



aktiv.

**aktiv.**  
Tar deg videre

Festningsveien 12A og B, 1940 BJØRKELANGEN

**Velholdt og påkostet enebolig med  
hybel, dobbelgarasje,  
smarthussystem og solfangere.  
Grenser mot skog og vid utsikt.**

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**

Festningsveien 12A  
U.etg.



Her kommer det bildetekst  
Denne kan komme på to linjer





Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 990 000,-  
Omkostn.: Kr 218 890,-  
Total ink omk.: Kr 8 208 890,-  
Selger: Svein Berg

Salgsobjekt: Enebolig  
Eierform: Eiet  
Byggeår: 2011  
P-rom/BRA: 302/343 m²  
Tomtstr.: 1033 m²  
Soverom: 5  
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 184

Oppdragsnr.: 1107230017

Velholdt og påkostet  
enebolig med hybel og  
dobbelgarasje

Festningsveien 12 er en stor, nydelig enebolig fra 2011 med hybel i underetasjen og tørrskodd adkomst til dobbelgarasje. Boligen ligger usjenert til i skogkanten med praktfull utsikt over landskapet. Utendørs kan eiendommen skilte med flott, velstelt hage, grillplass, stor terrasse og solfangere på taket. Inne er det Smarthussystem, vannbåren oppvarming og hele 4 ildsteder.

Eneboligen har i hovedsak hvitpigmentert 2-stavs mattbørstet eikeparkett på gulvene, delikate fargevalg, lekre skifervegger og utbredt bruk av downlights. Boligen har kjøkken/spisestue, og kjøkkeninnredningen har barløsning og integrerte hvitevarer. Videre er det en stor, luftig stue, en romslig loftstue, et vaskerom, fire gode soverom og to pene bad, det ene fra 2016, med badekar. Det er flere gode garderobeløsninger.



Innhold

Velkommen .....4  
Plantegninger .....38  
Om eiendommen .....41  
Tilstandsrapport .....54  
Egenerklæring .....78  
Energiattest .....82  
Nabolagsprofil .....82  
Forbrukerinformasjon .....99  
Budskjema ..... 100

# Festningsveien 12

## KORT FORTALT

Enebolig fra 2011 med 343 kvm boareal.

Smakfullt innredet og over tre etasjer.

Hybel i u. etasjen med egen inngang.

Parkering i dobbelgarasje og carport.

Stor terrasse, en balkong og flott hage.

Storslått utsikt, vidt utover landskapet.

Flott hall med peis, gulvvarme og sofabenk.

Klassisk kjøkken med integrerte hvitevarer.

Peisinnsats og spise plass

på kjøkkenet.

Åpen kjøkken/stueløsning i hybelen.

Stor, luftig stue med peis i 1. etasje.

Stue med peisovn og dør ut i 2. etasje.

To pene bad, ett fra 2016 med badekar.

Bad med dusjkabinett i hybelen.

Vaskerom med tørrskodd utgang til garasje.

Fire soverom med garderobeløsning.

Soverom med garderobeskap i hybelen.

Vannbåren varme og solfangere.

Smarthus system til lys og varme.



Boligen har et pent velkomstparti med skiferheller, downlights i overbygg og tofløyet, hvit ytterdør.





Festningsveien 12 er innholdsrik og oppgradert enebolig fra 2011 med hybel i underetasjen.



Utendørs kan eiendommen skilte med flott, velstelt hage, grillplass, stor terrasse og solfangere på yttertaket.



Boligen har flere uteområder og har en helt usjenert med grense til skog. Bak huset er det en koselig uteplass.

# Velkommen inn...



Hallen har store, grå gulvfliser med gulvvarme, downlights i taket og hvite vegger. Hallen har også en peis for vedfyring bekledd med skiferstein.





Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som stekeovn, dampovn, koketopp, oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap og ventilator.





Stuen er luftig med rikelig dagslys fra vinduer på tre sider, hvor høyreiste i front vender mot den nydelige utsikten.



Stuen har tostavs parkett på gulv med gulvvarme, delikat, gråbeige veggfarge og en plassmurt murpeis med innsats.



Stuen har et stort areal som kan møbleres i ulike sittingsoner.

Soverommet i første etasje har downlights i taket og en stor skyvedørsgarderobe med speilfront.



Badet i første etasje har listefritt vindu, beige veggfliser og grå fliser på gulvet.



Loftstuen har parkett på gulvet og en vegg er kledd med skiferstein. Rommet har også en peisovn.



Løftstuen har tofløyet glassdør til balkong, som gir godt med dagslys til rommet.



Eneboligen har tre store, lyse soverom som ligger med inngang fra loftstuen.



Badet i andre etasje ble bygget i 2016 og har delikate, beige fliser på gulv og vegger.

Badet har varme i gulv og doble downlights.



# Plantegning

1. etasje



Festningsveien 12A  
1.etg.



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

2. etasje



Festningsveien 12A  
2.etg.



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

# Plantegning

u. etasje



Festningsveien 12A  
U.etg.



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

# Om eiendommen

## Om boligen

**Areal**  
BRA 343kvm  
P-rom 302kvm

**Arealbeskrivelse**  
Enebolig  
Bruksareal  
Kjeller: 71 kvm  
1. etasje: 122 kvm  
2. etasje: 103 kvm  
Primærrom  
Kjeller: 30 kvm Hall m/trapp, vaskerom.  
1. etasje: 122 kvm Stue/kjøkken, bad, soverom/  
kontor, stue.  
2. etasje: 103 kvm Stue, 3 soverom, bad.  
Sekundærrom  
Kjeller: 41 kvm Garasje  
  
Hybel  
Bruksareal  
Kjeller: 47 kvm  
Primærrom  
Kjeller: 47 kvm Entré, soverom, bad/vaskerom, stue/  
kjøkken.

**Tomtetype**  
Eiet

**Tomtestørrelse**  
1033 m²

**Tomtebeskrivelse**  
Boligen har et velstelt, flott uterom med god plass til lek og hygge for alle familiemedlemmer. Tomten er opparbeidet med støttemurer i granitt, steinsatt gårds plass, pent beplantet bed, trapp i terreng og

herlig hageområder - det hele skjermet med tette, høye tujahekker. Bak huset er det helt usjenert med grense til skog og en koselig uteplass til bålpannen. Sommerdagene kan nytes på en stor terrasse som strekker seg fra den ene kortsiden og langs hele fasaden.

Terrassen innbyr til avslapping i solen, så vel som sosialt samvær med venner inn i de sene kveldstimer. Utsikten er storslått, utover landlig landskap, men nytes nok aller best fra en overbyggd balkong i andre etasje.

**Beliggenhet**  
Eiendommen ligger rett ved marka i et nyere etablert boligområde i Festningsåsen på Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune. Bjørkelangen har skoler på alle trinn, flere barnehager, godt kollektivtilbud og kort vei til sentrum med det meste du trenger i hverdagen. En tur til sentrum kan gjøres enten til fots eller på sykkel, på fine asfalterte gang- og sykkelstier.

Festningsåsen er et fantastisk utgangspunkt for turer. Enten du liker å ta deg frem til fots, på sykkel eller ski, har nærområdet spennende natur med kilometer lange stier og idylliske vann. Ved den ene videregående skolen er det idrettshall, friidrettsanlegg og kunstgressbane. Her finner du også både sandvolleyball- og tennisbane.

Bjørkelangen er en koselig landsby under stadig utvikling. I tillegg til ny barne- og ungdomsskole er det bygget nytt helsehus, samt ny svømmehall som åpnet høsten 2018. Bjørkelangen har en aktiv sportsforening som tilbyr både svømming, fotball, håndball, innebandy, allidrett, ski og sykkel.

Kulturskolen har en rekke tilbud innen dans, drama, forming og musikk, samt egen «øvingsboks» for band og musikere. Kommunen har også et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland (holder til på Eksismoa motorpark ca. 2 km utenfor sentrum). Det er også skytterbaner i nærheten, samt jakt- og fiskeforeninger. Den lille alpinbakken er åpen når det er snørike vintre på Bjørkelangen.

Ved den gamle herregården Eidsverket er det bygget et større hestesenter - en naturlig møteplass for hestefolk for både trening og konkurranser. Her ligger det også en godt besøkt restaurant.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi, Extra og Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Amfi Bjørkelangen Torg et fint og variert utvalg. I ytterkant av sentrum ligger Bliksrud Næringsområde med kjeder som Skeidar, Plantasjen, Mekonomen, Maxbo og Europris. Bjørkelangen er et satsningsområde og tiltrekker seg stadig nyetableringer av både store og små bedrifter.

**Adkomst**  
Området består hovedsakelig av leiligheter, villa og småhusbebyggelse.

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

**Barnehage/Skole/Fritid**  
Fra eiendommen er det ca. 3,2 km til Bjørkelangen barne- og ungdomsskole, som stod ferdig i 2018. Kommunen har et godt utvalg barnehager og god barnehagedekning, med Festningsåsen som den nærmeste, og Bjørkelangen har to videregående

skoler.

**Offentlig kommunikasjon**  
Bjørkelangen har et godt kollektivtilbud via buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Søndre Eidsvei som ligger ca. 450 m fra boligen. Det er togstasjon i Fetsund og på Blaker. Med bil tar det ca. 30 min til Fetsund, 38 min til Lillestrøm, 55 min til Oslo S, 60 min til Oslo lufthavn og 60 min til Charlottenberg i Sverige.

**Bygningssakkyndig**  
Kåre Anders Fossum Orderud

**Type takst**  
Tilstandsrapport

**Byggemåte**  
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Lite kaltloft. Synlige lufteventiler i gavler og i skråhimling for lufting av loft. Undertak av rupanel. Taktekkingen er av tegltakstein og taket er besikttet fra bakkenivå/ balkong i 2.etg. Hvit stål takrenner og nedløp. Røde gradrenner, pipebeslag og snøfangere. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning. U.etg. med pusset og malt mur. Vinduer/dører: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Fra byggeår. Dobbel entredør med sporfrest inn/utside. Dobbel terrassedør i 1. - og 2.etg. med lav brystning og glassfelt. Dør hybel: Entredør med sporfrest utside og glassfelt. Fra byggeår. Stor terrasse ved 1.etg. Fundamentert på støpte søylepunkter. Treverk i stolper. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Tett gulv/tak i terrasse over carport og inngang/porter i u.etg. Tettet med blikkplater mellom bjelker og blikkbeslag over bjelker. Takrenne på innside av bærende limtretrager. Etasjeskiller: Mellom u.etg. og 1.etg. er

av lettbetongelementer med påstøp. Trebjelkelag til 2.etg.

**Sammendrag selgers egenerklæring**  
Følgende er opplyst i selgers egenerklæring:  
6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Ved større regnfall vil man oppleve at det drypper noe gjennom utvendig terrasse. Vannet drypper ned på belegningsstein/utvendig platting.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Opplegg for elbillader i garasje inkl kabel og jordfeilbryter. Selve ladeboksen medfølger ikke da denne er knyttet til Leaseplan og krever egen RFID brikke for bruk og refusjon av strømavgifter.

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)? Ja. Grunnmur ble murt som egeninnsats etter Leca selvbyggerkurs og i påsyn av tømrmester som senere reiste huset oppå muren.

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja. Kjellerleilighet.  
17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja. Søkt som en del av opprinnelig byggesøknad.

21. Er det foretatt radonmåling? Ja. Radonmåling med sporfilm.  
21.1. Radonmåling. År: 2011. Verdi: 49.

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)? Ja. To bakkelys/oppkjøringslys har sluttet å fungere. Disse er øverst mot boligen, og har derfor ikke blitt vurdert så viktige at de har blitt byttet. En seksjon av utvendig tørrstabet 30x30cm granittmur heller fremover. Denne bør overvåkes og vurderes stabet om dersom vinkelen skulle øke.

Tilleggskommentar:  
Det sitter termostater i rom med gulvvarme. Dagens temperaturregulering foregår med utekompensert tur-vannstemperatur. Dersom man ønsker aktiv temperaturregulering fra termostatene må shuntmotorer monteres på gulvvarmefordelingen.

**Innhold**  
Festningsveien 12 er en stor, nydelig enebolig fra 2011 med hybel i underetasjen og tørrskodd adkomst til dobbelgarasje. Boligen ligger usjenert til i skogkanten med praktfull utsikt over landskapet. Utendørs kan eiendommen skilte med flott, velstelt hage, grillplass, stor terrasse og solfangere på yttertaket. Inne er det Smarthus system, vannbåren oppvarming og hele fire ildsteder.

Eneboligen har i hovedsak hvitpigmentert 2-stavs mattbørstet eikeparkett på gulvene, delikat fargevalg, lekre skifervegger og utbredt bruk av downlights. Boligen består av kjøkken/spisestue, og kjøkkeninnredningen har barløsning og integrerte hvitevarer. Videre er det en stor, luftig stue, en romslig loftstue, et vaskerom, fire gode soverom og to pene bad, det ene fra 2016, med badekar. I tillegg kommer flere gode garderobeløsninger.

Planløsning:  
Hybel u.etasje: Entré, soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken.  
U. etasje: Hall m/trapp, vaskerom og garasje.

- 1. etasje: Kjøkken/spisestue, bad, soverom/kontor og stue.
- 2. etasje: Stue, bad og 3 soverom.

Kort fortalt

- Enebolig fra 2011 med 343 kvm boareal.
- Smakfullt innredet og over tre etasjer.
- Hybel i u. etasjen med egen inngang.
- Parkering i dobbelgarasje og carport.
- Stor terrasse, en balkong og flott hage.
- Storslått utsikt, vidt utover landskapet.
- Flott hall med peis, gulvvarme og sofabenk.
- Klassisk kjøkken med integrerte hvitevarer.
- Peisinnsats og spiseplass på kjøkkenet.
- Åpen kjøkken/stueløsning i hybelen.
- Stor, luftig stue med peis i 1. etasje.
- Stue med peisovn og dør ut i 2. etasje.
- To pene bad, ett fra 2016 med badekar.
- Bad med dusjkabinett i hybelen.
- Vaskerom med tørrskodd utgang til garasje.
- Fire soverom med garderobeløsning.
- Soverom med garderobeskap i hybelen.
- Vannbåren varme og solfangere.
- Smarthus system til lys og varme.

Entré

Boligen har et pent velkomstparti med skiferheller, downlights i overbygg og tofløyet, hvit ytterdør. Innenfor døren er det en flott hall med skiferstein på veggen og oppmurt peisinnsats. Det er vednisje og sittebenk i forbindelse med peisen.

Hallen har ellers store, grå gulvfliser med gulvvarme, downlights i taket og hvite vegger. En koselig sofabenk med oppbevaringsmuligheter er plassert under trappen opp. Entreen har åpen garderobeløsning bestående av knaggrekke og skohylle, og god plass til annet møblement.

Kjøkken/spisestue

I første etasje ligger kjøkken/spisestue - et naturlig knutepunkt og selve hjertet i huset. Her er det har praktfull utsikt fra en vindusrekke og tofløyet glassdør til terrasse. Lysforholdene er nydelige, og om kvelden sørger downlights for annen belysning. Rommet har hvitpigmentert 2-stavs mattbørstet eikeparkett på gulvet med gulvvarme og delikat gråbeige farge på veggene.

I spisedelen kan familien samles til gode samtaler og hygge rundt spisebordet, som finner sin naturlige plass i rommet. Kjøkkenet har også en barløsning med sitteplasser for et måltid på farten. For ekstra hygge vinterstid kan det tennes i en plassmurt peisinnsats, og under peisen er det nisje til vedkubber.

Kjøkkeninnredningen har klassisk, kledelig stil og funksjonell form med rikelig skaplass. Med ulik høyde på benkeplaten er det perfekt for både kokk og medhjelper til matlagingen. Innredningen har takoppbygde overskap, hvite profilfronter, enkelte glasskap og valnøttfarget laminatbenkeplate med stålkum.

Veggene bak kjøkkenbenken har mønstertapet bak gjennomsliktig glass, og det er to vinduer for ekstra arbeidslys. Hvitevarer er integrert, som stekeovn, dampovn, koketopp, oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap og ventilator.

Stue

Stuen har adkomst fra kjøkkenet via tofløyet glassdør. Stuen er luftig med rikelig dagslys fra vinduer på tre sider, hvor høyreiste i front vender mot den nydelige utsikten. Når mørket senker seg

settes stemningen med downlights i taket. Rommet har hvitpigmentert 2-stavs mattbørstet eikeparkett på gulv med gulvvarme, delikat, gråbeige veggfarge og en plassmurt murpeis med innsats for ekstra oppvarming vinterstid. Stuen har et stort areal som kan møbleres i ulike sittedoner.

Loftstue

Med stue også i andre etasje har de yngste et fint sted å trekke seg tilbake med venner for spill- og tv-kvelder. Stuen har tofløyet glassdør til balkong, som gir godt med dagslys til rommet. Den ene stueveggen har flott skiferstein, og her er det peisovn tilkoblet pipemur. Øvrige vegger har pen beigefarge, og det er 2-stavs eikeparkett på gulvet.

Bad/wc/vaskerom

Boligen har et bad i første og andre etasje. I underetasjen er det et vaskerom med dør til garasjen. Badet i andre etasje ble bygget i 2016 og har delikate, beige fliser på gulv og vegger. De fleste flisene er store, men det er innslag av noe mosaikk. Rommet har varme i gulv, doble downlights, skråtak og naturlig lysinnslipp fra vinduer.

Innredningen er hvit og består av servantseksjon, et høyskap og et speil. Baderommet er ellers utstyrt med håndkleknagger, hjørnebadekar, vegghengt toalett, samt en dusjnisje med regnfallsdusj og håndholdt dusj.

Bad 2

Badet i første etasje har listefritt vindu, beige veggfliser og grå fliser på gulvet. Rommet er utstyrt med gulvvarme og downlights. Innredningen består av skap og flere skuffer med klassisk preg, og et tilhørende speil med hvit omramming og belysning. Rommet har også gulvfestet toalett og et

dusjkabinett.

Vaskerom

Vaskerommet har downlights i taket, hvite baderomsplater på veggene og grå, store gulvfliser. Langs den ene veggen er det skap med klassiske, hvite profilfronter og et integrert kjøleskap. Vaskerommet har også et benkeskap med vaskekum, nisje til vaskemaskin og tørketrommel og opplegg for mye av det tekniske i huset.

Soverom og garderobe

Eneboligen har tre store, lyse soverom som ligger med inngang fra loftstuen og det er også et soverom/kontor i første etasje. Soverommene i andre etasje har skråtak, malte panelvegger og en skreddersydd garderobeløsning med skyvedører i kneveggen.

Soverommet i første etasje har downlights i taket og en stor skyvedørsgarderobe med speilfront. Rommet har enstavs parkett på gulvet. Boligen har godt med ekstra oppbevaringsplass i skap på vaskerommet.

Hybel

Hybelen ligger i underetasjen og har egen inngang. Boenheten består av soverom, bad og stue/kjøkken, og det er gulvvarme i alle rom. Stilen er gjennomgående med parkett på gulvene og hvite panelvegger.

Kjøkkenet ligger i den ene enden av stuen og har spiseplass i tilknytning. Kjøkkeninnredningen har vinkelform og består av benk- og overskap. Innredningen har hvite profilfronter, eikebelistning, benkeplate i laminat og nedfelt stålkum. Kjøkkenet har kullfilterventilator, opplegg for oppvaskmaskin

og nisje til kjøleskap.

Badet er innredet med hvite baderomsplater på veggene og lyse gulvfliser. Rommet har mørkebrun skuffeseksjon med toppmontert vask, belysning og speil i samme stil som innredningen. Videre har badet gulvfestet toalett, dusjkabinett og hylle på veggen over vaskemaskinsopplegg.

**Standard**

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik: Iht. tilstandsrapporten er det ingen anmerkninger under dette punktet.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak: Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Stor terrasse ved 1.etg. Fundamentert på støpte søylepunkter. Treverk i stolper. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Tett gulv/tak i terrasse over carport og inngang/porter i u.etg. Tettet med blekkplater mellom bjelker og blikkeslag over bjelker. Takrenne på innside av bærende limtredrager. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er avvik: Rekkverk er for lavt iht. dagens krav. Det ble opplyst om at det kan komme små mengder med vann i ytterkant på tett terrassegulv ved mye regn. Tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille byggeårets krav.

Innvendig > Overflater hybel: Rom/ overflatebehandling hybel: Rom/overflatebehandling hybel: Gulv: Flis og parkett. Vegger: MDF smartpanel og baderompanel.

Himlinger: Malt trepanel og MDF smarttak. Vurdering av avvik: Stedvis høy bruksslitasje på overflater. Tiltak: Det bør påregnes noe overflatebehandling.

Innvendig > Pipe og ildsted: 2 stk. elementpiper. Sotluke i garasje og i hybel. Skiferpeis m/innsats i hall m/trapp, peis m/innsats i stue/kjøkken 1.etg. og peis med oppvarming av varmtvann i stor stue 1.etg. Peisovn i stue 2.etg. Det er avvik: For liten ildfast plate/skifer under peis i stue/kjøkken 1.etg. Tiltak: Det anbefales montering av større ildfast plate under ildsted. Det er opplyst av eier at peis på kjøkken ikke har vært i bruk.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/ vaskerom: Servantskap med slette fronter, laminat plate og toppmontert servant. Gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er avvik: Plate på servantskap i hybel med slitasje/ bruksmerker. Tiltak: Det bør påregnes overflatebehandling av plate.

Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken: Kjøkkeninnredning i hybel består av: Folierte skrog med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt enkel kum i stål. Plass til komfyr og kjøleskap. Opplegg for oppvaskmaskin. MDF smartpanel mellom benk- og overskap. Det er avvik: Kjøkken i hybel.: Noe bruksslitasje, små skader på innredning. Bemerkes at det er MDF plater mellom benk- og overskap. Plater tåler lite fuktighet, og det må utvises forsiktighet med vann mot plater. Tiltak: Bør påregnes noe overflatebehandling.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 2 - avvik som ikke krever

umiddelbare tiltak: Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom: Flislagt gulv, delvis oppvarming med vannbåren gulvvarme. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulv har kun 8mm fall. Totalt 12mm fra topp membran ved terskel. Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. Rommet fungerer med dette avviket. Det bør dog utvises forsiktighet med vannsøl i rommet

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom: Flislagt gulv. Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Eller panelovn. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Bad/ vaskerom i hybel: Gulv flatt fra flis ved terskel til slukrist. Noe negativt fall fra området rundt toalett til sluk. Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. Det er installert dusjkabinett i rommet og våtrommet fungerer med dette avviket. Det bør dog utvises forsiktighet med vannsøl på gulvet.

Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken: Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Vurdering av avvik: Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). Kjøkkenventilator i hybel med kullfilter. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Forstøtningsmur ved hage/tomtedele i tørrstabetl granitt. Vurdering av avvik: Det er påvist mindre

sprekker og/eller skjevheter i muren. Noe skjevheter i mur etter tidligere frostsprengning mot mur. Drenering/bortledning av vann som har forårsaket skjevhet er utbedret. Andre tiltak: Det er ingen umiddelbar kostnad vedrørende skjevhet i mur. Iht. eier har det ikke vært utvikling i skjevhet i muren siste 7-8 årene. Det anbefales og følge med på om det skulle bli større skjevheter. Det må ved utvikling i skjevhet påregnes utbedring.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport avholdt 17.08.22 av Kåre A. F. Orderud. 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 forbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

Iflg. opplysninger fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen (NRBR) ble følgende avvik funnet under tilsyn i 2013: D4: Mangler rist over peishette, f.eks strekkmetall. K1: Defekt feieluke eller sotluke, skiftes.

Merknad: Anbefaler eier å rette på takhatten, grunnet trangt for røyken å komme ut. Det ikke ildsted i 12B, men muligheter for installering av nytt ildsted. Ved installering av ildsted må ny eier sende informasjon til brannvesenet via vår nettside [www.nrbr.no](http://nrbr.no/skjema/skjema-for-nyinstallasjon-av-ildsted/). Link til siden er: <http://nrbr.no/skjema/skjema-for-nyinstallasjon-av-ildsted/>. NRBR opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret,

men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR.

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

Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Rominndeling i 2. etasje er omgjort. Vegg mellom trapp og kjøkken er fjernet.

**Innbo og løsøre**  
Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Til orientering er det 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**  
Boligen har integrert dobbelgarasje med en dobbeltisolert, motorisert stålport og dør direkte til vaskerommet. Garasjen har skiferfliser på dekke, oppheng til ulike redskaper, samt skap og hyller. Det er carport tilbygd garasjen og god plass til biler på

tomten. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser. Montert elbillader medfølger ikke salget.

**Forsikringsselskap**  
Gjensidige

**Polisenummer**  
87991768

**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**  
Fordelerskap til vann er plassert i veggen mellom soverom og bad i første etasje og er til kjøkken og begge bad. Varmtvann til forbruk og gulvvarme kommer fra en 1000 liters tank i teknisk rom. Vannet varmes opp med solfangere på taket, varmekappe på peis i stuen eller med strømkolbe.

Det er balansert ventilasjonsanlegg i boligen og et Smarthus system som kan styre alt av lys og oppvarming via en App på telefonen. Bevegelsessensor på lys finnes i fleste rommene.

Se punktet om standard samt løsøre- og tilbehørsliste utarbeidet av Norges

Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

**Energi**  
**Oppvarming**  
Det er vannbåren varme i alle gulv i kjeller, og 1.etg. med unntak av vaskerom. Det går noen sløyfer ut fra samle-skap som går gjennom vaskeromsgulv, men det er ikke anlagt egen sone der. Det også lagt elektriske varmekabler, i inngangen i kjeller, kjøkken/spisestue og på bad i 1.etg. Dette i tillegg til vannbåren varme i disse rommene. Samleskap for gulvvarme plassert i vaskerom/teknisk rom.

Boligen har skiferpeis med innsats i hallen, peis med innsats i kjøkken/spisestue og peis med oppvarming av varmtvann i stuen i første etasje. Stuen i andre etasje har peisovn.

**Energikarakter**  
B

**Energifarge**  
Gul

**Info energiklasse**  
Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon

se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler

**Økonomi**  
**Kommunale avgifter**  
Kr 32 870

**Kommunale avgifter år 2022**

**Info kommunale avgifter**  
Eiendomsskatten utgjør kr. 8 222 av de kommunale avgiftene.

**Eiendomsskatt**  
Kr 8 222

**Eiendomsskatt år 2022**

**Formuesverdi primær**  
Kr 1 852 516

**Formuesverdi primær år 2022**

**Formuesverdi sekundær**  
Kr 6 669 057

**Formuesverdi sekundær år 2022**

**Tilbud lånefinansiering**  
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produkselskaper om formidling av finansielle

tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 184 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:

3026/2/184:  
28.09.2022 - Dokumentnr: 1083286 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Bankenes Boligmegler AS  
Org.nr: 981 129 792  
Elektronisk innsendt

10.04.2006 - Dokumentnr: 194474 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3026 Gnr:2 Bnr:127

01.01.2020 - Dokumentnr: 686919 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0221 Gnr:2 Bnr:184

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig med sokkelleilighet, Festningsveien 12 a og b, datert 08.10.2012.

### Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.  
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

### Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har foretatt radonmåling i 2011 og med målt verdi til 49. 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.

### Legalpant

Det er legalpant for kommunale avgifter.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

I lov om avhending av fast eiendom fremgår at eiendommen skal overdras med de innredninger og gjenstander som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der. Varige innretninger og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger. Bestemmelsene kan fravikes ved avtale mellom kjøper og selger. Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i felleskap er vedlagt salgsoppgaven og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt for kjøpet.

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

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

**Overtakelse**

Etter avtale med selger.

**Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold  
Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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 via «Trygg Budgivning». 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.

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

7 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
199 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 990 000,00))

218 890,- (Omkostninger totalt)

8 208 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 218 890

**Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

**Hvitvaskingsreglene**

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

**Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

**Boligselgerforsikring**

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

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

**Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende

0,75 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr. 18.900,- og visninger kr. 2.500,- pr stk. med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 49.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg og øvrige vederlag i henhold til oppdragsavtale totalt ca kr. 27.000,-. Utleggene og øvrige vederlag omfatter markedsføring og innhenting av opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg og et vederlag begrenset oppad til kr. 30.000,-. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

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

**Ansvarlig megler**

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

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

**Salgsoppgavedato**

04.01.2024



# Tilstandsrapport

Festningsveien 12 A , 1940 BJØRKELANGEN

AURSKOG-HØLAND kommune

Gnr. 2, Bnr. 184

## Markedsverdi

8 500 000

Areal (BRA): Enebolig m/hybel 343 m²



Befaringsdato: 17.08.2022

Rapportdato: 04.10.2022

Oppdragsnr: 11763-22072

Referansenummer: PC8402

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert takstmann: Kåre Anders Fossum Orderud



Gyldig rapport  
04.10.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

*Kåre A. Fossum*

Kåre Anders Fossum Orderud

Uavhengig Takstmann

04.10.2022 | BÅSTAD

KA Bygg og Takst AS

Torpvn 34  
916 20 097

Rapportansvarlig

Kåre Anders Fossum Orderud  
Uavhengig Takstmann  
andeorde@online.no  
916 20 097



Oppdragsnr: 11763-22072

Befaringsdato: 17.08.2022

Side: 2 av 24

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr. 10 000
- 

Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr. 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

### Enebolig m/hybel - Byggeår: 2011

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Lite kaltloft.  
Synlige lufterventiler i gavler og i skråhimling for lufting av loft.  
Undertak av rupanel.  
Taktekkingen er av tegltakstein og taket er besiktiget fra bakkenivå/balkong i 2.etg.  
Hvit stål takrenner og nedløp.  
Røde gradrenner, pipebeslag og snøfangere.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.  
U.etg. med pusset og malt mur.

Vinduer/dører:  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Fra byggeår.  
Dobbel entredør med sporfrest inn/utside.  
Dobbel terrassedør i 1. - og 2.etg. med lav brystning og glassfelt.

Dør hybel:  
Entredør med sporfrest utside og glassfelt. Fra byggeår.

Stor terrasse ved 1.etg. Fundamentert på støpte søylepunkter. Treverk i stolper. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.  
Tett gulv/tak i terrasse over carport og inngang/porter i u.etg. Tettet med blikkplater mellom bjelker og blikkbeslag over bjelker.  
Takrenne på innside av bærende limtretrager.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling hoveddel:  
Gulv: Flis, skifer og parkett.  
Vegger: Slette malte flater, malt trepanel, MDF smartpanel, skifer og flis.  
Himling: Malt trepanel, MDF smarttak og slette malte plater.

Rom/overflatebehandling hybel:  
Gulv: Flis og parkett.  
Vegger: MDF smartpanel og baderompanel.  
Himlinger: Malt trepanel og MDF smarttak.

Etasjeskiller:  
Mellom u.etg. og 1.etg. er av lettbetongelementer med påstøp. Trebjelkelag til 2.etg.

Radonmåling:  
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.  
Radonmåling utført høst/vinter 2011.

Pipe/ildsteder:  
2 stk. elementpiper. Sotluke i garasje og i hybel.  
Skiferpeis m/innsats i hall m/trapp, peis m/innsats i stue/kjøkken 1.etg. og peis med oppvarming av varmtvann i stor stue 1.etg.  
Peisovn i stue 2.etg.

Hulltaking, rom under terreng:  
Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Innvendige trapper:  
2 stk. 180° trapper med malte vanger og rekkverk. Oljet eik i trinn og håndreкке.

Innerdører:  
3-speil malte kompakte dører. En dobbel dør til stor stue med glass.

Garasje i u.etg.:  
Skiferfliser på gulv og slukrenne mellom porter.  
Det er bilde-dokumentasjon på bruk av membran under fliser.  
1 stk. dobbel isolerte leddporter i stål med motor.  
Tilgang til boligen via dør til teknisk rom/vaskerom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

  
Bad 1.etg.:  
Bad bygget etter teknisk forskrift 2010. Foreligger bilde- dokumentasjon på membran.  
Flis på vegger og slett malt innvendig tak.  
Flislagt gulv. Oppvarming med vannbåren gulvvarme og elektriske varmekabler.  
Synlig klemt mansjett i sluk.  
Det er målt 22mm fall på gulv fra topp flis ved terskel til slukrist. Rommet fungerer med dette

## Beskrivelse av eiendommen

avviket. Det er opplyst fra eier at membran er ført opp mot terskel.  
Plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.  
Gulvstående servantskap med heldekkende servant. Gulvstående toalett og dusjkabinett.  
Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.  
Hulltaking er ikke foretatt da det i vegg med mulighet for hulltaking er plassert samleskap for vannrør.  
Det har vært dusjkabinett i rommet fra badet var nytt.  
Det ble foretatt overflatefuktsøk rundt dusjkabinett. Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier ved søk.

Bad 2.etg.:  
Bad bygget etter teknisk forskrift 2010. Foreligger bilde- dokumentasjon på membran.  
Flis på vegger og slett malt innvendig tak.  
Flislagt gulv, oppvarming med elektriske varmekabler.  
Ca. 10mm nedsenk i dusjsone.  
Plastsluk under badekar og stål- slukrenne i dusj.  
Underliggende banemembran.  
Servantskap med slette fronter, 2 skuffer.  
Heldekkende servant. Veggmontert toalett, hjørne badekar og dusjvegger i glass.  
Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.  
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.  
Målt i vegg bak dusjsone.  
Det er opplyst fra eier at det er montert vannstoppsystem i vegg bak blandedbatteri til dusj.

Vaskerom/teknisk rom u.etg.:  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Foreligger dokumentasjon med bilder.  
Baderomsplater og malt murpuss på vegger. Malt panel i himling.  
Flislagt gulv, oppvarming delvis med vannbåren gulvvarme. Sløyfer til andre rom går gjennom gulvet.  
Plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.  
Innredning med folierte skrog og profilerte fronter. Nedfelt utslagsvask i stål. Høyskap med plass/opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Integrert kjøleskap i høyskap.  
Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.  
Det er murvegger i alle vegger i vaskerom.

Bad/vaskerom, hybel:  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Foreligger dokumentasjon med bilder av membran.  
Baderomsplater på vegger og malt trepanel på innvendig tak.

Flislagt gulv. Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Eller panelovn.  
Plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Bilder av gulv/vegger.  
Servantskap med slette fronter, laminat plate og toppmontert servant. Gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Avtrekk via vifte i yttervegg.  
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.  
Ble tatt hull fra soverom, på bakside av dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

  
Kjøkkeninnredning hoveddel består av:  
Folierte skrog med 1-speil malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag i stål med enkel kum. Integrert komfyr, dampkomfyr i høyskap, platetopp, oppvaskmaskin , fryseskap og kjøleskap. Ventilator for avtrekk. Glassplate mellom benk- og overskap.  
Brek vinkel/kjøkkenøy med sitteplasser.  
kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning i hybel består av:  
Folierte skrog med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt enkel kum i stål.  
Plass til komfyr og kjøleskap. Opplegg for oppvaskmaskin.  
MDF smartpanel mellom benk- og overskap.  
Kjøkkenventilator med kullfilter/omluft.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og er besiktiget i rørskap.  
Fordeleskap til vann plassert i vegg mellom soverom og bad 1.etg. til kjøkken og begge bad.  
Vannrør ligger åpent på vegg i vaskerom/teknisk rom.  
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.  
Ventilasjonsaggregat plassert i isolert knekott i 2.etg.

Varmtvann til forbruk og gulvvarme i stor 1000L tank i teknisk rom.  
Oppvarming av vann med solfangere plassert på tak av boligen, varmekappe på peis i stor stue eller med strømkolbe.  
Styringssystem plassert på vegg i teknisk rom.  
Det anbefales og sette seg inn i hvordan systemet fungerer. Eier vil foreta opplæring av systemet.

Hoveddel i Boligen er bygget som smarthus med automatisert styring av strøm, lys og varme. Det kan overvåkes og fjernstyres via app på telefon.  
Veggbrytere er programmerbare og oppførsel kan endres etter behov.  
Det er programmert inn eget nattmodus og bortemodus med kutt av strøm til installasjoner som ikke er i bruk. Bevegelsessensører på lys i fleste rom.  
Det anbefales og sette seg inn i systemet. Eier vil sørge for opplæring av dette.

Det er vannbåren varme i alle gulv i kjeller, og 1.etg. med unntak av vaskerom. Det går noen sløyfer ut fra samle-skap som går gjennom vaskeroms-gulv, men det er ikke anlagt egen sone der.  
Det også lagt elektriske varmekabler, i inngangen i kjeller, kjøkken/spisestue og på bad i 1.etg. Dette i tillegg til vannbåren varme i disse rommene.  
Samleskap for gulvvarme plassert i vaskerom/teknisk rom.

Skjult el-anlegg i boligen. sikringsskap plassert i vaskerom/teknisk rom i u.etg.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.  
Drenering fra byggeår.  
Det ble opplyst fra eier at grunnmur er isolert utvendig med drensplater, samt grunnmursplast på utside av plate.  
Tilbakefylling mot grunnmur består hovedsakelig av løsleca med grovere stein som toppmasse.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er, antatt, stripefundamenter av betong under grunnmur.

Forstøtningsmur ved hage/tomtedele i tørrstabledt granitt.  
Skrånende fjelltomt. Byggegrep er sprengt ut i fjell.

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| Markedsvurdering               |           |
| Totalt Bruksareal              | 343 m²    |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 343 m²    |
| Totalpris                      | 8 500 000 |

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

|                  |        |       |       |
|------------------|--------|-------|-------|
| Enebolig m/hybel |        |       |       |
| ETASJE           | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
| 1.etg.           | 122    | 122   | 0     |
| 2.etg.           | 103    | 103   | 0     |
| U.etg.           | 71     | 30    | 41    |
| Hybel            | 47     | 47    | 0     |
| Sum              | 343    | 302   | 41    |

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 11 500 000

Forutsetninger og vedlegg

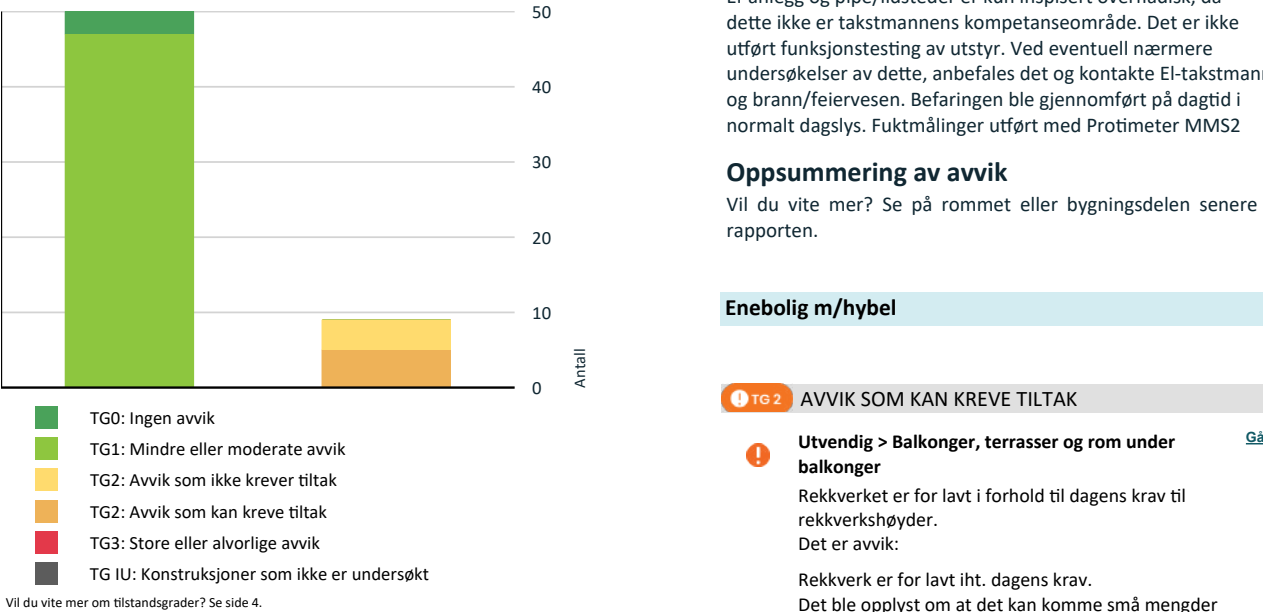
Lovlighet

Enebolig m/hybel

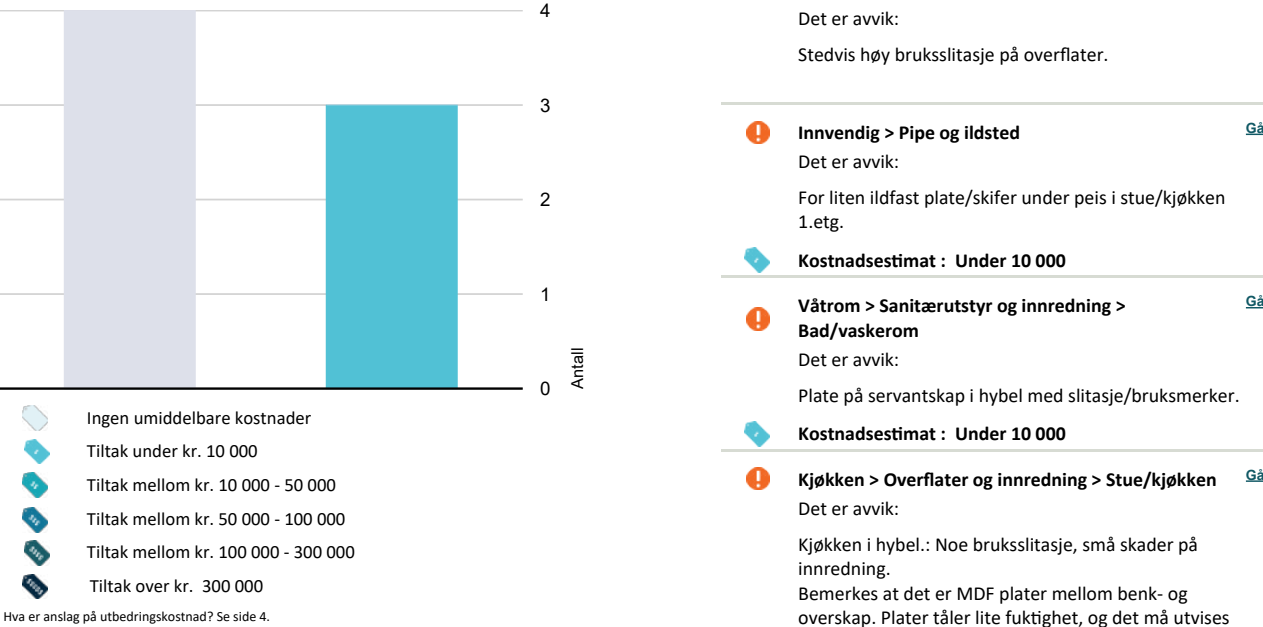
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Rominndeling i 2.etg. er omgjort. Vegg mellom trapp og kjøkken er fjernet.

## Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feiervesen. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Fuktmålinger utført med Protimeter MMS2

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m/hybel

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**  
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.  
Det er avvik:  
Rekkverk er for lavt iht. dagens krav.  
Det ble opplyst om at det kan komme små mengder med vann i ytterkant på tett terrassegulv ved mye regn.

**Innvendig > Overflater hybel**

Det er avvik:  
Stedvis høy bruksslitasje på overflater.

**Innvendig > Pipe og ildsted**

Det er avvik:  
For liten ildfast plate/skiifer under peis i stue/kjøkken 1.etg.

Kostnadsestimat : Under 10 000

**Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/vaskerom**

Det er avvik:  
Plate på servantskap i hybel med slitasje/bruksmerker.

Kostnadsestimat : Under 10 000

**Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken**

Det er avvik:  
Kjøkken i hybel.: Noe bruksslitasje, små skader på innredning.  
Bemerkes at det er MDF plater mellom benk- og overskap. Plater tåler lite fuktighet, og det må utvises forsiktighet med vann mot plater.

## Sammendrag av boligens tilstand

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Kostnadsestimat : Under 10 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|  | AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|  | <b>Våtrom &gt; Overflater Gulv &gt; Vaskerom</b><br>Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.<br>Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.<br><br>Gulv har kun 8mm fall. Totalt 12mm fra topp membran ved terskel.<br><br><a href="#">Gå til side</a>                                                                                                                                                                    |
|  | <b>Våtrom &gt; Overflater Gulv &gt; Bad/vaskerom</b><br>Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.<br>Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.<br>Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.<br><br>Bad/vaskerom i hybel: Gulv flatt fra flis ved terskel til slukrist. Noe negativt fall fra området rundt toalett til sluk.<br><br><a href="#">Gå til side</a> |
|  | <b>Kjøkken &gt; Avtrekk &gt; Stue/kjøkken</b><br>Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).<br><br>Kjøkkenventilator i hybel med kullfilter.<br><br><a href="#">Gå til side</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|  | <b>Tomteforhold &gt; Forstøtningsmurer</b><br>Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.<br><br>Noe skjevheter i mur etter tidligere frostsprengning mot mur.<br>Drenering/bortledning av vann som har forårsaket skjevhet er utbedret.<br><br><a href="#">Gå til side</a>                                                                                                                                                                                                                                                             |

## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG M/HYBEL

|                |                                                              |
|----------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>Byggeår</b> | <b>Kommentar</b>                                             |
| 2011           | Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. |

### UTVENDIG

|                                                                                      |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Taktekking</b>                                                                    |  |
| Taktekkingen er av tegtakstein og taket er besiktiget fra bakkenivå/balkong i 2.etg. |  |

|                                                                              |  |
|------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Nedløp og beslag</b>                                                      |  |
| Hvit stål takrenner og nedløp.<br>Røde gradrenner, pipebeslag og snøfangere. |  |

|                                                                            |  |
|----------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Veggkonstruksjon</b>                                                    |  |
| Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning. |  |

|                                                                                                                                                          |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Takkonstruksjon/Loft</b>                                                                                                                              |  |
| Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Lite kaltloft.<br>Synlige lufterventiler i gavler og i skråhimling for lufting av loft.<br>Undertak av rupanel. |  |

|                                                               |  |
|---------------------------------------------------------------|--|
| <b>Vinduer</b>                                                |  |
| Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Fra byggeår. |  |

|                                                                                                                  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Dører</b>                                                                                                     |  |
| Dobbel entredør med sporfrest inn/utside.<br>Dobbel terrassedør i 1. - og 2.etg. med lav brystning og glassfelt. |  |

|                                                          |  |
|----------------------------------------------------------|--|
| <b>Dør leilighet.</b>                                    |  |
| Entredør med sporfrest utside og glassfelt. Fra byggeår. |  |

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor terrasse ved 1.etg. Fundamentert på støpte søylepunkter. Treverk i stolper. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.  
Tett gulv/tak i terrasse over carport og inngang/porter i u.etg. Tettet med blekkplater mellom bjelker og blikkeslag over bjelker. Takrenne på innside av bærende limtreddrager.

**Vurdering av avvik:**  
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.  
• Det er avvik:

Rekkverk er for lavt iht. dagens krav.  
Det ble opplyst om at det kan komme små mengder med vann i ytterkant på tett terrassegulv ved mye regn.

**Tiltak**  
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.  
Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille byggeårets krav.

### INNENDIG

|                                                                                                                                                                                                                    |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Overflater</b>                                                                                                                                                                                                  |  |
| Rom/overflatebehandling hoveddel:<br>Gulv: Flis, skifer og parkett.<br>Vegger: Slette malte flater, malt trepanel, MDF smartpanel, skifer og flis.<br>Himling: Malt trepanel, MDF smarttak og slette malte plater. |  |

|                                                                                                                                                  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Overflater hybel</b>                                                                                                                          |  |
| Rom/overflatebehandling hybel:<br>Gulv: Flis og parkett.<br>Vegger: MDF smartpanel og baderompanel.<br>Himlinger: Malt trepanel og MDF smarttak. |  |

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
Stedvis høy bruksslitasje på overflater.

**Tiltak**  
• Tiltak:  
Det bør påregnes noe overflatebehandling.

|                                                                                                     |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Etasjeskille/gulv mot grunn</b>                                                                  |  |
| Etasjeskiller mellom u.etg. og 1.etg. er av lettbetongelementer med påstøp. Trebjelkelag til 2.etg. |  |

|                                                                                                                               |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Radon</b>                                                                                                                  |  |
| Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.<br>Radonmåling utført høst/vinter 2011. |  |

# Tilstandsrapport

Pipe og ildstedTG 2

2 stk. elementpiper. Sotluke i garasje og i hybel.  
Skiferpeis m/innsats i hall m/trapp, peis m/innsats i stue/kjøkken  
1.etg. og peis med oppvarming av varmtvann i stor stue 1.etg.  
Peisovn i stue 2.etg.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
For liten ildfast plate/skifer under peis i stue/kjøkken 1.etg.

**Tiltak**  
• Tiltak:

Det anbefales montering av større ildfast plate under ildsted.  
Det er opplyst av eier at peis på kjøkken ikke har vært i bruk.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Rom Under TerrengTG 1

Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Innvendige trapperTG 1

2 stk. 180° trapper med malte vanger og rekkverk. Lakkert eik i trinn og håndreke.

Innvendige dørerTG 1

3-speil malte kompakte dører. En dobbel dør til stor stue med glass.

Andre innvendige forholdTG 1

Garasje i u.etg. med skiferfliser på gulv og slukrenne mellom porter.  
Det er bilde-dokumentasjon på bruk av membran under fliser.  
1.stk. dobbel isolerte leddporter i stål med motor.  
Tilgang til boligen via dør til teknisk rom/vaskerom.

## VÅTROM

### U.ETG. > VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Foreligger dokumentasjon med bilder.

Overflater vegger og himlingTG 1

Baderomsplater og malt murpuss på vegger. Malt panel i himling.

Overflater GulvTG 2

Flislagt gulv, oppvarming delvis med vannbåren gulvvarme.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.  
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv har kun 8mm fall. Totalt 12mm fra topp membran ved terskel.

**Tiltak**  
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Rommet fungerer med dette avviket. Det bør dog utvises forsiktighet med vannsøl i rommet

Sluk, membran og tettesjiktTG 1

Plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Sanitærutstyr og innredningTG 1

Innredning med folierte skrog og profilerte fronter. Nedfelt utslagsvask i stål. Høyskap med plass/opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Integrert kjøleskap i høyskap.

VentilasjonTG 1

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Fukt i tilliggende konstruksjonerTG 1

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Det er murvegger i alle vegger i vaskerom.

### HYBEL > BAD/VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Foreligger dokumentasjon med bilder av membran.

Overflater vegger og himlingTG 1

Baderomsplater på vegger og malt trepanel på innvendig tak.

# Tilstandsrapport

Overflater GulvTG 2

Flislagt gulv. Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Eller panelovn.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.  
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.  
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Bad/vaskerom i hybel: Gulv flatt fra flis ved terskel til slukrist. Noe negativt fall fra området rundt toalett til sluk.

**Tiltak**  
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er installert dusjkabinett i rommet og våtrommet fungerer med dette avviket  
Det bør dog utvises forsiktighet med vannsøl på gulvet.

Sluk, membran og tettesjiktTG 1

Plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Bilder av gulv/vegger.

Sanitærutstyr og innredningTG 2

Servantskap med slette fronter, laminat plate og toppmontert servant. Gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Slitt plate

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
Plate på servantskap i hybel med slitasje/bruksmerker.

**Tiltak**  
• Tiltak:  
Det bør påregnes overflatebehandling av plate.

Kostnadsestimat : Under 10 000

VentilasjonTG 1

Avtrekk via vifte i yttervegg.

Fukt i tilliggende konstruksjonerTG 1

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.  
Ble tatt hull fra soverom, på bakside av dusjkabinett.

### 2.ETG. > BAD

#### Generell

Bad bygget etter teknisk forskrift 2010. Foreligger bilde-dokumentasjon på membran.

Overflater vegger og himlingTG 1

Flis på vegger og slett malt innvendig tak.

Overflater GulvTG 1

Flislagt gulv, oppvarming med elektriske varmekabler.  
Ca. 10mm nedsenk i dusjsone.

Alder: 2016 Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjiktTG 1

Plastsluk under badekar og stål- slukrenne i dusj. Underliggende banemembran.

Alder: 2016 Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredningTG 1

Servantskap med slette fronter, 2 skuffer. Heldekkende servant. Veggmontert toalett, hjørne badekar og dusjvegger i glass.

Alder: 2016 Kilde: Eier

VentilasjonTG 1

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

# Tilstandsrapport

Fukt i tilleggende konstruksjonerTG 1

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.  
Målt i vegg bak dusjsone.  
Det er opplyst fra eier at det er montert vannstoppsystem i vegg bak blandedbatteri til dusj.



Ingen utslag på fuktmåling.

Alder: 2016      Kilde: Eier

1.ETG. > BAD

Generell

Bad bygget etter teknisk forskrift 2010. Foreligger bilde-dokumentasjon på membran.

Overflater vegger og himlingTG 1

Flis på vegger og slett malt innvendig tak.

Overflater GulvTG 1

Flislagt gulv. Oppvarming med vannbåren gulvvarme og elektriske varmekabler.  
Synlig klemt mansjett i sluk.  
Det er målt 22mm fall på gulv fra topp flis ved terskel til slukrist. Det har alltid stått dusjkabinett i rommet. Rommet fungerer med dette avviket. Det er opplyst fra eier at membran er ført opp mot terskel.

Sluk, membran og tettesjiktTG 1

Plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Sanitærutstyr og innredningTG 1

Gulvstående servantskap med heldekkende servant. Gulvstående toalett og dusjkabinett.

VentilasjonTG 1

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Fukt i tilleggende konstruksjonerTG 1

Hulltaking er ikke foretatt da det i vegg med mulighet for hulltaking er plassert samleskap for vannrør.  
Det har vært dusjkabinett i rommet fra badet var nytt.  
Det ble foretatt overflatefuktsøk rundt dusjkabinett. Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier ved søk.

KJØKKEN

HYBEL > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredningTG 2

Kjøkkeninnredning i hybel består av:  
Folierte skrog med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt enkel kum i stål.  
Plass til komfyr og kjøleskap. Opplegg for oppvaskmaskin.  
MDF smartpanel mellom benk- og overskap.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
Kjøkken i hybel.: Noe bruksslitasje, små skader på innredning.  
Bemerkes at det er MDF plater mellom benk- og overskap. Plater tåler lite fuktighet, og det må utvises forsiktighet med vann mot plater.

**Tiltak**  
• Tiltak:  
Bør påregnes noe overflatebehandling.  
**Kostnadsestimat : Under 10 000**

AvtrekkTG 2

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

**Vurdering av avvik:**  
• Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).  
Kjøkkenventilator i hybel med kullfilter.

**Tiltak**  
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

1.ETG. > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredningTG 1

Kjøkkeninnredning hoveddel består av:  
Folierte skrog med 1-speil malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag i stål med enkel kum. Integrert komfyr, dampkomfyr i høyskap, platetopp, oppvaskmaskin , frysenskap og kjøleskap. Ventilator for avtrekk. Glassplate mellom benk- og overskap. Bred vinkel/kjøkken-øy med sitteplasser.

# Tilstandsrapport

AvtrekkTG 1

kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

VannledningerTG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og er besikttet i rørskap.  
Fordeleskap til vann plassert i vegg mellom soverom og bad 1.etg. til kjøkken og begge bad.  
Vannrør ligger åpent på vegg i vaskerom/teknisk rom.

AvløpsrørTG 1

Det er avløpsrør av plast.

VentilasjonTG 1

Boligen har balansert ventilasjon.  
Ventilasjonsaggregat plassert i isolert knekott i 2.etg.

VarmesentralTG 1

Varmtvann til forbruk og gulvvarme i stor 1000L tank i teknisk rom.  
Oppvarming av vann med solfangere plassert på tak av boligen, varmekappe på peis i stor stue eller med strømkolbe.  
Styringssystem plassert på vegg i teknisk rom.  
Det anbefales og sette seg inn i hvordan systemet fungerer. Eier vil foreta opplæring av systemet.

Andre installasjonerTG 1

Hoveddel i Boligen er bygget som smarthus med automatisert styring av strøm, lys og varme. Det kan overvåkes og fjernstyres via app på telefon. Veggbrytere er programmerbare og oppførsel kan endres etter behov.  
Det er programmert inn eget nattmodus og bortemodus med kutt av strøm til installasjoner som ikke er i bruk. Bevegelsessensører på lys i fleste rom.  
Det anbefales og sette seg inn i systemet. Eier vil sørge for opplæring av dette.

Vannbåren varmeTG 1

Det er vannbåren varme i alle gulv i kjeller, og 1.etg. med unntak av vaskerom. Det går noen sløyfer ut fra samle-skap som går gjennom vaskeroms-gulv, men det er ikke anlagt egen sone der.  
Det også lagt elektriske varmekabler, i inngangen i kjeller, kjøkken/spisestue og på bad i 1.etg. Dette i tillegg til vannbåren varme i disse rommene.  
Samleskap for gulvvarme plassert i vaskerom/teknisk rom.

# Tilstandsrapport

Elektrisk anleggTG 0

- Skjult el-anlegg i boligen. sikringsskap plassert i vaskerom/teknisk rom i u.etg.
- 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**
  - Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**2011 Byggeår.**
  - Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.  
**Ja Foreligger samsvarserklæring på utført el-arbeider i boligen.**
  - 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 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**
  - Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
  - Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
  - 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**

Branntekniske forholdTG 0

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

ByggegrunnTG 1

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

DreneringTG 1

Drenering fra byggeår.  
Det ble opplyst fra eier at grunnmur er isolert utvendig med drensplater, samt grunnmursplast på utside av plate. Tilbakefylling mot grunnmur består av løs leca. Informasjon iht. eier.

Grunnmur og fundamenterTG 1

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er, antatt, stripefundamenter av betong under grunnmur.

ForstøtningsmurerTG 2

Forstøtningsmur ved hage/tomtedeile i tørrstabet granitt.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Noe skjevheter i mur etter tidligere frostsprengning mot mur.  
Drenering/bortledning av vann som har forårsaket skjevhet er utbedret.
- Tiltak**
- Andre tiltak:
- Det er ingen umiddelbar kostnad vedrørende skjevhet i mur. Iht. eier har det ikke vært utvikling i skjevhet i muren siste 7-8 årene.  
Det anbefales og følge med på om det skulle bli større skjevheter. Det må ved utvikling i skjevhet påregnes utbedring.

# Tilstandsrapport

TerrengforholdTG 1

Skrånende fjelltomt. Byggegrep er sprengt ut i fjell.

Utvendige vann- og avløpsledningerTG 1

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>Hovedbyggets bruksareal/P-ROM</div> <div>343 m<sup>2</sup>/302 m<sup>2</sup></div> <div>Enebolig m/hybel: 2 Stue/kjøkken, 2 Bad, 5 Soverom, 2 Stuer, Hall m/trapp, Vaskerom, Garasje, Entré, Bad/vaskerom</div> <div>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</div>                                                                         | <div>Markedsverdi</div> <div>Kr. 8 500 000</div> <div>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/formue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.</div> <div>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</div> |
| <div>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</div> <div>Kr. 11 500 000</div> <div>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</div> <div>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</div> | <div>Markedsverdi</div> <div>8 500 000</div> <div>Konklusjon markedsverdi</div> <div>8 500 000</div>                                                                                                                                                                                                                               |

**Markedsvurdering**  
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

| Sammenlignbare salg                                                    |            |           |           |           |           |                     |  |
|------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------|--|
| EIENDOM                                                                | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS      | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |  |
| 1 Staurveien 2 ,1940 BJØRKELANGEN<br>171 m <sup>2</sup> 2011 3 sov     | 06-10-2020 | 7 200 000 | 7 500 000 | 0         | 7 500 000 | 43 860              |  |
| 2 Blåbærveien 26 ,1940 BJØRKELANGEN<br>226 m <sup>2</sup> 2017 6 sov   | 09-05-2021 | 6 700 000 | 7 100 000 | 0         | 7 100 000 | 31 416              |  |
| 3 Staurhuslia 18 ,1940 BJØRKELANGEN<br>214 m <sup>2</sup> 2012 4 sov   | 16-10-2020 | 6 850 000 | 6 500 000 | 0         | 6 500 000 | 30 374              |  |
| 4 Festningsveien 7 ,1940 BJØRKELANGEN<br>263 m <sup>2</sup> 2009 6 sov | 06-05-2021 | 7 150 000 | 6 850 000 | 0         | 6 850 000 | 26 046              |  |

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

# Beregninger

| Årlige kostnader                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |     |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|
| Kommunale avgifter ink. eiendomsskatt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Kr. | 22 000     |
| Vedlikeholdskostnader                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Kr. | 32 000     |
| Forsikring (ca. antatt av takstmann)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Kr. | 8 000      |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Kr. | 62 000     |
| Teknisk verdi bygninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |     |            |
| Enebolig m/hybel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |     |            |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Kr. | 10 100 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Kr. | - 600 000  |
| Sum teknisk verdi - Enebolig m/hybel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Kr. | 9 500 000  |
| Sum teknisk verdi bygninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Kr. | 9 500 000  |
| Tomteverdi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |            |
| Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markeditilpasning for beliggenhet. |     |            |
| Normal tomteverdi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Kr. | 2 000 000  |
| Beregnet tomteverdi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Kr. | 2 000 000  |
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |     |            |
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Kr. | 11 500 000 |

# Arealer, byggetegninger og brannceller



### Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)  
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.

### Hva er måleverdig areal?

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

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. 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

| Enebolig m/hybel |                   |       |       |                                               |                       |
|------------------|-------------------|-------|-------|-----------------------------------------------|-----------------------|
| Etasje           | Bruksareal BRA m² |       |       |                                               |                       |
|                  | Totalt            | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM)                           | Sekundærareal (S-ROM) |
| 1.etg.           | 122               | 122   | 0     | Stue/kjøkken , Bad , Soverom/kontor, Stue     |                       |
| 2.etg.           | 103               | 103   | 0     | Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad    |                       |
| U.etg.           | 71                | 30    | 41    | Hall m/trapp , Vaskerom                       | Garasje               |
| Hybel            | 47                | 47    | 0     | Entré , Soverom , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken |                       |
| Sum              | 343               | 302   | 41    |                                               |                       |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Rominndeling i 2.etg. er omgjort. Vegg mellom trapp og kjøkken er fjernet.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverksjenester

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:

# Befarings - og eiendomsopplysninger

| Befaring  |                            |           |
|-----------|----------------------------|-----------|
| Dato      | Tilstede                   | Rolle     |
| 17.8.2022 | Kåre Anders Fossum Orderud | Takstmann |
|           | Svein Berg                 | Kunde     |

Matrikkeldata

| Kommune              | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Areal     | Kilde                                                                                        | Eieforhold |
|----------------------|-----|-----|-----|-----|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 3026 AURSKOG-HØLAND  | 2   | 184 |     | 0   | 1033.5 m² | Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister). | Eiet       |
|                      |     |     |     |     |           |                                                                                              |            |
| <b>Adresse</b>       |     |     |     |     |           |                                                                                              |            |
| Festningsveien 12 A  |     |     |     |     |           |                                                                                              |            |
| <b>Hjemmelshaver</b> |     |     |     |     |           |                                                                                              |            |
| Berg Svein           |     |     |     |     |           |                                                                                              |            |

Eiendomsopplysninger

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beliggenhet</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Eiendom beliggende på etablert boligfelt ca. 2,5km øst for Bjørkelangen sentrum, i Festningsåsen. Nærområdet består hovedsakelig av eneboligbebyggelse/rekkehus/leiligheter.                                                                                                                                                           |
| Det er ca. 2,5 km til sentrum av Bjørkelangen som har et utvalg av butikker og servicetilbud. Bjørkelangen er også kommunesenter. Kulturhus ved barneskolen og svømmehall i sentrum. På Bjørkelangen er det skoler fra 1 til 10 trinn, samt videregående skoler. Like ved skolen er det også idrettshaller, ballbinge og fotballbaner. |
| Rekreasjonsmuligheter i nærheten med fint turterreng, lysløype og skiterreng. Golfbane på Aurskog ca. 10 km fra boligen, og et lite alpinsenter på Bjørkelangen.                                                                                                                                                                       |
| Offentlig kommunikasjon med buss fra hovedveien. Ca. 36 km til Lillestrøm Ca. 57 km til Oslo.                                                                                                                                                                                                                                          |
| .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Adkomstvei</b>                                                                                               |
| Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.                                                            |
| <b>Tilknytning vann</b>                                                                                         |
| Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.                                    |
| <b>Tilknytning avløp</b>                                                                                        |
| Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.                                       |
| <b>Regulering</b>                                                                                               |
| Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.                                                     |
| <b>Om tomten</b>                                                                                                |
| Eiendommen har eiet tomt på ca. 1034 m² iht. Eiendomsverdi.no                                                   |
| Opparbeidet hage med plen og diverse beplantning. Noe naturtomt. Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen. |

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   |
|----------|------|
| 490 000  | 2006 |

Kilder og vedlegg

| Dokumenter                |            |                                                                             |           |       |         |
|---------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|---------|
| Beskrivelse               | Dato       | Kommentar                                                                   | Status    | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring             |            |                                                                             | Ingen     | 4     | Ja      |
| Tegninger/fasadetegninger |            | Av boligen                                                                  | Fremvist  | 4     | Nei     |
| Eier                      | 17.08.2022 | Som fremviste eiendommen og ga opplysninger                                 | Ingen     | 0     | Nei     |
| Eiendomsverdi.no          |            | Eiendomsinformasjon.                                                        | Ingen     | 0     | Nei     |
| 3D planskisser            |            | Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen. | Innhentet | 3     | Ja      |
| Samsvarserklæring         |            | På el-anlegg                                                                | Ingen     | 0     | Nei     |
| Kvittering, membran.      |            | Kvittering på banemembran bad 2.etg.                                        | Fremvist  | 0     | Nei     |
| Bilder                    |            | Bilder av membran i våtrom og garasje.                                      | Innhentet | 0     | 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 unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## 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.

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerелеktrode og pigger).

- Utvidet fuksøk (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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/)

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/PC8402>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Bjørkelangen

Oppdragsnr.

93220230

Selger 1 navn

Svein Berg

Selger 2 navn

Rita Hegge Berg

Gateadresse

Festningsveien 12

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

2011

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

11

Antall måneder

9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalendr.

87991768

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2

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

Svar

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

Nei

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

Beskrivelse

Ved større regnfall vil man oppleve at det drypper noe gjennom utvendig terrasse. Vannet drypper ned på belegningsstein/utvendig platting.

7

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

☒ Nei☐ Ja

8

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

☒ Nei☐ Ja

9

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

☒ Nei☐ Ja

10

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

☒ Nei☐ Ja

11

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

Svar

Nei

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

Opplegg for elbillader i garasje inkl kabel og jordfeilbryter. Selve ladeboksen medfølger ikke da denne er knyttet til Leaseplan og krever egen RFID brikke for bruk og refusjon av strømavgifter.

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

Beskrivelse

Grunnmur ble murt som egeninnsats etter Leca selvbyggerkurs og i påsyn av tørmrermester som senere reiste huset oppå muren.

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

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Kjellerleilighet

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Søkt som en del av opprinnelig byggesøknad.

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

Beskrivelse

Radonmåling med sporfilm

21.1

Radonmåling

Ar

2011

Verdi

49

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

Beskrivelse

To bakkelys/oppkjøringslys har sluttet å fungere. Disse er øverst mot boligen, og har derfor ikke blitt vurdert så viktige at de har blitt byttet. En seksjon av utvendig tørrstabet 30x30cm granittmur heller fremover. Denne bør overvåkes og vurderes stablet om dersom vinkelen skulle øke.

Document reference: 93220230

Initialer selger: SB, RHB

3

80

Tilleggskommentar

Det sitter termostater i rom med gulvvarme. Dagens temperaturregulering foregår med utekompensert tur-vannstemperatur. Dersom man ønsker aktiv temperaturregulering fra termostatene må shuntmotorer monteres på gulvvarmefordelingen.

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 (akjseboliger), 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 avhendigsloven § 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.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

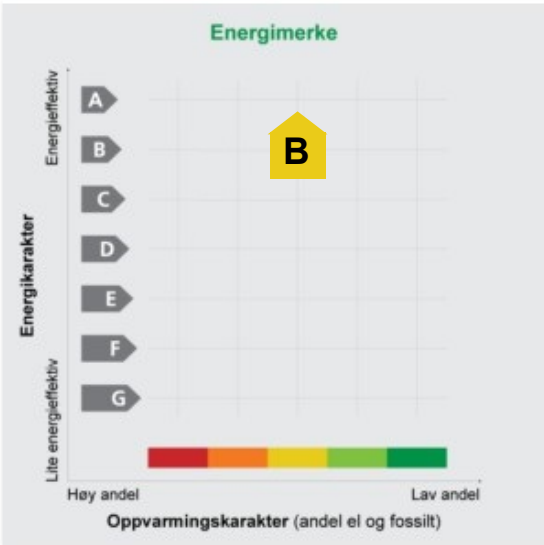
Document reference: 93220230

Initialer selger: SB, RHB

4

81

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| Adresse               | Festningsveien 12A                   |
| Postnr                | 1940                                 |
| Sted                  | BJØRKELANGEN                         |
| Andels-/leilighetsnr. | /                                    |
| Gnr.                  | 2                                    |
| Bnr.                  | 184                                  |
| Seksjonsnr.           | 0                                    |
| Festenr.              | 0                                    |
| Bygn. nr.             | 23190699                             |
| Bolignr.              | H0101                                |
| Merkenr.              | e02400b9-a39e-40e7-9273-a84fb156dcfe |
| Dato.                 | 08 Oct 2022                          |
| Innmeldt av           | *****                                |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

|                                                                                                                                           |                                  |                  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------|--|
| Målt energibruk 26,136 kWh pr. år                                                                                                         |                                  |                  |  |
| Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt: | 11,736 kWh elektrisitet          | 0 kWh fjernvarme |  |
|                                                                                                                                           | 0 liter olje/parafin             | 0 kg gass        |  |
|                                                                                                                                           | 3,000 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved      |  |

# Festningsveien 12A

Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 48 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| 🚶 Søndre Eidsvei<br>Linje 470, 470E | 6 min 🚶<br>0.5 km   |
| 🚶 Blaker stasjon<br>Linje R14       | 24 min 🚶<br>24.6 km |
| ✈ Oslo Gardermoen                   | 57 min 🚶            |

## Skoler

|                                                           |                   |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|
| Bjørkelangen skole (1-10 kl.)<br>621 elever, 36 klasser   | 6 min 🚶<br>3.7 km |
| Kjelle videregående skole<br>180 elever, 17 klasser       | 4 min 🚶<br>2.1 km |
| Bjørkelangen videregående skole<br>674 elever, 32 klasser | 5 min 🚶<br>2.9 km |

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



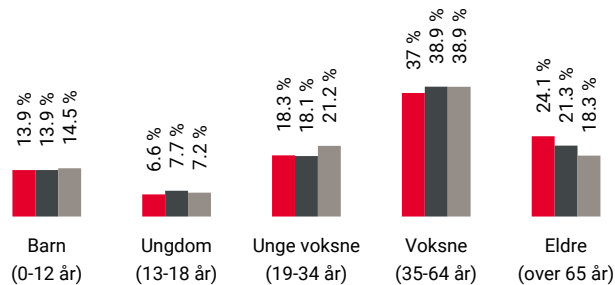
Sitat fra en lokalkjent

🔒 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

|                                              |                   |
|----------------------------------------------|-------------------|
| Festningsåsen barnehage (0-5 år)<br>108 barn | 5 min 🚶<br>0.4 km |
| Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år)<br>19 barn    | 4 min 🚶<br>2.1 km |
| Burholtoppen barnehage (1-5 år)<br>59 barn   | 7 min 🚶<br>4 km   |

## Dagligvare

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Coop Extra Bjørkelangen                 | 4 min 🚶           |
| Rema 1000 Bjørkelangen<br>Post i butikk | 4 min 🚶<br>2.2 km |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bjørkelangen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

 Gateparkering

Lett 93/100

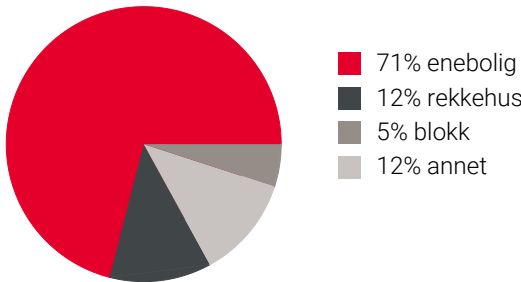
 Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

|                                                                                                                 |                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Eidslia balløkke              | 12 min   |
| Ballspill                                                                                                       | 0.9 km                                                                                    |
|  Kjelle vg. skole              | 21 min   |
| Fotball                                                                                                         | 1.7 km                                                                                    |
|  Avancia Xpress Bjørkelangen  | 5 min   |
|  Trento Bjørkelangen Express | 5 min  |

Boligmasse



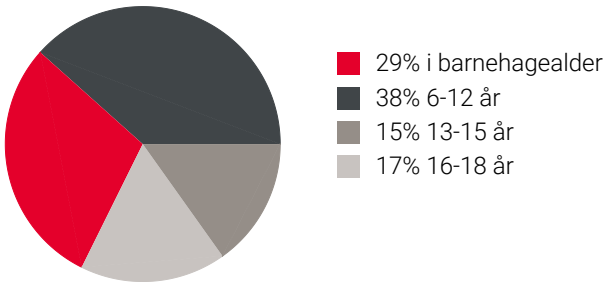
«Festningsåsen har umiddelbar nærhet til skogen, fin utsikt utover Bjørkelangen og meget hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent

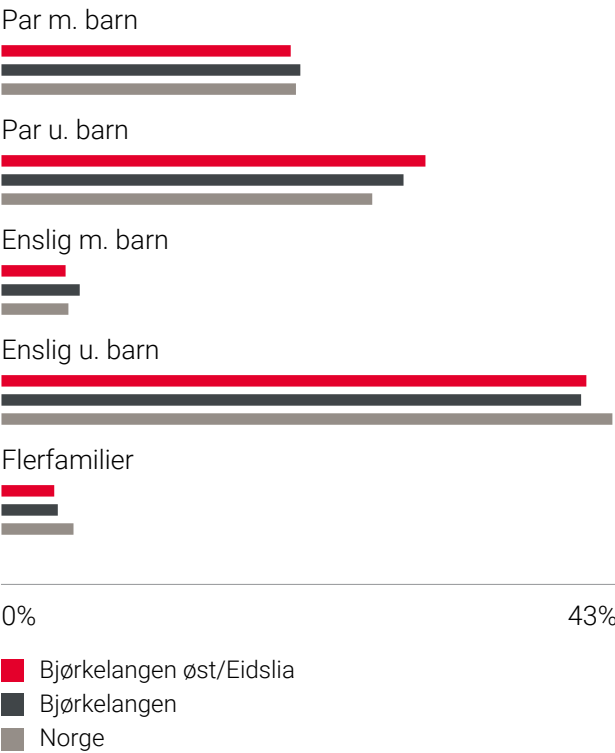
Varer/Tjenester

|                                                                                                          |                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|  AMFI Bjørkelangen Torg | 4 min  |
|  Apotek 1 Bjørkelangen  | 4 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



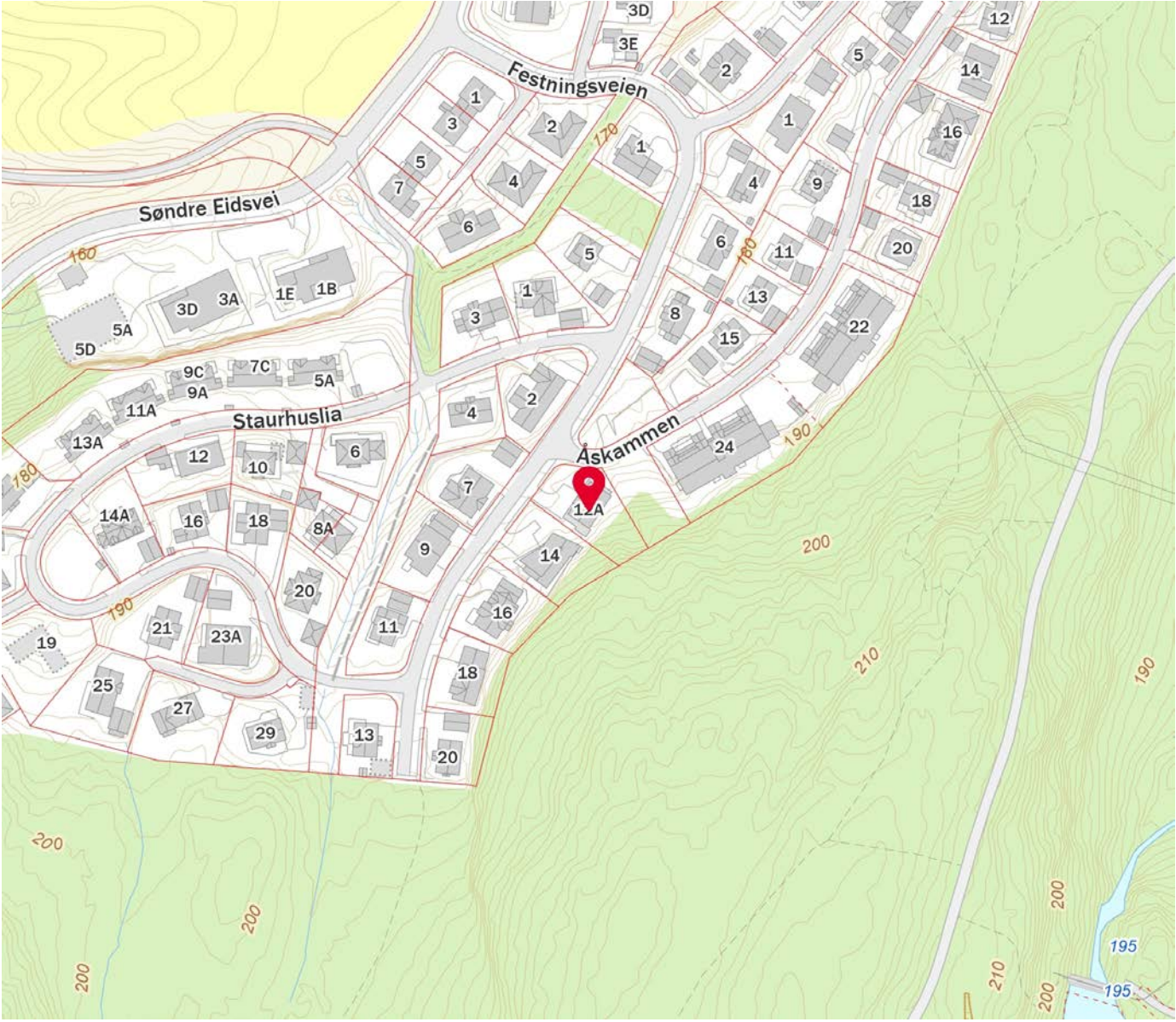
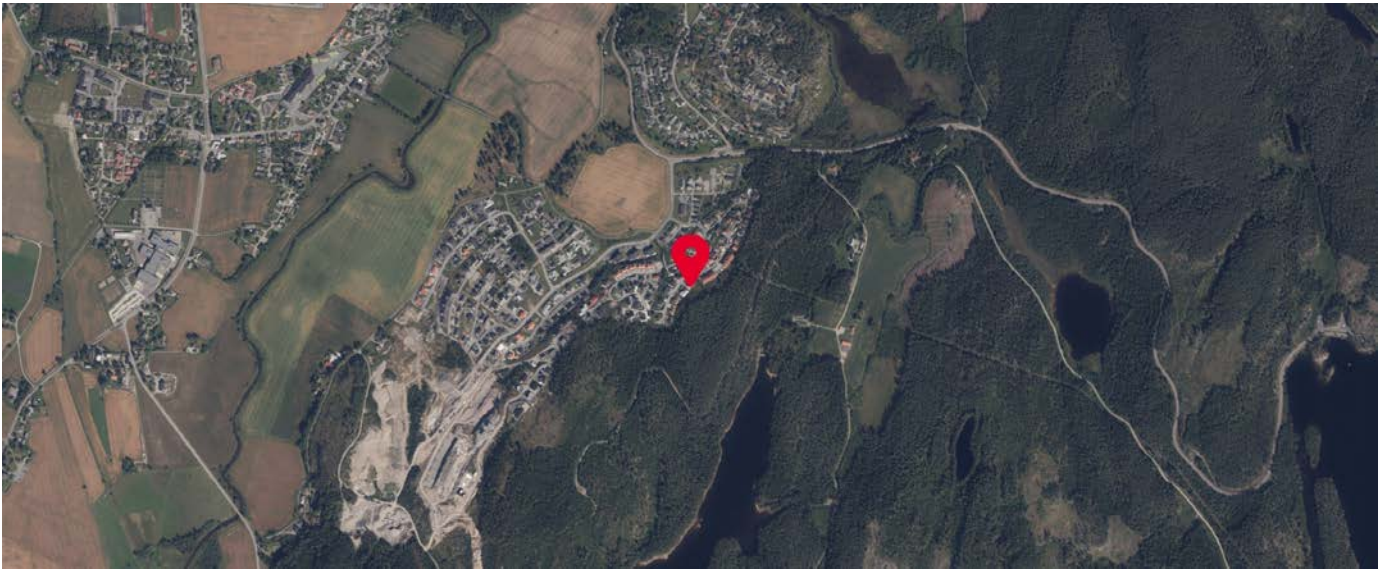
Familiesammensetning



Sivilstand

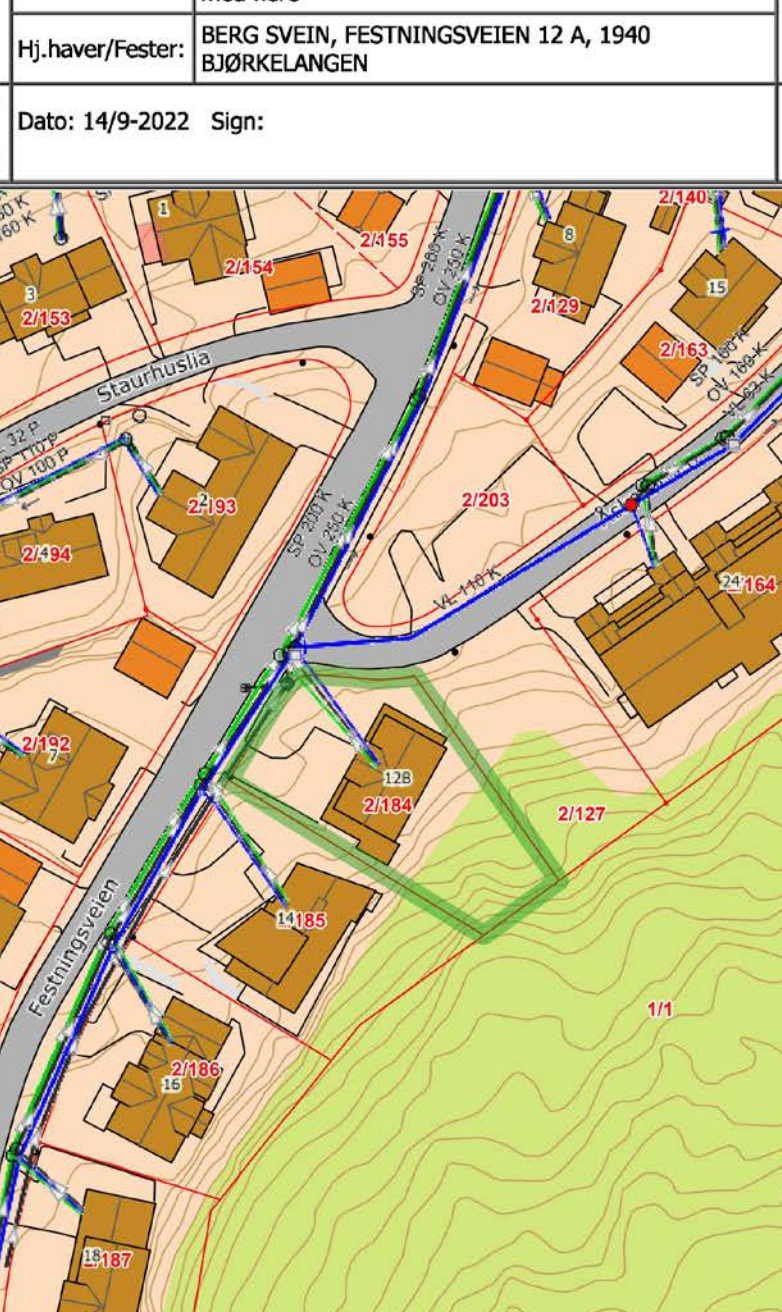
|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 35% | 33%   |
| Ikke gift     | 48% | 54%   |
| Separert      | 11% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 6%  | 4%    |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bjørkelangen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bjørkelangen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

|  | <b>SITUASJONSKART</b>                                               |          |        |        |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------|--------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                   | Gnr: 2                                                              | Bnr: 184 | Fnr: 0 | Snr: 0 |                                                                                     |
|                                                                                   | Eiendom: Adresse: Festningsveien 12A, 1940 BJØRKELANGEN, med flere  |          |        |        |                                                                                     |
|                                                                                   | Hj.haver/Fester: BERG SVEIN, FESTNINGSVEIEN 12 A, 1940 BJØRKELANGEN |          |        |        |                                                                                     |
| Dato: 14/9-2022 Sign:                                                             |                                                                     |          |        |        | Målestokk<br>1:1000                                                                 |

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

The drawing shows three elevations of a two-story wooden house. The front elevation (top left) features a gabled roof, a central entrance door, and four windows. The side elevation (top right) shows a long, low profile with four small windows. The rear elevation (bottom left) shows a gabled roof, a central entrance door, and four windows. The drawing is framed by a grid system (A-F, 1-8) and includes a title block with project details.

|                                     |                               |            |                    |                |               |
|-------------------------------------|-------------------------------|------------|--------------------|----------------|---------------|
| Dato<br>30/4-07                     | Konstr./Tegnet<br>T. LITZHEIM | Godkjent   | Målestokk<br>1:100 | FASADER        |               |
| BOLIG<br>SVEIN BEEG<br>BJØRHELANGEN |                               |            |                    | Erstatter for: | Erstattet av: |
| Henvisning:                         |                               | Beregning: |                    |                |               |



# 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**

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



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



930 29 613  
kenneth.sverre@aktiv.no

# Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG  
SPAREBANK



Aurskog  
SPAREBANK



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

Hos Anne, Trond, Geir, Marit og Lise  
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.

Vi samarbeider tett 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](https://www.aurskog-sparebank.no)

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Årnes



## 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 eigedom (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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| Borettslag/aksjeleilighet:        | Kr 7 200  |
| Selveierleilighet/rekkehus:       | Kr 10 400 |
| Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: | Kr 15 100 |

## Rettsområder du får hjelp med

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



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

## 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 for budgiver 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Festningsveien 12A og B  
1940 BJØRKELANGEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen  
**Saksbehandler:** Kenneth Sverre

**Oppdragsnummer:** 1107230017

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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: 04.01.2024

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon