



aktiv.

Parkveien 82, 1940 BJØRKELANGEN

Pen 3-roms selveier fra 2019 med inngang fra bakkeplan. Heis til garasjeplass m/lader. Sentralt!



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Camilla Haugerudbråten

Mobil 930 22 875
E-post camilla@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Bjørkeveien 18, 1940 Bjørkelangen. TLF. 63 85 40 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 750 000,-
Fellesgjeld: Kr 17 214,-
Omkostn.: Kr 95 520,-
Total ink omk.: Kr 3 862 734,-
Felleskostn.: Kr 3 451,-
Selger: Torunn Marie Lintho

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 74/80 kvm
Tomtstr.: 3312 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 73, bnr. 457
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1107250026

Sentral
3-roms

Parkveien 82 er en moderne og gjennomgående 3-roms selveierleilighet fra 2019, med godt areal og egen inngang fra bakkeplan. Her bor man like utenfor sentrum, med kort gangavstand til buss, forretninger og andre servicetilbud. Utenfor stuen nytes varme dager på en romslig markterrasse, og ved inngangen har leiligheten en hyggelig krok med levegg. Alt er tilrettelagt for en enkel hverdag, og det er heis ned til en garasjeplass med elbillader i kjelleren.

Stuen er luftig og innbydende med varmepumpe, store vinduer og ekstra takhøyde, mens kjøkkenet har god skaplass og dels integrerte hvitevarer i en funksjonell L-form. Dagene får en fin start på et helfliset bad med gulvvarme, og leiligheten har to pene soverom med garderobeskap. En kjellerbod og en bod ved entreen gir god lagringsplass.

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



Innhold

Velkommen2
Bilder4
Plantegning20
Om eiendommen21
Megler.....31
Tilstandsrapport34
Egenerklæring55
Vedtekter60
Husordensregler66
Midlertidig brukstillatelse70
Situasjonskart72
Nabolagsprofil.....73
Våre samarbeidspartnere76
Forbrukerinformasjon82
Budskjema83



Parkveien 82 - en moderne og gjennomgående 3-roms med sentral beliggenhet og gangavstand til alle fasiliteter.



Kort fortalt

- Attraktiv 3-roms selveier i 1.etg.
- Moderne standard fra 2019.
- Gjennomgående planløsning.
- Trappefri adkomst fra bakkeplan.
- Følger med egen garasjeplass.

- Montert lader for elbil i garasjen.
- Heisadkomst til garasjekjelleren.
- Skjermet markterasse på 17 kvm.
- Hyggelig krok på inngangssiden.
- Felles lekeplass og sittegrupper.
- Stor, åpen stue-/kjøkkenløsning.

- Store vinduer og ekstra takhøyde.
- En varmepumpe gir jevn varme.
- Hvit kjøkkeninnredning i L-form.
- Godt med skap- og skuffeplass.
- Hvitevarene er dels integrerte.

- Helfliset bad med varmekabler.
- Opplegg for vaskemaskin montert.
- To soverom med garderobeskap.
- Lagring i kjellerbod og bod inne.
- Balansert ventilasjon i leiligheten.
- Kabel-tv og internett er inkludert.

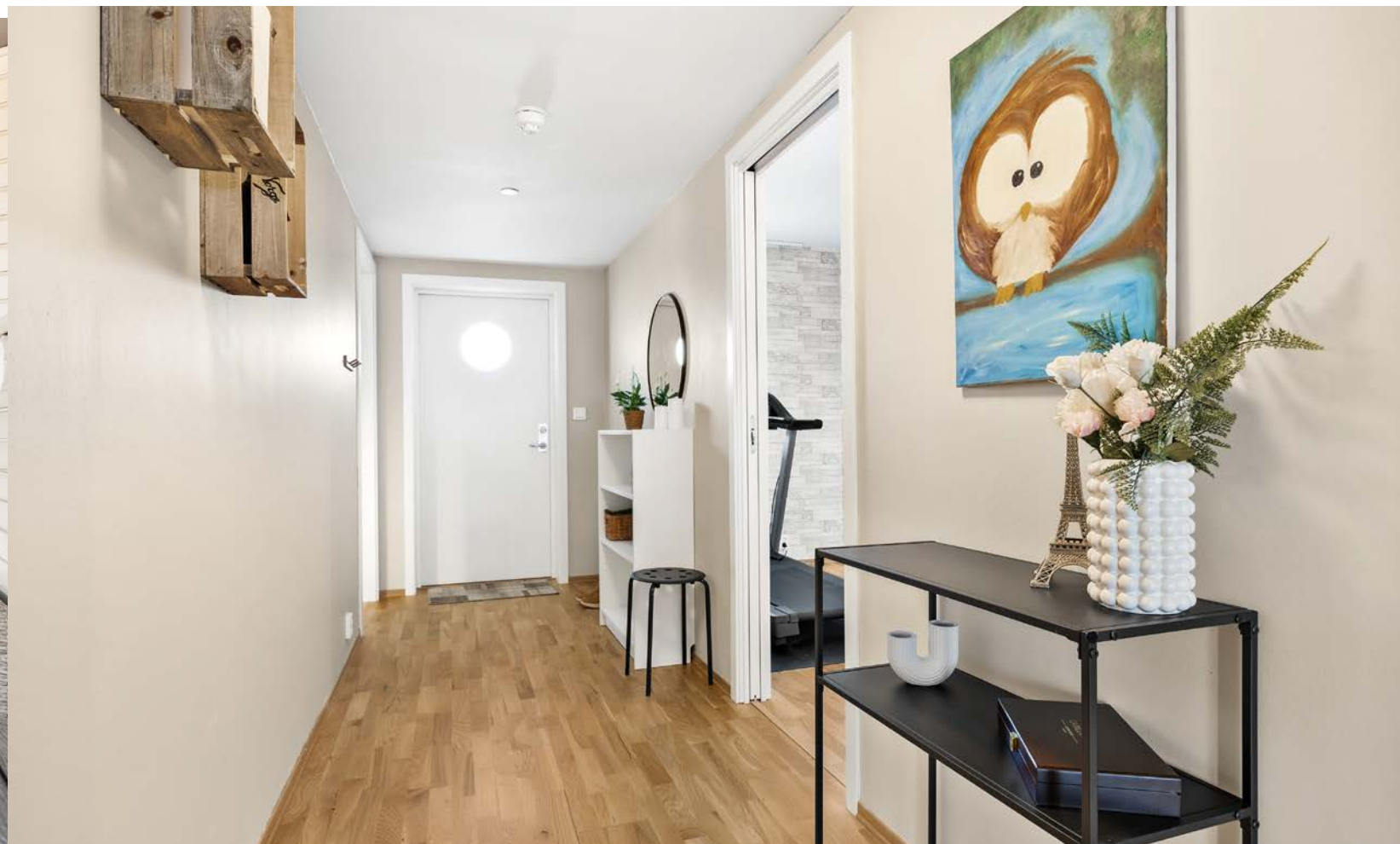
Velkommen inn!

Leiligheten har et trappefritt og praktisk inngangsparti. Det er terrasser på begge sider av boligen med god plass til flere utegrupper også ved inngangspartiet.

Begge uteplassene har overbygg og betongheller på dekket.

Entréen gir et godt førsteinntrykk av leiligheten med parkett på gulvet og vegger malt i en dus fargetone.

Det passer fint å innrede med knagger og hyller, og tilliggende entréen ligger en praktisk bod for oppbevaring av yttertøy, sko og diverse utstyr.





Stue og kjøkken ligger i en åpen og sosial løsning - et fint allrom. Rommet har godt naturlig lysinnfall fra store vindusflater.

En varmepumpe sikrer jevn, behagelig temperatur året rundt.

Fra allrommet er det utgang til den overbygde markterrassen.



Kjøkkenet er tidløst og praktisk og har en arbeidseffektiv vinkelform.

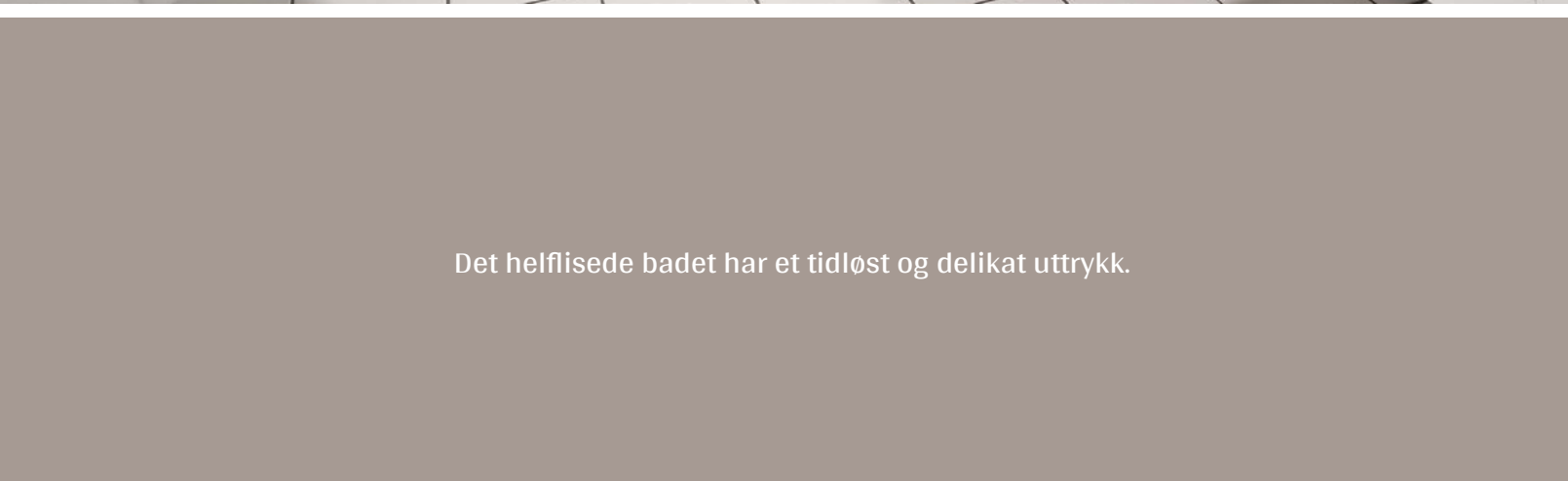
Innredningen har hvite, profilerte fronter og mørk laminatbenkeplate med dobbel oppvaskkum. Av hvitevarer er platetopp og stekeovn integrerte - det er opplegg for oppvaskmaskin og avsatt plass til kjøleskap.





Innredningen har servant over hvite underskap, matchende veggskap og speil med belysning.

Videre har badet dusjhjørne med innfellbare dører, gulvmontert toalett, lun gulvvarme og opplegg for vaskemaskin.



Det helflisede badet har et tidløst og delikat uttrykk.

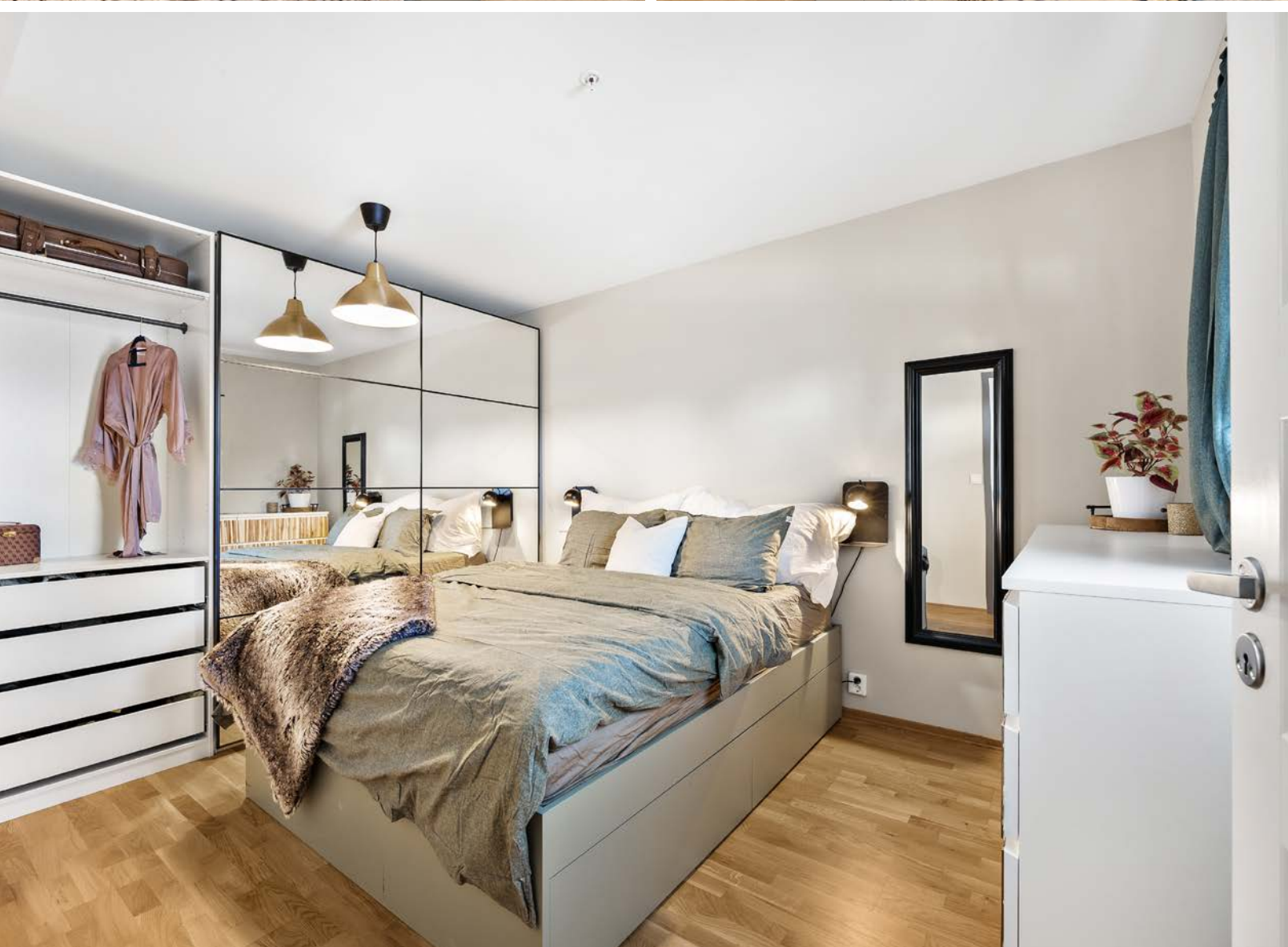




Leiligheten har to gode soverom - hvor hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.

I tillegg har rommet en stor og praktisk skyvedørgarderobe. Skyvedørgarderoben har speilfronter, og et åpent skap med skuffer, hyller og stang for oppheng.

Det andre soverommet er innredet med speilskap.





Fra leiligheten har du umiddelbar nærhet til gågate, butikker, helsehus og bussholdeplass. Markterrassen er fint skjermet av en frodig og vintergrønn tujahekk.

Til leiligheten medfølger også en kjellerbod på ca. 6 kvm. Leiligheten disponerer videre en garasjeplass i den felles parkeringskjelleren - her er det installert lader for elbil.

I 2024 ble det installert solcelleanlegg på taket.





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**

Plantegning

1. etasje

Parkveien 82
1. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen.
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no



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: 74 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 80 m²
TBA: 37 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 74 m² Entré/gang, kjøkken, stue, bad/wc/
vaskerom, 2 soverom, bod.
BRA-e: 6 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje
37 m² Terrasse/balkongareal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
TBA areal er terrasse med ca. 17m² og uteareal på
inngangssiden med ca. 20m².

Tomtetype
Eiet, fellestomt

Tomtestørrelse
3312 m²

Tomtebeskrivelse
Beliggenheten er praktisk og sentrumsnær, med
gangavstand til alt man trenger i hverdagen. Bussen
stopper få minutter unna, og det er kort gange til
butikker og fritidsaktiviteter. Fellesområdet rundt
bygget er pent opparbeidet med grøntarealer,
sittegrupper, gjesteparkering, asfalterte internveier
og lekeplass til glede for de minste.

I 2024 etablerte sameiet et felles solcelleanlegg på
taket. Leiligheten ligger i første etasje og har to
uteplasser på hver sin side, henholdsvis en fin
markterrasse utenfor stuen og en hyggelig krok ved
inngangsdøren. Begge uteplassene har overbygg og
betongheller på dekket. Terrassen måler ca. 17 kvm,
og er et godt skjermet uterom med belysning,
utestikk og hekk i front.

Store skillevegger gir fint privatliv, og terrassen
innbyr til både stille stunder og lange sosiale
kvelder. Arealet som disponeres på inngangssiden
er ca. 20 kvm, og den koselige kroken har belysning
og levegg mot naboen. Siden uteplassene ligger på
hver sin side kan man enkelt flytte seg etter solen
gjennom dagen.

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 Bliksrud Næringsområde med kjeder som Power, Gausdal Landhandleri, Maxbo og Europris. Det er også kort vei til Lillestrøm og Strømmen, eller til hyggelig grensehandel i Töcksfors og Charlottenberg.

Kollektivtilbudet i området består av buss og nærmeste holdeplass er ca. 200 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.

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.

Adkomst
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen
Nærområdet består leligheter, forretninger, bygg for offentlige formål og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid
Fra eiendommen er det ca. 15 min gange til Bjørkelangen barne- og ungdomsskole - eller ca. 5 min på sykkelen. Skolen åpnet våren 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. 150 meter fra leiligheten. Det er togstasjon i Fetsund og på Blaker.

Bygningssakkyndig
Larsen Petter Havnen AS

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Bygningen består av 4 etasjer med tillegg av kjeller. Leilighetene i 1. etasje har adkomst fra terrengnivå. Øvrige leiligheter har adkomst via utvendig svalgang fra trapperom og heis. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt fast grunn. Etasjeskillere er av betongkonstruksjon/-elementer. Vegger er oppført i bærende konstruksjon av stål og betong. Delkonstruksjoner er av trebindingsverk. Utvendig fasade er kledd med trekledning og

bekledningsstein/teglstein. Flat takkonstruksjon med ukjent tekkemetode. Utvendige bygningsdeler er fra byggeåret.

Sammendrag selgers egenerklæring
4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Det er oppstått en knekk på avløpsledningen i nordre del av blokka Januar 2022 dette har ikke påvirket leiligheten og styre har vert i kontakt med utbygger som reparerte skaden. Beboer har bare fått info skriv om hendelsen. Arbeid utført av Rønaas entreprenør.
8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Beskrivelse: Det er noen sprekker der vegg møter tak både i leiligheten og generelt i bygget.
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Det ble sommeren 2024 montert solceller på taket. strømmen blir fordelt på leilighetene. Arbeid utført av VEV sol.
11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.
13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Beskrivelse: Styret har montert el bil lader på parkeringen. Dette er for lettere å kunne bytte parkering mellom beboerene som måtte trenge en handikap parkering.

Innhold
Planløsning
1. etasje: Entré/gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, 2 soverom og bod.
Annet: Disponibel kjellerbod på ca. 6 kvm.

Entré
Velkommen inn i en romslig og funksjonell leilighet med moderne standard fra 2019, utmerket for både nyetablerte og deg som ønsker å bytte ut huset med noe enklere. Leiligheten ligger i første etasje og har egen inngang fra terrengnivå.

Vel inne gir entreen et godt førsteinntrykk, med parkettgulv og vegger malt i en dus gråtone. Her passer det fint å innrede med knagger og hyller, og tilliggende entreen har leiligheten en hendig bod for oppbevaring av yttertøy og diverse utstyr.

Stue
I forlengelse av entreen danner stuen og kjøkkenet et meget pent allrom, med god møbleringsfrihet og flotte lysforhold via store vinduer i front. Vinduene inkluderer en glassdør til terrassen på baksiden, og sommerstid er det deilig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen. Sammen med alt lyset bidrar ekstra takhøyde til en herlig og luftig atmosfære.

En varmepumpe tilfører jevn og behagelig varme, og et fint parkettgulv kombineres med veggflater malt i en tidsriktig grønnfarge og den samme duse gråtonen som entreen. Stuen er naturlig inndelt i ulike brukssoner, og det passer utmerket å innrede med spisebord ved kjøkkeninnredningen.

Kjøkken
Kjøkkenet er tidløst og praktisk, oppført i en funksjonell L-form med god arbeidsflyt og skaplass. Innredningen har hvite, profilerte fronter og mørk benkeplate av laminat med dobbel oppvaskkum i stål. Over benken er det belysning og grå fliser, og over kokesonen er en ventilator installert. Av hvitevarer har kjøkkenet integrert

platetopp og stekeovn, i tillegg til et kjøleskap og en oppvaskmaskin med samme type fronter.

Bad/wc/vaskerom

Badet har et delikat uttrykk med hvite veggfliser og lysegrå fliser på gulvet. Opplegg for vaskemaskin er etablert, og badet har varmekabler, vegghengt toalett og et dusjhjørne med innfellbare dører. Den øvrige innredningen består av servant med hvite underskap, et matchende veggskap og et speil med belysning.

Soverom og garderobe

Leiligheten har to pene soverom med duse farger for en behagelig atmosfære. Hovedsoverommet er meget romslig, med god plass til både dobbeltseng og annet møblement. Rommet har både en stor skyvedørgarderobe med speilfronter og et åpent skap med skuffer, hyller og en stang for oppheng. Det andre soverommet er innredet med et speilskap, og godt med ekstra lagringsplass finnes i boden ved entreen og i en disponibel kjellerbod på ca. 6 kvm.

Standard

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik: Ingen anmerkninger.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak: Innvendig > Overflater: Gulv: Parkett og fliser. Vegger: Malte slette flater/plater, tapet og fliser. Himling: Malte slette flater/plater. Gulv og overflater er hovedsaklig fra byggeåret og har normalt god standard. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er stedvis svinnsprekker i overganger/hjørner.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak: Utvendig > Utvendige bygningsdeler - fellesdeler: Bygningen består av 4 etasjer med tillegg av kjeller. Leilighetene i 1. etasje har adkomst fra terrengnivå. Øvrige leiligheter har adkomst via utvendig svalgang fra trapperom og heis. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt fast grunn. Etasjeskillere er av betongkonstruksjon/-elementer.Vegger er oppført i bærende konstruksjon av stål og betong. Delkonstruksjoner er av trebindingsverk. Utvendig fasade er kledd med trekledning og bekledningsstein/teglstein. Flat takkonstruksjon med ukjent tekkemetode. Utvendige bygningsdeler er fra byggeåret. Sameiet har felles solcelleanlegg for strømproduksjon på taket. Solcelleanlegget ble montert i 2024 og har vært i drift siden 29.08.2024.Det er ikke satt tilstandsgrad på sameiets bygningsmasse og tilstand er ikke vurdert da dette ikke var mandat for oppdraget. Vurdering av avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innvendig > Radon: Bygget antas å være oppført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger. Vurdering av avvik: Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt: Ingen anmerkninger.

Lovlighet: Iht. tilstandsrapporten foreligger det

godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befæringsdato 07.11.24 av Petter Larsen. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse:

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2001, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger

Innbo og løsøre

Det er et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. En 120 liters varmtvannsbereder er plassert i kjøkkenbenken. Kjøkkenet har komfyrvakt, lekkasjevarsler og et automatisk vannstoppesystem. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og kabel-tv og internett er inkludert i fellesutgiftene.

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

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

Hvitevarer

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

Parkering

Leiligheten disponerer en garasje plass i en felles parkeringskjeller, og her er det installert en lader for elbil. Garasjen har enkel adkomst via en heis i bygget, og ved behov er det mulighet for utendørs gjesteparkering på fellesarealet. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Bygget er forsikret via sameiet i Eika Forsikring AS med polisenummer 6250680. Den enkelte sameier må selv tegne innboforsikring

Radonmåling

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

kjøper.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes elektrisk med gulvvarme på badet og en varmepumpe i stuen.

Energikarakter og farge

Rød B

Økonomi

Info kommunale avgifter

Komm. avgifter er inkludert i de månedlige fellesutgiftene. Eiendomsskatten for 2025 er foreløpig ikke opplyst fra kommunen. 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.

Info formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:
Formuesverdi primærbolig 2023: kr. 881 710.
Formuesverdi sekundærbolig 2023: kr. 3 526 840.

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 lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, drift/vedlikehold, bygningsforsikring, strøm fellesarealer, tv/internett, forr.førsel, mm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3451

Andel fellesgjeld

Kr 17 274

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 18 113

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Bjørkelangen Park 7 og 8

Organisasjonsnummer

923181016

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Bjørkelangen Park 7 og 8. Sameiet består av 47 eierseksjoner og ligger på eiendommen med gnr. 73 bnr. 457 i Aurskog-Høland kommune. Tomten med alle tilhørende utearealer er sameiets fellesarealer, herunder trapper, rømningstrapper, trappeoppganger, parkeringskjeller og svalganger i inngangspartier.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i evt. regnskap, budsjett og årsberetning. Evt. dokumenter 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 godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt med maks 2 stk. pr. leilighet. Hunder på fellesområdet skal være i bånd. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for naboer.

Forretningsfører

Forretningsfører

PHM

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 73, bruksnummer 457, seksjonsnummer 3 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3226/73/457/3:
24.09.2013 - Dokumentnr: 808264 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Aurskog-Høland Kommune
Org.nr: 948 164 256
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:457
Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.2025 - Dokumentnr: 125033 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bankenes Boligmegler AS

Org.nr: 981 129 792
Elektronisk innsendt

28.06.2019 - Dokumentnr: 747028 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/47

12.05.2020 - Dokumentnr: 2445206 -
Reseksjonering
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/47
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tilleggsdel
Endring av tegninger

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg
leilighetsbygg, datert 02.12.2019.

Vei, vann og avløp
Adkomstvei: Offentlig tilknytning via private
stikkveier/sameiets tomt.
Tilknytning vann: Offentlig tilknytning via private
stikkledninger.
Tilknytning avløp: Offentlig tilknytning via private
stikkledninger.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til
boligformål.

Deler av tomta ligger innenfor hensynssone for flom
og for støy i kommuneplanen.
Kommuneplanen ligger på kommunens

hjemmeside: [https://www.ahk.no/innhold/
politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/
overordnende-planer/](https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/) Kommunedelplanen for
Bjørkelangen ligger på kommunens hjemmeside:
[https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/
planer/kommunale-planer/kommunedelplaner/](https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/kommunedelplaner/)

Adgang til utleie
Utleie er tillatt iht. vedtekter. Kortidsutleie av hele
boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke
tillatt.

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

Kontraktsgrunnlag

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.
Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på
aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved
elektronisk budgivning, samtykker budgiver til
elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal
legge til rette for en forsvarlig avvikling av
budrunden og kan ikke videreformidle bud med en
kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag
etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30
anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.
Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds
akseptfrist utløper. For øvrig henvises til
forbrukerinformasjon om budgivning i

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

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

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

Prisantydning og omkostninger
3 750 000 (Prisantydning)

17 214 (Andel av fellesgjeld)

3 767 214 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
94 170 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet

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

95 520 (Omkostninger totalt)
106 420 (med Boligkjøperforsikring - fem års
varighet)
109 220 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år
med Help Pluss)

3 862 734 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 873 634 (Totalpris. inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 876 434 (Totalpris. inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help
Pluss))

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

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at
kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og
disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen
overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk
finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i
norsk finansinstitusjon.
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med
mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis
kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført
kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke
kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder
kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet

vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke

tilrettelegging- og oppgjørhonorar kr 23 500,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 40 000,-. Utleggene omfatter inhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler

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

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen,
Bjørkeveien 18
1941 Bjørkelangen
Tlf: 638 54 000

Salgsoppgavedato

21.02.2025

aktiv.



Drømmer om fremtiden?

Vi har dyktige meglere med lang erfaring og unik lokalkunnskap som gjør oss godt egnet til å til å hjelpe deg enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

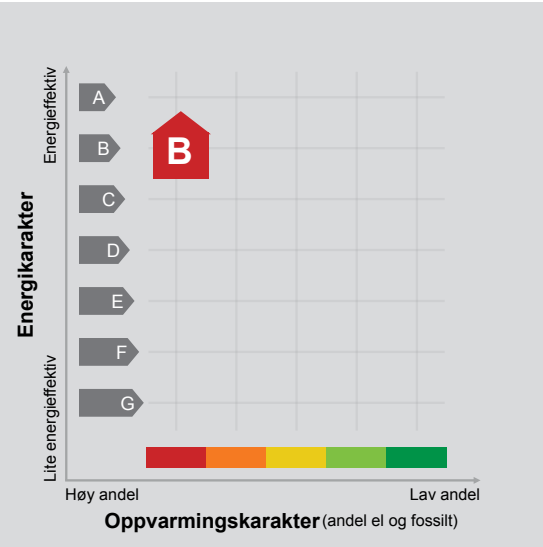
Ta kontakt med oss for en uforpliktende boligprat!

Camilla Haugerudbråten, 930 22 875, camilla@aktiv.no

www.aktiv.no



Adresse	Parkveien 82
Postnummer	1940
Sted	BJØRKELANGEN
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	73
Bruksnummer	457
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300620894
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-78501
Dato	11.02.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Tilstandsrapport

Leilighet
Parkveien 82, 1940 BJØRKELANGEN
AURSKOG-HØLAND kommune
gnr. 73, bnr. 457, snr. 3

Markedsverdi

3 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 07.11.2024 Rapportdato: 10.11.2024 Oppdragsnr.: 10816-24152 Referansenummer: SY1841

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Petter Larsen
Uavhengig Takstingeniør
larsen@takstpartner.no
922 11 434



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

**TG 0**

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.

**TG 1**

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.

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

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.

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten og bygningen ble oppført i 2019.

Utvendige bygningsdeler er fra byggeåret.
Sameiet har etablert felles solcelleanlegg på taket i 2024.

Leiligheten ligger i 1. etasje.
Leiligheten har adkomst via terrengnivå.

Seksjonseier disponerer biloppstillingsplass i felles
garasjeanlegg i kjeller med EL-billader.
Seksjonseier disponerer kjellerbod ca. 6m² i felles bodrom i
kjeller.
Det er adkomst til kjeller via trapperom eller heis.

Leilighet - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen består av 4 etasjer med tillegg av
kjeller.
Leilighetene i 1. etasje har adkomst fra
terrengnivå. Øvrige leiligheter har adkomst via
utvendig svalgang fra trapperom og heis.

Bygningen er fundamentert med
betongkonstruksjoner til antatt fast grunn.
Etasjeskillere er av betongkonstruksjon/-
elementer.

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

Flat takkonstruksjon med ukjent tekkemetode.
Utvendige bygningsdeler er fra byggeåret.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass
og med 3-lags glass.
Entredør i malt slett utførelse med glassfelt.
Terrassedør i malt trekonstruksjon med glassfelt
med 3-lags glass.

Terrasse med betongheller. Levegger i
trekonstruksjon på 2 sider.
Inngangsparti med betongheller.

Sameiet har felles solcelleanlegg for
strømproduksjon på taket. Solcelleanlegget ble
montert i 2024 og har vært i drift siden
29.08.2024.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Malte slette flater/plater, tapet og fliser.
Himling: Malte slette flater/plater.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke/-
elementer.

Bygget antas å være oppført med radonsperre
men ingen dokumentasjon foreligger.

Innerdører: 3-speils formpressede dører hvorav 1
dør er innebygd skyvedør.

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og
overskap med folierte skrog og 1-speils hvite
fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av
metall.
Ventilator med avtrekk.
Integrert platetopp og stekeovn.
Kjøleskap og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt.
Lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem
i kjøkkenbenk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Innvendige avløpsrør antas av støpejern.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er
plassert i kjøkkenbenk som har lekkasjevarsler og
automatisk vannstoppesystem.

Boligen har balansert ventilasjon.
Luft til luft varmepumpe i stue.

Røykvarslere, slukkeapparat og sprinkleranlegg.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	80 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	80 m ²
Totalpris	3 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 750 000

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

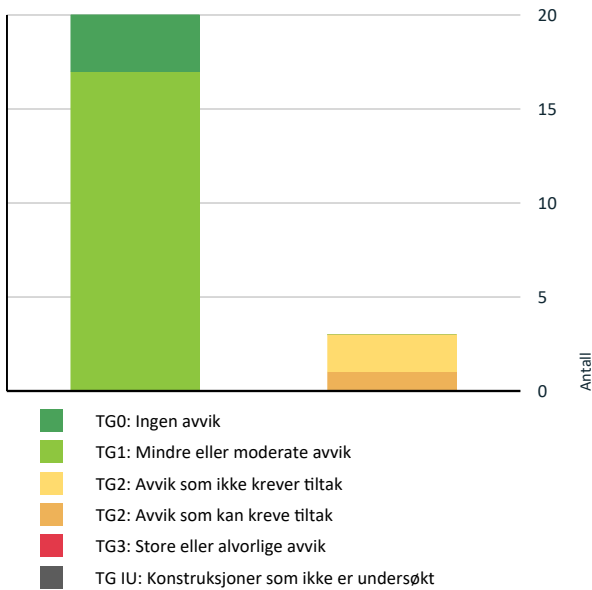
[Gå til side](#)

Leilighet

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

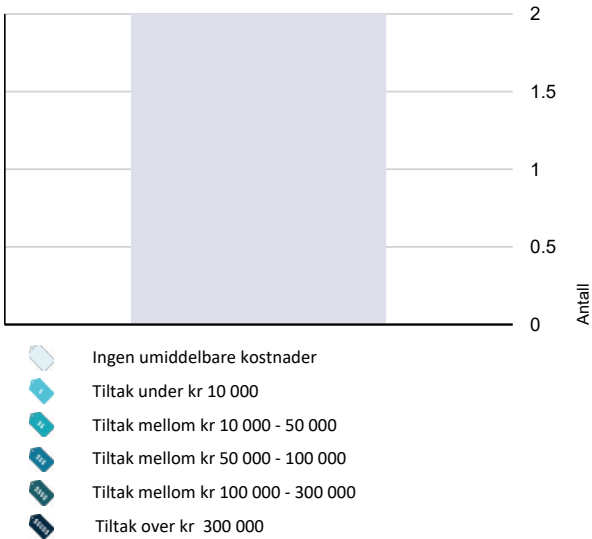
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Utvendige bygningsdeler - fellesdeler

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår

2019

Kommentar

Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Anvendelse

Boligen er bebodd.

UTVENDIG



TG 1

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og med 3-lags glass, prod. 2019.



TG 1

Dører

Entredør i malt slett utførelse med glassfelt.
Terrassedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass prod. 2019.



TG 1

Terrasse

Terrasse med betongheller. Levegger i trekonstruksjon på 2 sider.

Inngangsparti med betongheller.



TG 2

Utvendige bygningsdeler - fellesdeler

Bygningen består av 4 etasjer med tillegg av kjeller.
Leilighetene i 1. etasje har adkomst fra terrengnivå. Øvrige leiligheter har adkomst via utvendig svalgang fra trapperom og heis.

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt fast grunn.
Etasjeskillere er av betongkonstruksjon/-elementer.

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

Flat takkonstruksjon med ukjent tekkemetode.
Utvendige bygningsdeler er fra byggeåret.

Sameiet har felles solcelleanlegg for strømproduksjon på taket.
Solcelleanlegget ble montert i 2024 og har vært i drift siden 29.08.2024.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG



TG 2

Overflater

Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Malte slette flater/plater, tapet og fliser.
Himling: Malte slette flater/plater.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis svinnsprekker i overganger/hjørner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør fuges og males.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke/-elementer. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen og det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik. Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5mm. på 2 meters lengde.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Bygget antas å være oppført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

3-speils formpressede dører hvorav 1 dør er innebygd skyvedør.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Baderommet har standard fra byggeåret. Dokumentasjon er fremvist i form av produktbeskrivelse/FDV.



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Vegger: Fliser.
Himling: Malte slette flater/plater.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Gulv: Fliser.
Oppvarming med elektriske varmekabler.
Gulvet har fall til sluk.
Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 40mm. (inkludert nedsenket dusjnise med ca. 10mm).

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Fra byggeåret. Dokumentasjon er fremvist i form av produktbeskrivelse/FDV dokumenter.



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Tilstandsrapport

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

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Integrert platetopp og stekeovn. Kjøleskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt. Lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem i kjøkkenbenk.

Innredningen er fra byggeåret og har normalt god standard.



1. ETASJE > KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1. ETASJE > KJØKKEN

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



1. ETASJE > KJØKKEN

Innvendige avløpsrør antas av støpejern. Fra byggeåret.

Tilstandsrapport

TG I Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG I Varmesentral

Luft til luft varmepumpe i stue. Fra byggeåret.

TG I Varmtvannstank

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

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeåret.
Det er fremvist Samsvarserklæring på nyinstallasjonen datert 28.11.2019 (ligger i sikringsskapet)

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2019
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- 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

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarslere, slukkeapparat og sprinkleranlegg.

Det er ikke fremlagt brannteknisk dokumentasjon for bygget.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

80 m²/74 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 750 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 750 000

Fradrag for andel felles gjeld

-

15 000

Konklusjon markedsverdi

3 750 000

Markedsvurdering
Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for leiligheten solgt på det åpne markedet i dag. Markedsverdi er vurdert i forhold til leilighetens standard, størrelse og beliggenhet. Leiligheten ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

Oppdragsnr.: 10816-24152

Befaringsdato: 07.11.2024

Side: 13 av 21

46

Parkveien 82, 1940 BJØRKELANGEN
Gnr 73 - Bnr 457
3226 AURSKOG-HØLAND

Petter Larsen Havnen AS
Bråtehogda 47A
1970 HEMNES



Sammenlignbare salg						
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Parkveien 28 ,1940 BJØRKELANGEN 73 m² 2017 2 sov	19-04-2023	4 300 000	4 300 000	1	4 300 001	58 904
2 Parkveien 3 ,1940 BJØRKELANGEN 61 m² 2012 2 sov	10-09-2024	3 400 000	3 250 000		3 250 000	53 279
3 Bjørkeveien 45 ,1940 BJØRKELANGEN 82 m² 2015 2 sov	18-08-2022	4 290 000	4 250 000		4 250 000	51 829
4 Parkveien 70 ,1940 BJØRKELANGEN 80 m² 2019 2 sov	21-09-2023	3 990 000	3 900 000	8 925	3 908 925	48 862
5 Parkveien 44 ,1940 BJØRKELANGEN 82 m² 2018 2 sov	15-02-2024	3 990 000	3 950 000		3 950 000	48 171
6 Parkveien 24 ,1940 BJØRKELANGEN 86 m² 2017 2 sov	02-11-2023	4 290 000	4 050 000		4 050 000	47 093
7 Parkveien 3 ,1940 BJØRKELANGEN 83 m² 2012 2 sov	10-08-2023	3 890 000	3 750 000	4 676	3 754 676	45 237
8 Parkveien 1C ,1940 BJØRKELANGEN 84 m² 2010 2 sov	24-08-2023	3 850 000	3 700 000	6 714	3 706 714	44 128

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

Oppdragsnr.: 10816-24152

Befaringsdato: 07.11.2024

Side: 14 av 21

47



Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader. Iht. eier.	Kr.	40 800
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	3 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	50 000
Teknisk verdi bygninger		
Leilighet		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	3 250 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 250 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 750 000



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

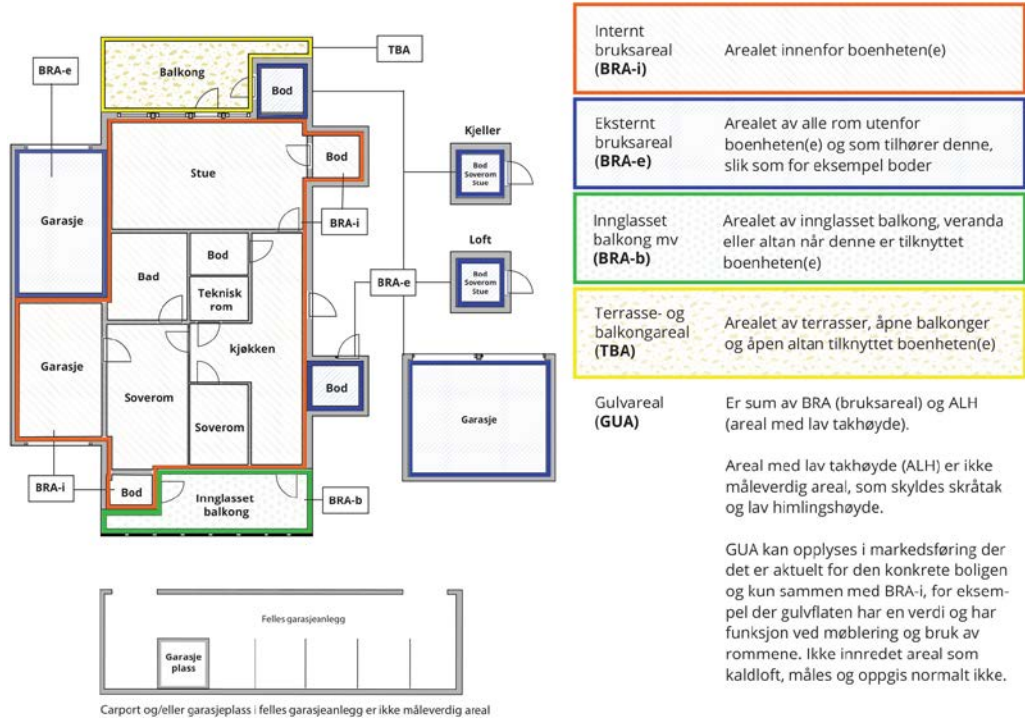
Hva er måleverdig areal?

Areal 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

Bruksareal for bygningen er bruttoareal minus areal som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	74			74	37
Kjelleretasje		6		6	
SUM	74	6			37
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, Soverom 1, Soverom 2, Bod, Bad/wc/vaskerom , Kjøkken , Stue		
Kjelleretasje			

Kommentar

TBA areal er terrasse med ca. 17m² og uteareal på inngangssiden med ca. 20m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	70	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.11.2024	Petter Larsen	Takstingeniør
	Torunn Marie Lintho	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	73	457		3	3312.2 m²	Matrikkelinformasjon/situasjonskart.	Eiet

Adresse

Parkveien 82

Hjemmelshaver

Torunn Marie Lintho

Kommentar

Seksjonseier betaler månedlige fellesutgifter med kr. 3.400,- som inkluderer kommunale avgifter, bygningsforsikring, TV/internett og diverse sameie kostnader.

På grunn av etablering av solcelleanlegg har sameiet nylig tatt opp lån med totalt kr. 700.000,- og andel fellesgjeld er basert på dette iht. eierbrøk. Eksakt andel av fellesformue og fellesgjeld er ikke oppgitt av forretningsfører og bør undersøkes nærmere.

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

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Bjørkelangen Park 7 og 8	1 / 47	PHM forvaltning AS	923181016
Felles gjeld: Kr. 15 000			

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Bjørkelangen sentrum.
Det er umiddelbar nærhet til sentrumsfunksjoner, butikker og offentlig kommunikasjon med buss.

Bjørkelangen er kommunesenter i Aurskog-Høland kommune.
Bjørkelangen har barnehager, skole med 10 trinn og videregående skole.
Bjørkelangen har et godt utvalg av butikker og servicetilbud med bla. gågate og kjøpesenter.

Adkomstvei
Offentlig tilknytning via private stikkveier/sameiets tomt.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Sameiet har felles eiet tomt.
Tomten er opparbeidet med felles asfalterte adkomstveier.
Asfaltert gjesteparkeringsplass.
Forøvrig er tomten opparbeidet med plen og diverse beplantning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 090 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	20.10.2024	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	2	Nei
Eier	07.11.2024	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	07.11.2024	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Info fra sameie vedr. solcelleanlegg			Gjennomgått	2	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SY1841>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Bjørkelangen
Oppdragsnr.
1107250026

Selger 1 navn
Torunn Marie Lintho

Gateadresse
Parkveien 82
Poststed
BJØRKELANGEN
Postnr
1940

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År
2019

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
6
Antall måneder
2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Gjensidige
Polise/avtalennr.
94180075

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TML

1

Document reference: 1107250026

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det er oppstått en knekk på avløpsledningen i nordre del av blokka Januar 2022 dette har ikke påvirket leiligheten og styre har vert i kontakt med utbygger som reparerte skaden. Beboer har bare fått info skriv om hendelsen.

Arbeid utført av

Rønaas entreprenør

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei

☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det er noen sprekker der vegg møter tak både i leiligheten og generelt i bygget.

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det ble sommeren 2024 montert solceller på taket. strømmen blir fordelt på leilighetene.

Arbeid utført av

VEV sol

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei

☒ Ja

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Styret har montert el bil lader på parkeringen. Dette er for lettere å kunne bytte parkering mellom beboerene som måtte trenge en handikap parkering.

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

Document reference: 1107250026

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1107250026

Initialer selger: TML

3

57

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐

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

☒

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1107250026

Initialer selger: TML

4

58

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torunn Marie Lintho	78debf2b9cd4f78670d59fc99482053cda1faf4e	11.02.2025 18:01:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107250026

→

This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.

→

The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.

→

Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→

For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

nets

59

VEDTEKTER	
FOR	
SAMEIET BJØRKELANGEN PARK 7 OG 8	
Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet og vedtatt 280519.	
Revidert i ekstra ordinært årsmøte 160621. Revidert i årsmøte 110522.	
§ 1	Navn og opprettelse. Sameiets navn er Sameiet Bjørkelangen Park 7 og 8. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 280619.
§ 2	Eiendommen. § 2.1 Bebyggelsen og tomten gnr. 73, bnr. 457 i Aurskog-Høland ligger i sameie mellom de Førtisju – 47 – eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. § 2.2 Tomten med alle tilhørende utearealer er sameiets fellesarealer, herunder trapper, rømningstrapper, trappeoppganger, parkeringskjeller, svalganger i inngangspartier.
§ 3	Rettslig rådighet over seksjonen. § 3.1 Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillat. § 3.2 Ved eierskifte, påløper et eierskiftegebyr for selger, etter mal fra eierseksjonsloven. Gebyret utgjør 4 ganger til enhver tid gjeldende rettsgebyr. Det kan ikke avtales at andre enn den som avhender seksjonen skal betale gebyret.
§ 4	Bruken av bruksenheter. § 4.1 Den enkelte seksjonseier har enerett til bruksenhet og rett til å benytte bruksenheten til det den er beregnet til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. § 4.2 Bruksenheten må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. § 4.3 Det tillates ikke montert parabol utvendig på byggets fasade. § 4.4 Det er tillatt med inntil 2 kjæledyr pr eierseksjon. § 4.5 Fordeling av parkeringsplasser gjøres etter styrets prioriterte rekkefølge, vedtatt 021219. Dersom noen har spesielle behov for endret parkering mht. gangavstand til heis/trapp. Denne bestemmelse kommer til anvendelse dersom innbyrdes ombygting ikke er oppnådd. Det er disposisjonsrett til en - 1 - parkeringsplass i garasjekjeller til hver seksjon (leilighet).

Seksjon 45 har disposisjonsrett til to parkeringsplasser i garasjekjelleren. Disposisjonsretten kan ikke slettes fra vedtektene uten samtykke fra hjemmelshaveren av seksjon 45.	
§ 4.6	Elbil lading: De av eierne som tidligere har installert elbillader og ikke ønsker å tilkoble seg infrastrukturen for elbilladere når dette anlegget blir bestilt hos installatør, seksjon nr. 20, nr. 24, nr. 33, nr. 40 og nr. 44, vil i ettertid måtte bekoste for egen regning: Ombygging, flytting og tilkobling av egen lader dersom deres nåværende plassering kommer i konflikt med eventuelle behov for handikaplass, enten egen eller andres i henhold til prioriteringsrekkefølge i husordensreglene. Ombygging og tilkobling av elbillader til infrastrukturen dersom de på ett senere tidspunkt ønsker å koble sine ladere til infrastrukturen, eller om de må koble seg til infrastrukturen som følge av at strømforbruket kommer i konflikt med behovet for el-kraft til leiligheter og fellesanlegget generelt.
§ 4.7	Evt. markiser skal ha et helhetlig utseende, det er kun Sandatex design 5407/107 med sort skrog som er tillatt.
§ 5	Vedlikehold, påkostning og forsikring. § 5.1 Seksjonseierne har felles utvendig vedlikeholdsansvar for bygninger, samt utvendige og innvendige fellesarealer. Vedlikeholdsform vedtas av årsmøtet, og kostnader samt avsetning til slike, fastsettes ihht. § 6 i disse vedtekter. Seksjonseierne har også felles vedlikeholdsansvar for vann- og avløpsledninger fra kommunal ledning frem til kummer med stoppekran inne på sameiets tomt. Seksjonseierne har felles vedlikeholdsansvar for alle utearealer/felles grøntarealer, parkeringsplasser med tilhørende tekniske anlegg, samt utvendig vedlikehold av sameiets bygning. § 5.2 Sameiet forsikrer eiendommen med tilhørende bygninger i felles forsikring. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier. § 5.3 Den enkelte seksjonseier sin vedlikeholdsplikt for bruksenheten fremgår av esl. § 32. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. fremgår av esl. § 33. Begge 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 seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 7 Fellesområder for alle sameiene i Bjørkelangen Park.

Drifts- og vedlikeholdskostnader fordeles for felles grønt- og lekearealer FL1, FL2, FG1, FG2 og felles parkeringsplasser FP1 og felles vei, etter antall leiligheter i Parken, totalt 191 leiligheter, basert på at alle grunneiere/sameier innad i Bjørkelangen Park eier like andeler. Kostnadene fordeles sameiene imellom i henhold til antall leiligheter. Sameiene innen Bjørkelangen Park har også felles drifts- og vedlikeholdsansvar for grøntarealet i bebyggelsesplanen for Bjørkelangen Park betegnet som F – annet friområde, i henhold til utbyggingsavtale med Aurskog-Høland Kommune.

§ 8 Årsmøter.

§ 8.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

§ 8.2 Berammelse og innkalling.
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
Ekstraordinært årsmøte kan innkalles når styret eller minst 5 seksjonseiere skriftlig ber om dette.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst 20 dagers varsel.
Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog aldri kortere enn tre dager.

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

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

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

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

§ 8.4 Ledelse og protokoll.
Styreleder leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

§ 8.5 Stemmeberegning og flertallskrav.
I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

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

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

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

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

§ 8.6 Inhabilitet i årsmøter.
Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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

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

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

§ 9 Styret.

§ 9.1 Styrets oppgaver og myndighet.
Sameiet skal ha et styre bestående av fem seksjonseiere. Styret er beslutningsdyktige når minst tre styremedlemmer er tilstede på styremøte.
Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder velges særskilt. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfellet.
Styret har myndighet til å inngå avtale om forretningsførsel eller kjøp av andre tjenester som følge av eierseksjonsloven. Valgperioder er varierende for å unngå total utskifting på samme tidspunkt.

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

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

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

§ 9.3 Inhabilitet ved vedtak i styret.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 9.4 Representasjon.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

§ 10 Mindretallsvern.

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

§ 11 Regnskap og revisjon.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, jfr. esl. § 64. Regnskap for det foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet. Sameiet skal ha revisor, jfr. esl. § 65. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

§ 12 Mislighold.

§ 12.1 Pålegg om salg.

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

§ 12.2 Krav om fravikelse (utkastelse).

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

§ 13 Forhold til eierseksjonsloven.

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BJØRKELANGEN PARK 7-8.

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

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

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

EGEN LEILIGHET:

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

Ved brann ring 110.**TERRASSE/VERANDA:**

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

Rammeverk rundt innglassing skal ha fargekode RAL905 Svart.

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

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

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

Utvendig himling tre Flugel Classic 97 – NCS 0502-y. hvit

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

FELLES UTE- OG INNEOMRÅDER:

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

PARKERINGSPLASS:

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

AVFALLSBEHOLDERE:

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

FELLES INNEOMRÅDER:

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

TRAPPEHUS:

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

HEIS:

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

GARASJE OG BODER:

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

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

Elbil lading:

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

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

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

SVALGANGER:

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

GENERELT:

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

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

Felix Arkitekter AS
Rosenkrantz gate 7
0159 OSLO

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

Vedlegg:
73-457 Gebyr midlertidig brukstillatelse blokk 8
Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

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

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

73/457 Midlertidig brukstillatelse Blokk 8

Rammetillatelse ble gitt 23.01.2017 og endringstillatelse er gitt 04.05.2018.

IG 1 er gitt 04.05.2018.
IG 2 er gitt 31.07.2018.
IG 3 er gitt 12.09.2018.

Søknad om midlertidig brukstillatelse er mottatt 29.11.2019.
Foreløpig svar per telefon gitt 02.12.2019.
Søknad komplett 02.12.2019.

Gjelder: Nybygg leilighetsbygg - Blokk 8 (32 boenheter)
Gnr/bnr: 73/457
Adresse: Parkveien 70,72,74,76,78,80,82,84 og 86, 1940 BJØRKELANGEN
Byggested: Bjørkelangen Park
Plangrunnlag: Reguleringsplan: Bjørkelangen Park

Ansvarlig søker: Felix Arkitekter AS
Tiltakshaver: Sentrum Vest AS

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

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

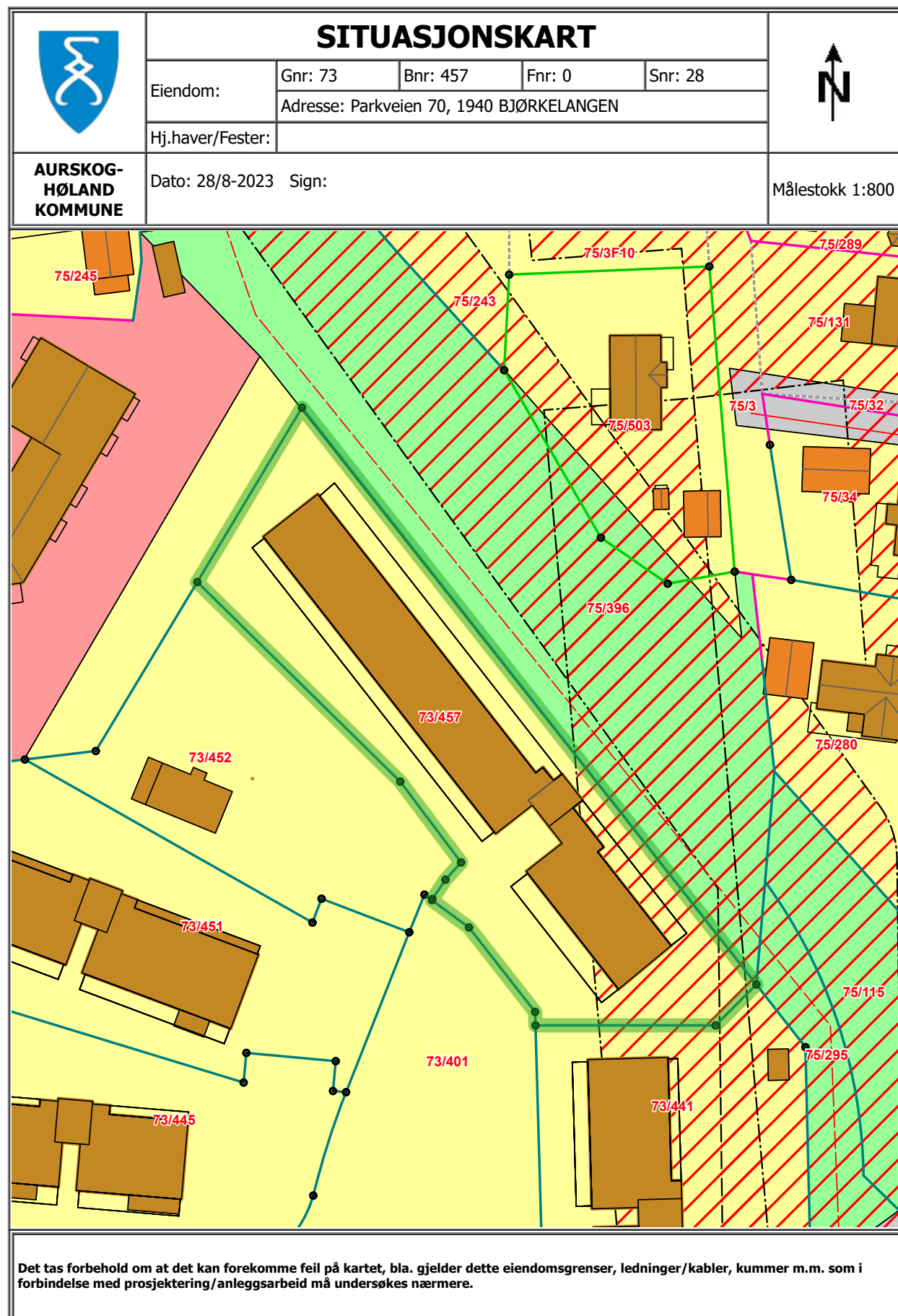
Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at gjenstående arbeider er ferdigstilt.

Med hilsen
for Aurskog-Høland kommune
Forvaltning

Kjetil Hauger
leder

Pål Vigdal
byggesaksbehandler

Adresse	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



Nabolagsprofil

Parkveien 82 - Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**



Offentlig transport

	Tusenårsparken Linje 470, 470E, 480	8 min  0.6 km
	Blaker stasjon Linje R14	23 min  22.8 km
	Oslo Gardermoen	55 min 

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 633 elever, 36 klasser	23 min  1.7 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	13 min  0.9 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	19 min  1.4 km

Ladepunkt for el-bil

 Ny lagerföring Norge #63	6 min 
 Ny lagerföring Norge #48	6 min 

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

Sitat fra en lokalkjent

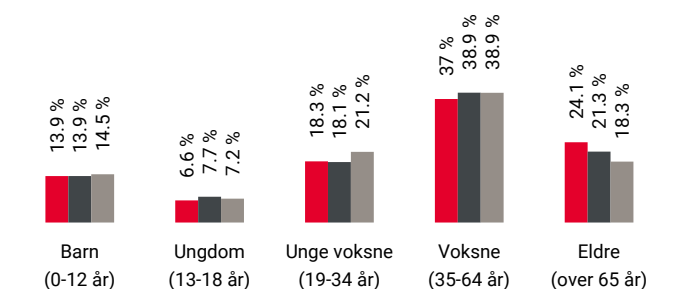


 Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

 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

Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år)	15 min	🚶
19 barn		1.1 km
Burholtoppen barnehage (1-5 år)	26 min	🚶
53 barn		1.9 km
Festningsåsen barnehage (0-5 år)	4 min	🚗
112 barn		2.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Bjørkelangen	9 min 
Post i butikk	0.7 km
Coop Extra Bjørkelangen	10 min 

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

 Gateparkering

Lett 93/100

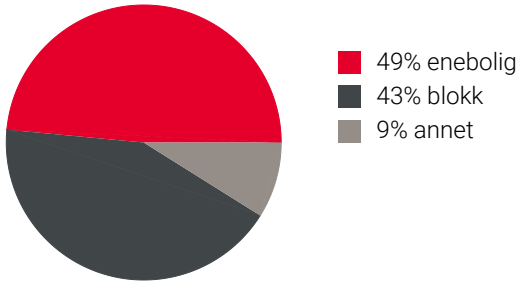
 Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

 Kjelle vg. skole	13 min	
Fotball	0.9 km	
 Bjørkelangen sportssenter	13 min	
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	1 km	
 MOVA Bjørkelangen Serviceveien	7 min	
MOVA Bjørkelangen	11 min	

Boligmasse



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

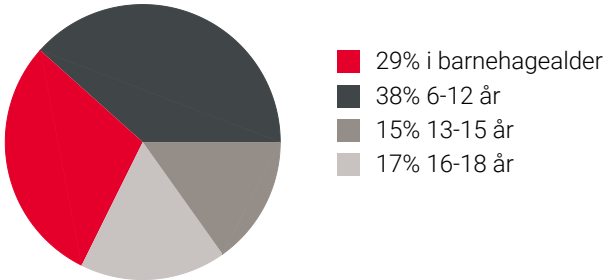
Sitat fra en lokalkjent



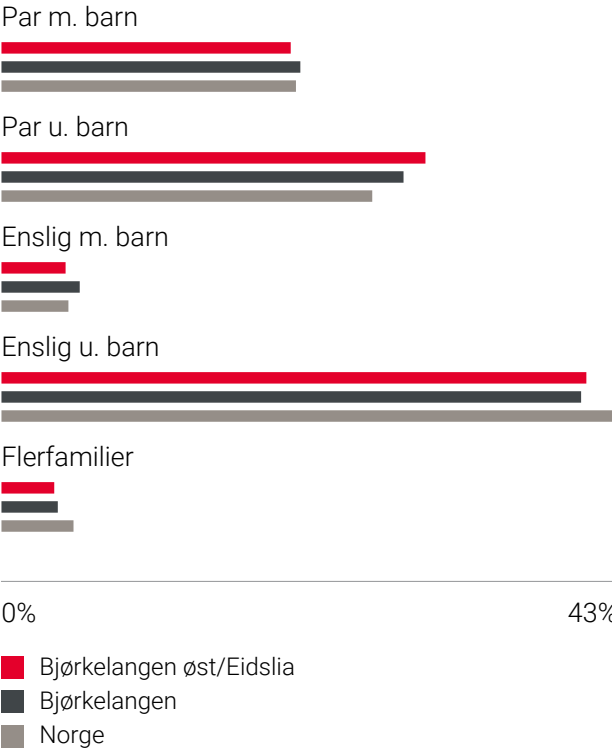
Varer/Tjenester

 Bjørkelangen Senter	9 min	
 Boots apotek Bjørkelangen	9 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)

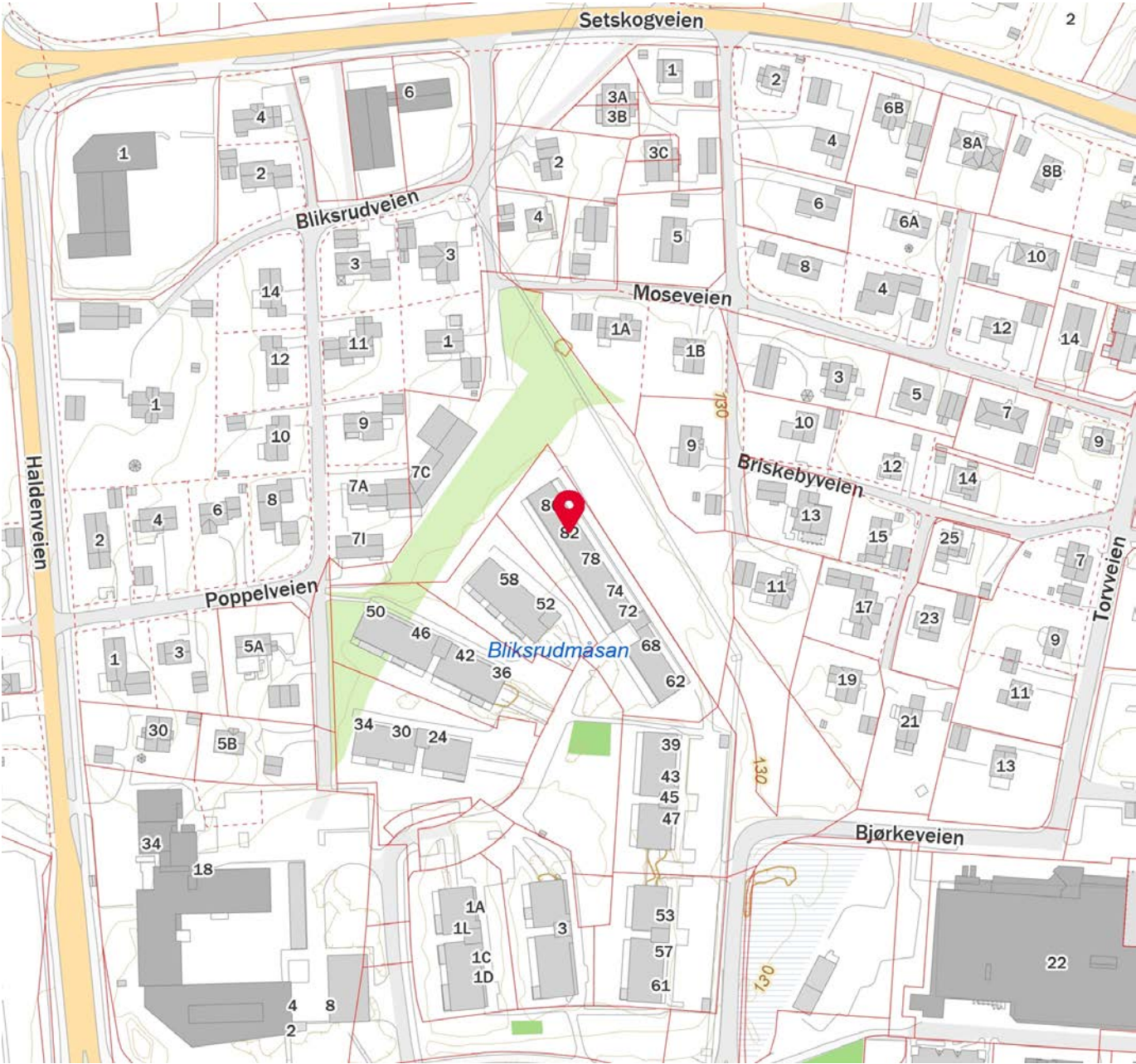


Familiesammensetning



Sivilstand

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





Aurskog SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?

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

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

Kontakt oss i dag!



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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Parkveien 82
1940 BJØRKELANGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Camilla Haugerudbråten

Telefon: 930 22 875
E-post: camilla.haugerudbraten@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre