere:				Nevner =											

Dato \_\_\_\_\_ Innsenderens underskrift *Thomas Bernien* THOMAS BERNIEN



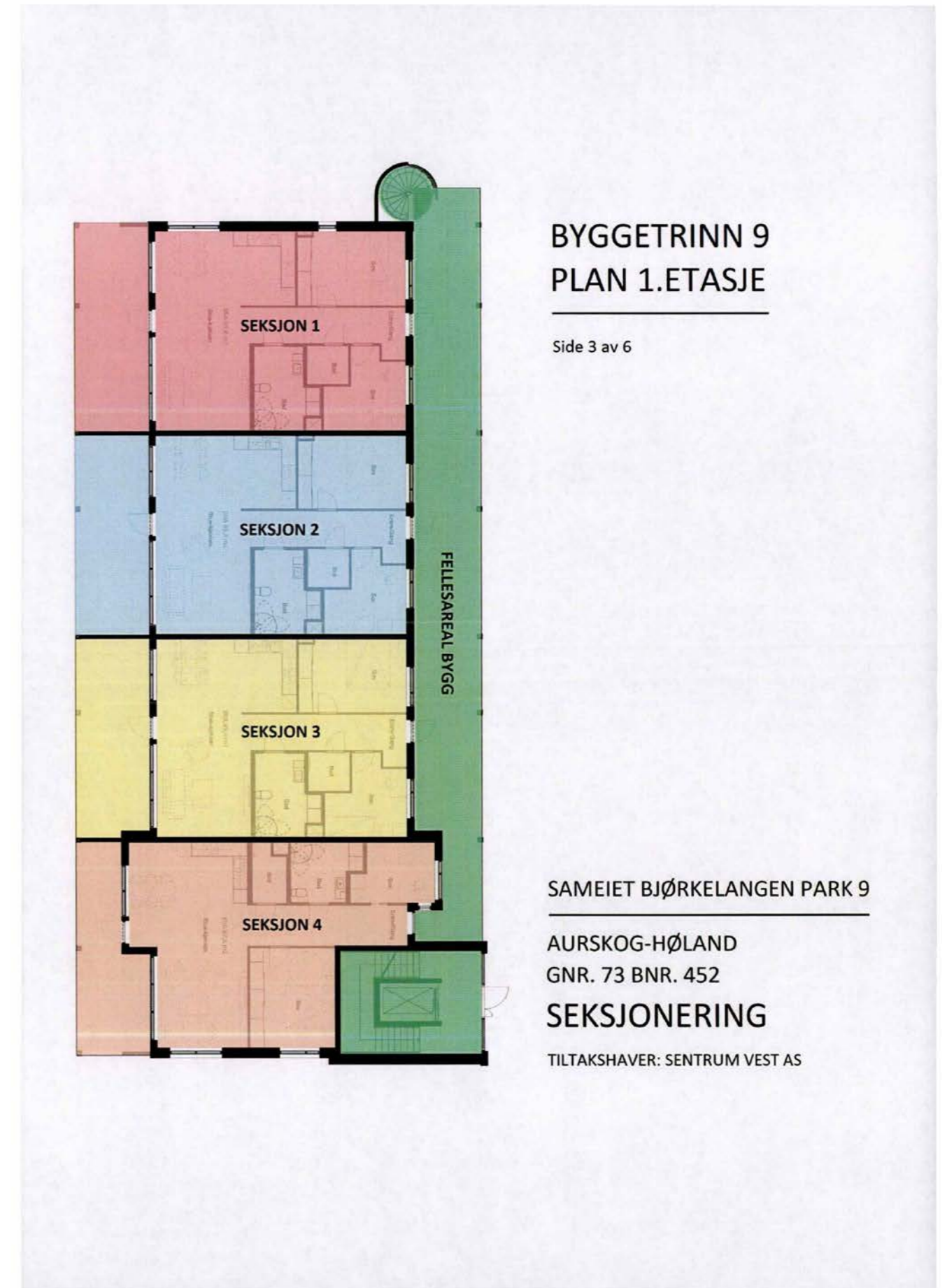
SAMEIET BJØRKELANGEN PARK 9

AURSKOG-HØLAND

GNR. 73 BNR. 452

SEKSJONERING

TILTAKSHAVER: SENTRUM VEST AS



Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Plassens nummer:			
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr		
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Fremleie/godkjenning					
Er fremleie tillatt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr				
Har sameiet formue?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr 512 865	Kr 32 310		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3514	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	23	Fellesutgiftene inkluderer:			
		TV, Internett, vedlikeholdsservice, andelsekost			
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	Kr 4094	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
			01-05-26		
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:	1070	Seksjonens renteutgifter kr:			

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr 1500,-	Kontonummer for betaling: <del>1280</del>
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr 1500,-	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her:			

### For B-S Regnskap AS

09.04.26

Sted, dato

Signatur

*Stine K. Granerud*  
B-S  
REGNSKAP  
Org. nr. 991 608 923 MVA

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post stine.granerud@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen  
for Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

Stine K. Granerud  
Medhjelper  
stine.granerud@aktiv.no

**VEDTEKTER**  
**FOR**  
**SAMEIET BJØRKELANGEN PARK 9**

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

**1. Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Sameiet Bjørkelangen Park 9. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 23.07.2020.

**2. Eiendommen**

2.1 Bebyggelsen og tomten gnr. 73, bnr. 452 i Aurskog-Høland ligger i sameie mellom de Seksten – 16 – 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, trappeopp ganger, 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 bruksenheden til det den er beregnet til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

4.2 Bruksenheden 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 - 1 - parkeringsplass i garasjekjeller til hver seksjon (leilighet).

4.7 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. Vedlikeholdsform vedtas av årsmøtet, og kostnader samt avsetning til slike, fastsettes ihht. kap. 6 i disse vedtekter.

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

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 parters 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 seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

**7. Fellesområder for alle sameiene i Bjørkelangen Park**

Drifts- og vedlikeholdskostnader fordeles for felles grønt- og lekearealer FL1, FL2, FG1, FG2 og felles parkeringsplasser FP1 i henhold til eierbrøk som er basert på at alle grunneiere/sameier innad i Bjørkelangen Park eier like andeler (1/9 av fellesområder). Kostnadene fordeles sameiene imellom i henhold til fordelingsnøkler.

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.

Selv om fellesarealene skal eies i fellesskap av alle grunneiere/sameier innen Bjørkelangen Park i tråd med ovenstående, er det kun eiere av eiendommer som er bebygget og fått brukstillatelse som plikter å bidra til drift og vedlikehold.

## 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 som til sammen har minst ti prosent av stemmene, 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 aldri kortere enn tre dager.

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

### 8.3 Deltakere

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

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

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

### 8.4 Ledelse og protokoll

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

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

### 8.5 Stemmeberegning og flertallskrav

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

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

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

- a) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

- b) Samtykke til resekjonering 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 Ugildhet 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) 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 tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

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

### 9.3 Ugildhet 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 regnskapsføring, jfr esl. § 64. Regnskap for det foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet. Sameiet kan ha revisor, jfr esl. § 65. I så fall skal revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

## 12. Mislighold

### 12.1 Pålegg om salg

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

### 12.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører seksjonseiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjananse 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.), eller den til enhver tid gjeldende Lov om Eierseksjoner, kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

## HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BJØRKELANGEN PARK 9

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

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

### EGEN LEILIGHET:

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

### FELLES UTE- OG INNEOMRÅDER:

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

### PARKERINGSPLASS:

Vis hensyn til kjøring på plassen. Beboerne i sameiet oppfordres til, så langt det er mulig, å parkere på sine plasser i garasjen. Bidra til å holde plassen ren.

### AVFALLSBEHOLDERE:

Hold orden rundt beholderne. Ikke fyll mer i beholderne enn at lokkene kan lukkes helt. På den måten unngår vi lukt, og at dyr og fugler får tak i avfallet.

### FELLES INNEOMRÅDER:

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

### TRAPPEHUS:

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

### HEIS:

Mindre barn må ikke bruke heisen uten tilsyn av voksne, og heller ikke leke i heisen. Unngå skader på heisen. Heisen er sårbar for stein i heisdøras skinnegang, så unngå å dra med stein og skitt inn i heisen. Hvis heisen stopper, følg instruksjonen på heisveggen.

### GARASJE OG BODER:

Hold orden på egen parkeringsplass og området utenfor bodene. Garasjen vil bli feid 1 gang pr år. Utvendig bilvask og reparasjon av biler i garasjen er ikke tillatt. Bildekk/annet biltilbehør og sykler kan lagres på egen parkeringsplass. Alle må ta hensyn ved parkering av bilen slik at den ikke er til hinder for andre. Parker så nærme egen yttervegg/søyle som mulig.

NB! Utleie/utlån av parkeringsplass i garasje kan kun skje til beboere i eget sameie. Dette for å begrense hvem som har tilgang til bygget. Videre må eier av EI-biler selv bekoste opplegg av egnet strømkontakt som tilknyttes egen strømmåler. Det er forbudt å bruke felles kontakter.

**SVALGANGER:**

Hver seksjonseier er ansvarlig for renhold av sin del av svalgangen. Det skal være god plass til båttransport, og utganger til nødtrapp må ikke blokkeres. Kravet er minst 150 cm fri rømningsvei. Faste installasjoner må ikke monteres uten styrets godkjenning. Ikke rist tepper eller lignende utenfor rekkverket, og vis hensyn til naboer under deg ved snørydding.

**GENERELT:**

- Alle dører skal til enhver tid være låst. Dør i nødtrapp låses fra innsiden med vrider. Nødtrappa er kun til bruk ved evakuering av bygget. Garasjeport skal være lukket. Feil meldes til styret.
- Bestilling av ekstra nøkler og garasjeportåpner gjøres gjennom styret, og for egen regning.
- Ikke slipp inn ukjente personer. Besøkende må ringe på, og bli sluppet inn av den de skal på besøk til.
- Det er tillatt med bruk av elektrisk grill eller gassgrill på egen terrasse.
- Dyrehold må ikke være til besvær for naboene. Det er tillatt med kun et kjæledyr pr. enhet. Hunder på fellesområdet skal være i bånd. Bruk pose.
- Bruk av støyende verktøy/banking og boring er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og 07.00 på hverdager og etter kl. 17.00 på lørdager, samt på søndager og helligdager.
- Ikke spill musikk/radio for hele blokken! Husk at ikke alle deler din musikksmak!
- Det bør generelt være ro etter kl. 23.00. Send ut «nabovarsel» dersom du skal ha fest, og regner med at det blir støy utover tidsgrensene. Unngå misnøye.
- Gi beskjed til styret dersom du forårsaker skade, eller oppdager skade, på eiendommen vår. Likeså om slukte lyspærer i fellesområdet, eller annet utstyr som ikke virker som det skal.
- Hver seksjonseier/leietaker plikter å informere egne besøkende om husordensreglene, og påse at de blir respektert.
- Eier av leilighet plikter å meddele styret om endring av eierforhold/leietakere.



## RESULTATREGNSKAP

SAMEIET BJØRRELINGEN PARK 9

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Felleskostnader og andel tv/internett		635 856	654 096
Vedlikeholdsavsetning		38 400	38 400
Eierskifte- og purregebyrer		0	1 570
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>674 256</b>	<b>694 066</b>
Styrehonorar	1	45 640	34 230
Annen driftskostnad	2, 3	583 769	592 495
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>629 409</b>	<b>626 725</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>44 847</b>	<b>67 341</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		16 998	4 751
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>16 998</b>	<b>4 751</b>
Resultat før skattekostnad		61 845	72 092
<b>Årsresultat</b>	4	<b>61 845</b>	<b>72 092</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital		23 445	33 692
Avsatt til bunden egenkapital		38 400	38 400
<b>Sum overføringer</b>		<b>61 845</b>	<b>72 092</b>

## BALANSE

SAMEIET BJØRRELINGEN PARK 9

EIENDELER	Note	2025	2024
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		3 514	0
Andre kortsiktige fordringer	5	30 174	21 772
<b>Sum fordringer</b>		<b>33 688</b>	<b>21 772</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		576 386	501 734
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>610 074</b>	<b>523 506</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>610 074</b>	<b>523 506</b>

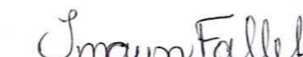
**BALANSE****SAMEIET BJØRKELANGEN PARK 9**

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital		375 065	351 620
Bunden egenkapital		137 800	99 400
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>512 865</b>	<b>451 020</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>512 865</b>	<b>451 020</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		63 863	72 486
Annen kortsiktig gjeld	6	33 346	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>97 209</b>	<b>72 486</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>97 209</b>	<b>72 486</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>610 074</b>	<b>523 506</b>

Bjørkelangen, 23.02.2026  
Styret i Sameiet Bjørkelangen Park 9

  
Frank Johansen  
styreleder

  
Steinar Bøe  
styremedlem

  
Ingun Fallet  
styremedlem

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

**DRIFTSINNTEKTER**

Sameiet har ikke salgsinntekter. Utfakturerte andeler felleskostnader mv inntektsføres i den periode de er opptjent.

**KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

**Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk****LØNSSKOSTNADER**

	2025	2024
Styrehonorar	40 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	4 230
<b>Sum</b>	<b>45 640</b>	<b>34 230</b>

Selskapet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk.

**Note 2 Annen driftskostnad**

	2025	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	218 885	209 325
Renhold søppelbeholdere	1 326	1 781
Lys, varme	46 306	59 623
Renhold	18 000	16 491
Inventar	3 078	0
Driftsmateriale + porto	3 293	4 485
Regnskapshonorar	10 750	32 187
PowerOffice	12 417	10 610
Kontorrekvisita	2 657	3 171
TV/internett	116 160	124 800
Kontingent, fradragsberettiget	2 200	2 130
Gave, fradragsberettiget	324	419
Forsikringspremie	36 910	34 132
Styre- og årsmøter	963	1 850
Bank- og kortgebyr	7 420	6 345
Kurs	1 875	0
Annen kostnad	336	0
<b>Sum</b>	<b>482 899</b>	<b>507 348</b>

**Note 3 Vedlikehold**

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygninger	42 636	28 582
Ventilasjon, service - vedlikehold	7 439	-586
Reparasjon og vedlikehold heis	27 479	29 460
Vedlikehold uteareal	17 066	19 798
Ettersyn lekeplass	0	0
Sprinkleranlegg	6 250	7 893
<b>Sum</b>	<b>100 870</b>	<b>85 146</b>

**Note 4 Egenkapital**

	Bundet egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	99 400	351 620	451 020
Bevegelse i året	0	0	0
Årets resultat	38 400	23 445	61 845
<b>Pr 31.12.2025</b>	<b>137 800</b>	<b>375 065</b>	<b>512 865</b>

**Note 5 Andre kortsiktige fordringer**

Andre kortsiktige fordringer består av forskuddsbetalte kostnader

**Note 6 Annen kortsiktig gjeld**

Annen kortsiktig gjeld består av påløpte kostnader (kostnader som vedrører 2025, men ikke er fakturert før i 2026).

**Sameiet Bjørkelangen Park 9****Protokoll fra årsmøte**

Dato: 24.03.26

Møtested: Sal 2 -Klubbhuset Bjørkelangen (BSF)

Møtetid: kl 18:00

**1 Åpning**

Styrets leder åpnet møtet med å ønske alle velkommen

**2 Opptak av navnefortegnelse fremmøtte seksjonseiere:**

Det ble notert hvilke av seksjonseierne som møtte, slik at man da hadde et tall på antall stemmeberettigede. Antall: 8 av 16 leiligheter

representert. 50% representasjon

**3 Godkjenning av innkallingen og dagsorden:**

Det fremkom ingen innvendinger mot innkallingen, som dermed ble godkjent.

Godkjent m/merknad på leilighetsnr. liste  
Sende ut ny liste

**4 Valg av møteleder, referent og to representanter til å undertegne protokollen sammen med møteleder:**

Som møteleder ble valgt: Frank Johansen

Som referent ble valgt: Jørgen Fallet

Som attestanter ble valgt: Carl Christian Skovly og Tove Hoftvedt

**5 Behandle og godkjenne årsmelding for 2025**

Vedtatt: Styrets årsmelding for 2025 ble godkjent med følgende anmerkninger:

Godkjent uten kommentar/anmerkninger

**6 Behandle og godkjenne sameiets årsregnskap for 2025 og budsjett 2026:**

Vedtatt: Sameiets årsregnskap for 2025 og budsjett for 2026 ble godkjent med følgende anmerkninger:

Regnskap 2025 - Godkjent uten kommentar

Budsjett 2026 - Forslag vedlikehold kr. 500,-  
Vedtatt m/8 stemmer

- Forslag øke felleskostnader 1 kr kvm.  
Vedtatt m/8 stemmer

**7 Fastsettelse av styrehonorarer for styret (til utbetaling sommeren 2026):**

I budsjettet er det lagt til grunn et forslag om å beholde kr 40 000 brutto til sammen. Styret foretar selv fordelingen av dette. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg.

Vedtak: Vedtatt uten kommentar

**8 Behandling av endring vedlikeholdsavsetning fra kr 200 til kr 300 pr. mnd:**

Vedtak: Se under pkt. 6

**9 Behandling av endring felleskostnader inkl. info økning TV/Internett:**

Vedtak: Se under pkt. 6

**10 Valg av nytt styre:**

Styreleder: Frank Johansen – ikke på valg.

Styremedlem: Steinar Bøe – på valg. Er det noen som er interesserte i vervet som styremedlem eller har forslag til kandidater?

Vedtak: Klappet inn.

Styremedlem: Ingun Fallet – ikke på valg.

Varamedlemmer: Tove Melby Egner og Ragnar Ringkilen – på valg.

Er det noen som er interesserte i vervet som varamedlemmer eller har forslag til kandidater som ønsker vervet som varamedlemmer?

Forslag om gjenvalg for 1 år. Klappet inn.

**10 Eventuelt:**

Behandle innkommende saker – ingen innkommende saker

**11 Årsmøte avsluttes her.**

Møtet ble avsluttet med at styreleder takket alle for tilliten og fremmøte.

Bjørkelangen 24.03.26

Frank Johansen  
Møteleder

Carl Christian Selmer, Steady  
Valgt attestant

Tove Hoffvedt  
Valgt attestant



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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

## Hva koster det?

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

## Pris gjelder for 5 år.

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?

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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)

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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

## La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



**Kenneth Sverre**  
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613  
kenneth.sverre@aktiv.no

**aktiv.**  
Tar deg videre



Drømmer du om ny bolig? Vi kan hjelpe deg med å få drømmen til å bli virkelighet.

Hos oss i Aurskogbanken får du alltid god og personlig rådgivning som er tilpasset dine behov og økonomi. Vi finansierer dine boligdrømmer, tar vare på sparepengene dine og sørger for at du og flokken din er riktig forsikret. Kjøper du bolig med energiklasse A eller B får du vårt mest gunnstige boliglån. Vi gir også tilbake til lokalsamfunnet i form av gaver og sponsorstøtte. Vi er en bank du kan stole på – både nå og i fremtiden.

Hos oss får du også gratis bruk av konto og kort i hverdagen. Det eneste du betaler er et årsgebyr samt valutapåslag dersom du bruker kortet i utlandet.

Ta kontakt med oss for en hyggelig prat på kontoret vårt i Trondheimsvegen 84 på Jessheim, i Teiealleen på Nannestad, på Teams eller telefon.

[www.aurskog-sparebank.no](http://www.aurskog-sparebank.no)

Aurskog • Bjørkelangen • Årnes • Jessheim •  
Sørumsand • Askim • Gjøvik • Nannestad •  
Lillestrøm

Telefon: 63 85 44 40  
E-post: [post@aurskog-sparebank.no](mailto:post@aurskog-sparebank.no)



**Aurskog**  
SPAREBANK

# Skal du kjøpe bolig?

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

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

Kontakt oss i dag!



63 85 70 70 • [post@hsbank.no](mailto:post@hsbank.no) • [hsbank.no](http://hsbank.no)

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



**HØLAND & SETSKOG**  
SPAREBANK

# 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.

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.

## 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Parkveien 58  
1940 BJØRKELANGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen  
Saksbehandler: Kenneth Sverre

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_ Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre