



aktiv.

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeplerkjeder, 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.**

**aktiv.**  
Tar deg videre

Dalhaugveien 6, 1940 BJØRKELANGEN

**Lys, pen og innholdsrik enebolig i barnevennlig område. Skjermet tomt, solrike uteplasser, utsikt og dobbelgarasje**



VELKOMMEN TIL DALHAUGVEIEN 6!



Eiendomsmegler MNEF

## Kenneth Sverre

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

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 650 000,-  
**Omkostn.:** Kr. 117 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 767 490,-  
**Selger:** Morten Halvard Bakka  
Lise Larsen Bakka

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1984  
**BRA-i/BRA Total:** 156/231 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 879.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 71, bnr. 100

**Oppdragsnr.:** 1107240180

## Ditt nye hjem!

Dalhaugveien 6 er en lys, pen og innholdsrik enebolig over to plan med praktisk planløsning og normalt god standard.

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig område nært flotte turmuligheter, og det er ca. 1,6 km til Bjørkelangen sentrum.

Hjemme kan du kose deg på en velstelt tomt i usjenerte omgivelser, og du har også solrike uteplasser og utsikt. For øvrig er det parkering i dobbelgarasje og på gruset gårdsplass.

Inne har boligen en stor hjørnestue med vide vindusflater, som ligger delvis åpent mot et moderne kjøkken som er velutstyrt. I underetasjen er det en meget hyggelig kjellerstue. Av våtrom er det to pene bad, samt separat vaskerom. Videre har eneboligen tre gode soverom med garderobe, og det er gode lagringsmuligheter bl.a. innebod og garasjekjeller.



## Innhold

Velkommen .....	4
Plantegninger .....	28
Om eiendommen .....	30
Tilstandsrapport .....	44
Egenerklæring .....	76
Tegninger .....	81
Midlertidig brukstillatelse .....	86
Ferdigattest .....	87
Situasjonskart .....	88
Reguleringsbestemmelser .....	90
Forbrukerinformasjon .....	103
Budskjema .....	104



Boligen har adkomst fra underetasjen via et pent inngangsparti med skiferstein på vegg, og inne blir du møtt av en tidsriktig entré som ønsker deg velkommen inn. Rommet har store, mørke fliser på gulv med gulvvarme og åpen garderobeløsning. I gangen innenfor er det installert en pelletsovn som gir god varme i tillegg til gulvvarmen.



Underetasjen har en meget hyggelig kjellerstue i underetasjen, noe som gir ekstra spillerom og frihet. Rommet har hovedsakelig grå brystningspanel på hvit vegg, men det er også en kontrastvegg med skiferstein. I hjørnet er det etablert en sjarmerende peisinnsetts, og videre har rommet heltre gulv og god plass for møblement.



Boligen har tre romslige og fine soverom, ett i underetasjen og to i første. Rommet i underetasjen har malt tapet, gulvvarme og garderobeskap.



Av våtrom er det to pene bad, samt separat vaskerom. Boligen har mekanisk avtrekk fra begge bad, kjøkken og vaskerom. Badet i underetasjen ble pusset opp i 2006, og har mørke fliser på gulv med varme og lyse fliser på vegg. Rommet er utstyrt med heldekkende servant på hvitt servantskap, speilbelysning, toalett og romslig dusjnisje med skyvedør.



Vaskerommet er overflatebehandlet i 2010, og har gråmalt betong på gulv og malt murpuss på vegg. I rommet er det vaskekum av plast, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og gulvvarme.



Boligens øvrige rom befinner seg i 1. etasje. Her finnes en stor, lys og tiltalende hjørnestue med delvis åpen løsning til kjøkken. Rommet har store vinduer som supplerer rikelig med lys, og sammen med lysmalte vegger gjør det stuen ekstra lys og trivelig. Sentralt i rommet er det også en moderne peisovn tilkoblet sortmalt pipeløp, og på gulv er det parkettlaminat fra 2010. Videre har stuen god plass for sofaløsning og spisebord, samt utgang til veranda.







Kjøkkenet ble oppgradert med ny innredning og nytt gulv i 2010, og fremstår som moderne, velutstyrt og bruksvennlig. Innredningen er takhøy og har sorte fronter, vitrineskap, fliser under overskap og heltre benkeplate med nedfelt kum. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert stekeovn og platetopp, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin og nisjer for øvrige hvitevarer.



Soverommene i 1. etasje har delikate og moderne interiørvalg og garderobeskap. Boligen har også gode lagringsmuligheter, i bl.a. bod med garderobeskap i underetasjen, loft inne, kjellerrom i garasje og lagerrom under veranda.



Badet i første etasje ble pusset opp i 2008. Her er det grå fliser på gulv med gulvvarme, samt grå fliser på vegg. Dette badet har heldekkende servant på bredt servantskap, to veggskap, speilbelysning, mekanisk avtrekk, toalett og dusjkabinett fra 2015.





Fra stuen er det utgang til en sørvendt veranda som er betydelig rehabilitert og utbygd i 2012. Verandaen er stort sett takoverbygd, og kan skjermes med markise fra 2014 ved behov. Fra verandaen går det trapp ned til plattform mot vest som er godt skjermet av levegg og hekk, slik at du er i usjenerte omgivelser.

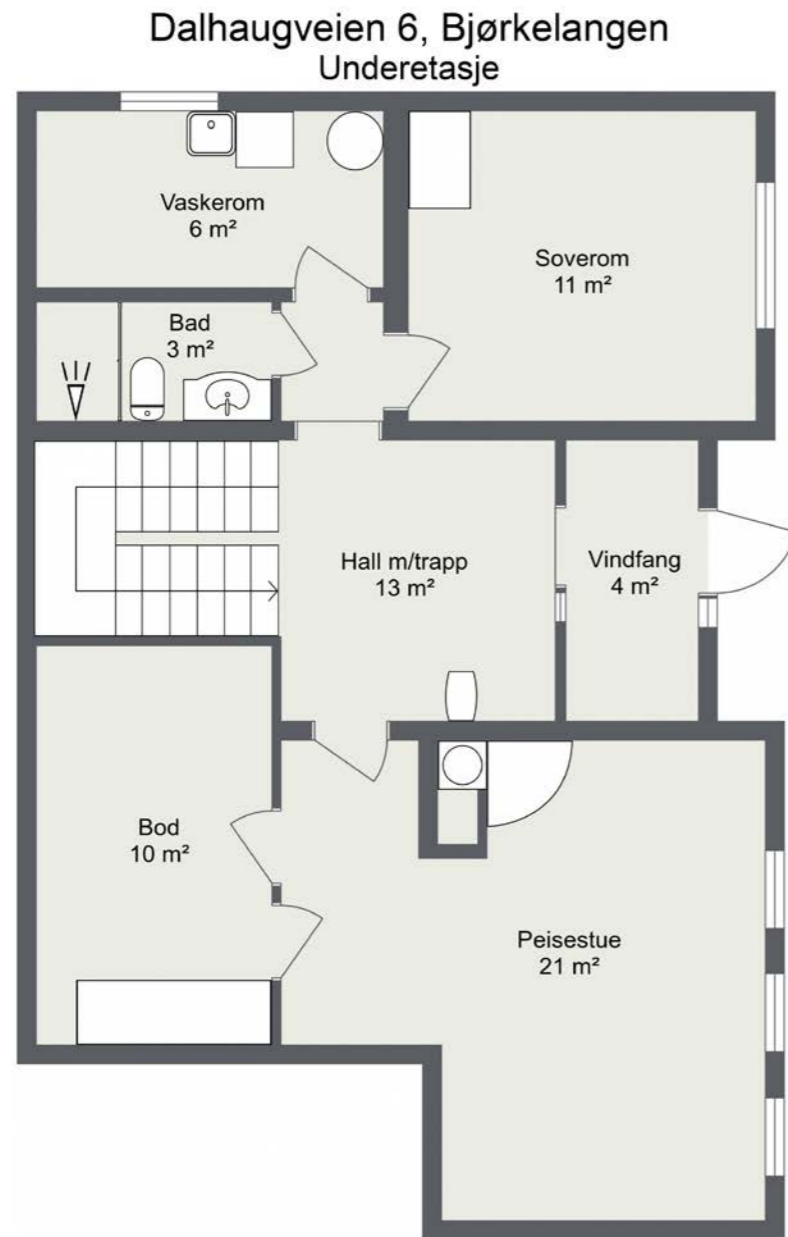




Eiendommen har en pent opparbeidet tomt hvor du kan nyte gode solforhold store deler av dagen. Tomten består hovedsakelig av en frodig hage som er godt skjermet av velstelt hekk. Her har du blant annet plen, prydbusker, diverse beplantning og dukkestue. I forkant av dobbelgarasjen, og frem til huset, er det gruset gårds plass med gode parkeringsmuligheter.

# Plantegning

Underetg.



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindene. Oppgitt areal er Nettoareal (rom for rom) gulvareal og vil avvike fra Bruksarealet (BRA).

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

1. etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindene. Oppgitt areal er Nettoareal (rom for rom) gulvareal og vil avvike fra Bruksarealet (BRA).

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

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 156 m<sup>2</sup>

BRA - e: 75 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 231 m<sup>2</sup>

TBA: 53 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 74 m<sup>2</sup> Vindfang, hall m/trapp, peisestue, bod, bad, soverom og vaskerom.

1. etasje

BRA-i: 82 m<sup>2</sup> Gang, stue, spisestue/kjøkken, bad, soverom og soverom 2.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

53 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 32 m<sup>2</sup> Bod og bod 2.

1. etasje

BRA-e: 43 m<sup>2</sup> Garasje.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Veranda på ca. 32 m<sup>2</sup> og plattning på ca. 21 m<sup>2</sup> er definert som Åpent areal (TBA). Utvendig bod under veranda er ikke målverdig da den har delvis åpne vegger. Arealmåling av underetasje/kjeller kan ha mindre avvik, da yttervegger har varierende påføring. Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten

større avvik. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

### Garasje:

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e). I kjeller er gulvareal i liten bod ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m. Totale gulvflate er ca. 40 m<sup>2</sup>, definert som GUA. Målt takhøyde i kjeller er varierende fra ca. 1,71 m i liten bod og ca. 2,03 m i øvrig bod. Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, der tegning viser innvendig breddemål på ca. 5,80 m og lengdemål på ca. 6,40 m, reel bredde- og lengde mål er 6,30 m x 6,80 m. Kjeller er ikke tegnet. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

879.7 m<sup>2</sup>

Det foreligger tinglyst midlertidig forretning fra 1983 for eiendommen hvor arealet er oppgitt til 850 kvadratmeter samt at beliggenhet og grenser ikke er påvist i marken. Frist for utstedelse av målebrev er oppgitt til 1985. I følge matrikelbrev mottatt fra kommunen er tomtens areal beregnet til 879,1 kvadratmeter. I følge situasjonskart mottatt fra kommunen ser det ut til at garasjen ligger tett på to av tomtegrensene.

### Beliggenhet

Einerhaugen er et veletablert og populært boligområde såvel for barnefamilier som for folk i andre livsfaser. Her er det stille og rolig med trygge bo- og oppvekstkår. Dalhaugveien ligger øverst på feltet.

### Marka og friområder:

Eneboligen for salg har nærhet til to opparbeidede lekeplasser samt en liten alpinbakke som er i drift i snørike vintere. Tett på ligger også skogen og marka med merkede turstier i sommerhalvåret, lysløype med skiløyper på vinterstid og små tjern. Stigtjern er et fint turmål for barnefamilier. Her er det en liten gapahuk og skøyteis hvis det er nok kuldegrader på vinterstid. Litt lenger unna ligger Langvannet som byr på fiske- og bademuligheter.

Ønsker du flere turmuligheter ligger Eidsdammen, Langsjøen og Mangenfjellet innen rekkevidde. Sistnevnte med et godt utviklet løypenett på vinterstid og mange sykkelveier på sommerstid. Vil du golfe har du 18 hulls golfbane på Aurskog.

Om sommeren er Røytjern et populært badevann og innen rekkevidde på sykkel for den spreke. Litt lenger unna finner du Setten og Mjermen som er idylliske innsjøer hvor det også er populært å ha hytte eller campingvogn.

Skoler, barnehager idrettsanlegg og fritidsaktiviteter: I gangavstand fra boligen finner du den ene av to videregående skoler på Bjørkelangen. Her er det idrettshall, friidrettsanlegg og kunstgressbane samt sandvolleyball- og tennisbane. Den andre videregående skolen ligger på motsatt side av sentrum. Til sammen har disse to skolene et godt utvalg av linjer og utdanningsmuligheter. Klubbhuset til Bjørkelangen Sportsforening er det kafedrift.

Idrettslaget og friidrettslaget er veldrevet og tilbyr en rekke aktiviteter for alle aldre året igjennom.

I 2018 ble det bygget ny 1-10 skole med SFO-ordning. Skolen ligger ca 1,5 kilometer unna og det er i all hovedsak trygg ferdsel via gang- og sykkelsti. Ved skolen finnes det ballbinge og skaterampe i tillegg til lekeapparater. Skolebussen stopper rett i nærheten av boligen som nå er for salg.

Bjørkelangen har to barnehager og den ene ligger i gangavstand fra eiendommen. Kommunen har generelt god barnehagedekning.

Det er også to teaterlag og flere aktive kor i kommunen. Det er flere treningssenter sentralt på Bjørkelangen med tilbud om diverse salaktiviteter i tillegg til helsestudio. Det er tilbud om kampsport via en selvstendig forening. Bjørkelangen 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.

Kommunen har også en levende kulturskole med en rekke tilbud innen dans, drama, forming og musikk, samt egen "øvingsboks" for band og musikere. Kulturskolen har flotte lokaler og tilgang til kultursal i den nye skolen.

Bjørkebadet ble bygget i 2018 og har tilbud til alle aldersgrupper. På Bjørkebadet er det et terapibasseng på 12,5 m og et konkurransebasseng på 25 m, plaskebasseng på ti kvadrat for de minste, og en velværeaddeling med boblebad, steambadstue og kaldkulp.



Forretninger, servicetilbud og serveringssteder: Bjørkelangen er kommunesenter i Aurskog-Høland og har et hyggelig handelssentrum med et godt utvalg av forretninger fordelt på blant annet den bilfrie gågata, Alti Bjørkelangen og Bjørkelangen Næringspark. I Helsehuset fra 2018 finnes det blant annet legevakt, fastlegekontor, helsestasjon, jordmortjeneste og utekontaktene.

I sentrum finner du bibliotek, bank, post, vinmonopol, interiør, tekstil, elektronikk, velvære og øvrige "bymessige" fasiliteter. Gjennom året arrangeres det flere aktiviteter i og rundt sentrum. Av kjeder som er representert kan det nevnes blant annet Rema 1000, Kiwi, Coop Ekstra, Princess, Nille, Traktøren, Norli, Cubus, Dollarstore, Intersport, Synsam og Dressmann. I ytterkant av sentrum ligger Bjørkelangen Næringspark med kjeder som Maxbo, Gausdal, Europris, Power og Plantasjen. Bjørkelangen har restauranter og kafeer som hyggelige å besøke for et godt måltid. På Aurskog finner du restaurant Fjøset ved golfbanen. Sentrum og næringsparken er i stadig utvikling med utbygging og nyetableringer.

Avstander og kollektivtilbud:

Fra Bjørkelangen er det ca 36 km til Lillestrøm og ca 57 km til Oslo sentrum og Gardermoen. Til Charlottenberg i Sverige er det omtrent 45 minutters kjøring med bil. Skolebussen stopper i krysset ved Dalhaugveien/Einerhaugen. Det er offentlig kommunikasjon via buss ved bussholdeplass ved Trandumsvingen eller Bjørkelangen videregående skole (ca 10 minutters gange fra boligen).

#### Adkomst

Se vedlagte kart i Finn annonsen for veibeskrivelse.

#### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

#### Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det gangavstand til Bjørkelangen barne- og ungdomsskole som åpnet våren 2018. Ellers er det god barnehagedekning i Aurskog-Høland kommune, med både kommunale- og private barnehager. Bjørkelangen har også to videregående skoler.

#### Skolekrets

Bjørkelangen skolekrets.

#### Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av buss, og nærmeste holdeplass fra boligen og heter Einerhaugen eller Borgenfeltet.

#### Bygningssakkyndig

Henning Fagersand

#### Type takst

Tilstandsrapport

#### Byggemåte

Enebolig:

Grunn og fundamenter: Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker. Takkonstruksjon/taktekking: Valmet takkonstruksjon med W-takstoler i tre og ventilert møneloft (loft over etasje) med innvendig tilgang. Taktekking av behandlet betongtakstein med undertak av forenklet undertaksplater. Veggkonstruksjon: Yttervegger i 1. etasje av trekonstruksjoner med stående trekledning. Underetasje har pusset mur med naturstein i inntrekk inngangsparti. Etasjeskiller: Etasjeskille av

trebjelkelag og det er støpt plate på grunn.

Garasje:

Grunn og fundamenter: Støpt plate, ringmur og smøregrav. Takkonstruksjon/taktekking: Valmet takkonstruksjon teknet med betong takstein. Veggkonstruksjon: Yttervegger i trekonstruksjoner med stående utvendig kledning.

#### Sammendrag selgers egenerklæring

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? - Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Bad nede pusset opp i 2006 Bad oppe pusset opp 2008.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? - Lagt membran i alle våtsoner på begge bad. Litexplater på veggene på bad oppe.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? - Maur kom inn via yttervegg på soverom nede. Ble utbedret den gang.

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? - Tror det var i 2001/2002.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? - Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Fasade og tak. Bjørkelangen bygg og eiendom. Takfornyning a/s

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? - Fra disponibelt rom, til peisestue i 2022.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? - Godkjent av Aurskog-Høland kommune.

#### Innhold

Planløsning

Underetasje: Entre, gang/trapperom, bad/wc, vaskerom, stue, soverom og bod.

1. etasje: Trapperom, gang, bad/wc, kjøkken, spisestue, stue og 2 soverom. Annet: Loft, kjellerrom i garasje og lagerrom under veranda.

Kort fortalt

- Lys, pen og innholdsrik enebolig.
- Etablert og barnevennlig område.
- Dobbeltgarasje, gruset gårdsplass.
- Pen tomt med skjermende hekk.
- Solrike uteplasser.
- Et tidsmessig fargevalg innvendig.
- Entré med fliser og gulvvarme.
- En flislagt gang med pelletsovn.
- Velutstyrt og moderne kjøkken.
- Stor hjørnestue, vide vindusflater.
- Også meget hyggelig kjellerstue.
- To bad med dusj, og ett vaskerom.
- Eneboligen har tre gode soverom.
- Bra lagringsplass både inne og ute.
- Boligen har også sentralstøvsuger.

#### Standard

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik: Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er registrert skader i undertak. Det er fuktskader på undertak ved gjennomføring pipe og over

avtrekksmotor.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerom er definert som våtrom har ikke membran og tettesjikt, iht. dagens krav. TG3 er gitt på grunn av dette. Iht. eier er det mekanisk avtrekk, som styres fra kjøkkenventilator.

I tillegg er det klaffeventiler i yttervegger og tilluft under dør.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:

Innvendig > Overflater:

Det er avvik: Laminatgulv på soverom i underetasje har reist seg i langsgående skjøt. Slitasje på tregulv i peisestue.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Det er avvik: Stigetrinn er ikke sammenkoblet og det er ikke trinn helt opp til pipe.

Innvendig > Innvendige trapper:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv:

Det er avvik: Det er flatt med noe motfall utenfor dusjsone. Eventuelt lekkasjevann vil bli stående utenfor dusjsone grunnet tett bunnskinne til dusjdør. Der er sprang (høydeforskjeller) på gulvfliser og preg av ikke faglig utførelse.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv:

Det er påvist avvik i fuger. Det er ikke benyttet fleksibel fugemasse i overgang gulv/vegg, med den følge at det er sprekker og løs fug.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav. Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannstank større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W). Årsaken er å unngå risiko for varmgang og brann.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett. El-skap med automatsikringer er plassert i vindfang.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei.

Spørsmål til eier:

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1984.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja I forbindelse med renovering av bl.a. bad, har det vært utført elektroarbeider. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer. Eksisterer det samsvarserklæring? Nei.

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

6. . Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei.

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

Generelt om anlegget:

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei.

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei.

Inntak og sikringsskap:

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei.

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja.

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja På grunnlag av alder og manglende dokumentasjon, anbefales en utvidet el-kontroll. Det bemerkes at undertegnede ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig. Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Taktekking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Normal forventet brukstid på betongtakstein og undertak er ca. 50 år. Ved behandling av takstein kan brukstiden på stein bli forlenget. Det er skader på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde på 0,90 m. Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan skal sikres med rekkverk på minst 1,0 m høyde, iht. dagens krav.

Innvendig > Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er

heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Innvendige dører:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm eller terskel.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling:

Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist avvik i fuger. Det er ikke benyttet fleksibel fugemasse i hjørner dusjsone. Det er svertesopp på fuger i dusjsone. Det er sprekke i veggflis i dusjsone. Flislegging har preg av ikke faglig utførelse.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Overgang flis, påstøp til sluk er ikke fagmessig utført. Gjennomføringer er uten synlige mansjetter. Fliser direkte på påstøp og underliggende membran har normal brukstid på ca. 30 år.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist avvik i fuger. Det er ikke benyttet fleksibel fugemasse i hjørner, med den følge at det er sprekker og løs fug. Flislegging har preg av ikke faglig utførelse. Vindu er i våtsone til dusj uten synlig fuktsikring. Våtsone til dusj er 1 m fra dusjens ytterkanter.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og

tettesjikt:

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Overgang flis, påstøp til sluk er ikke fagmessig utført. Fliser direkte på påstøp og underliggende membran har normal brukstid på ca. 30 år.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke observert avløpslufting. Iht. dagens krav skal avløpsinstallasjoner ha minst én lufterledning som er ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av en annen løsning.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon - mekanisk avtrekk:

Det er avvik: Det er fuktskader på undertak over der motor og kanaler er plassert på møneloft og dette kan ha sammenheng med varmluft fra kanaler.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av

forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Lovlighet - Enebolig:

Det foreligger tegning av bolig fra byggeår, godkjenningens dato 9.6.1983, samt udatert tegning av bruksendring fra 2022 og utvidelse av veranda fra 2012. Kun mindre endringer ved at kjøkken er åpnet mot stue. Det foreligger ferdigattest datert 16.11.2022 for bruksendring av disponibelt/hobby rom i underetasje til stue med tegning. Det foreligger ferdigattest datert 5.2.2013 for utvidelse av veranda. Det foreligger midlertidig brukstillatelse ny bolig, datert 23.5.1984. Ifølge eier er det utført håndverkstjenester (montert nye vinduer i peisestue) på boligen de siste 5 årene.

Lovlighet- Garasje:

Det foreligger tegning av garasje fra byggeår, godkjenningens dato 9.6.1983. Kjeller under garasje er ikke inntegnet. Det anbefales at dette blir omsøkt.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, datert 26.08.24 av Henning Fagersand. 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.

**Innbo og løsøre**

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

funksjonalitet og levetid på disse.

**Hvitevarer**

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

**Moderniseringer og påkostninger**

År 2004 Utført som egeninnsats. Nye takrenner/ nedløp.

År 2006 Utført som egeninnsats. Renoverte bad underetasje.

År 2008 Utført som egeninnsats. Renoverte bad 1. etasje.

År 2010 Utført av firma og egeninnsats. Renoverte 1.etasje, inkludert kjøkken, terrassedør og vedovner, samt fliser i gang underetasje. Ny varmtvannsbereder.

År 2012 Utført som egeninnsats. Utvidelse av veranda.

År 2014 Utført av firma. Ny duk på markiser.

År 2015 Utført som egeninnsats. Nytt dusjkabinett på bad 1.etasje.

År 2020 Utført av firma. Takfornyning av taktekking.

År 2022 Utført av firma. Nye vinduer i peisestue.

**Parkering**

Det er parkering i dobbelgarasje med motoriserte porter, og på gruset gårdsplass. Garasjen er oppgradert med smøregrav og innredet kjeller med innlagt strøm og vann. Bruksendringen er ikke omsøkt eller registrert hos kommunen.

**Forsikringsselskap**

Eika, polisnr 7567703

**Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som NVE Radon aktsomhetskart er definert med " moderat til lav" aktsomhetsgrad.

#### Diverse

Det ble utført el-tilsyn på eiendommen den 23.08.2024 og det ble funnet noen mindre avvik som blir rettet av eier før salg/overtagelse.

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

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming består av luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og strøm.

I følge Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen er dato for siste feiing 16.02.2022 og for siste tilsyn (uten avvik) 02.03.2020. Følgende er kommentert i tilstandsrapporten: Stigetrinn er ikke sammenkoblet og det er ikke trinn helt opp til pipe.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**  
Kr 4 650 000

### Kommunale avgifter

Kr 20 162 pr 2024

### Eiendomsskatt

Kr 4 374 pr 2024

### Formuesverdi primær

Kr 1 067 097 pr 2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 4 054 970 pr 2022

### Info formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 71, bruksnummer 100 i Aurskog-Høland kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/71/100:  
11.04.1983 - Dokumentnr: 2485 - Rettigheter iflg. skjøte Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. for Tele- og elverket

18.03.1983 - Dokumentnr: 1957 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3226 Gnr:71 Bnr:43

01.01.2020 - Dokumentnr: 1468688 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0221 Gnr:71 Bnr:100

01.01.2024 - Dokumentnr: 119015 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3026 Gnr:71 Bnr:100

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for bolig datert 23.05.1984. Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold:

Innvendig:  
- Noe panel i vindfang.  
- Forblenning av en vegg i entre.  
- Pussing i vaskerom + bod + hobby.  
- Listing av kjellervinduer.

Utvendig:  
- Noe beising.  
- Innpussing i kjellervinduer.  
- Uferdig inngangsparti.  
- Pussing pipe.  
- Sandfang i stakekum.

Det er utstedt ferdigattest på bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - fra disp./hobby til stue datert 16.11.2022. Det er utstedt ferdigattest på utvidelse av veranda datert 05.02.2013.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.05.1984.

### Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Eiendommen har reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for feltene L4, L5, L6 og L7 - Bjørkelangen, del av reguleringsplan for Bjørkelangen, stadfestet den 16. juni 1971, Aurskog-Høland kommune.

### Adgang til utleie

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

### Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

#### Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### Kommentar odelsrett

Det er ikke odal på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for

slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

#### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

#### Budgivning

#### Budgivning i forbrukerforhold

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### Omkostninger kjøpers beskrivelse

Omk. kjøper beskrivelse  
Salgsoppdrag  
4 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
116 250 (Dokumentavgift)  
240 (Panteattest kjøper)  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

117 490 (Omkostninger totalt)  
132 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
135 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 767 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
4 782 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 785 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

#### Omk. kjøper beløp

kr 117 490

#### Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at

kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **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 deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Vedlegg til Salgsoppgave**

Tilstandsrapport  
Egenerklæringsskjema  
Kommunale opplysninger

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgjebyr kr 23.500,- og visninger kr 3.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9.800,-. Utleggene omfatter tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet, kommunale opplysninger og fotograf. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. 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**

21.08.2024

# Tilstandsrapport

Enebolig  
Dalhaugveien 6, 1940 BJØRKELANGEN  
AURSKOG-HØLAND kommune  
# gnr. 71, bnr. 100



## Markedsverdi

4 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 231 m<sup>2</sup> BRA-i: 156 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.07.2024 Rapportdato: 26.08.2024 Oppdragsnr.: 13998-1348 Referansenummer: UR1475

Autorisert foretak: Fagersand AS Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Fagersand AS

Fagersand AS har tilhold på Setskog i Aurskog Høland kommune og utfører takstopdrag på indre deler av østlandet.

Takstingeniør Henning Fagersand har ca. 30 års erfaring fra bygningsbransjen, som tømrer og byggmester. Er utdannet bygningssakkyndig gjennom Norsk Takst og er sertifisert for Tilstandsrapport for bolig, verditakster, skade- og reklamasjonstakster og naturskade.



### Rapportansvarlig

Henning Fagersand  
Uavhengig Takstingeniør  
henning@fagersand.no  
920 57 576



### Sertifiserte

- Bolig verdi
- Bolig tilstand
- Skade
- Skjønn
- Naturskade



Oppdragsnr.: 13998-1348

Befaringsdato: 23.07.2024

Side: 2 av 32

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot 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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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

### BYGNING.

Enebolig over to plan med sokkelløsning.

### FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Eneboligen er delvis renoveret og oppgradert og fremstår i hovedsak med en god normal tilstand med enkelte unntak, som bl.a. at undertak må utbedres og vaskerom bør oppgraderes til dagens standard.

Øvrige avvik er i hovedsak grunnet alder og sikkerhet som er vurdert etter dagens krav.

Dett er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet.

### Enebolig - Byggeår: 1984

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker.

Yttervegger i 1.etasje av trekonstruksjoner med stående trekledning.

Underetasje har pusset mur med naturstein i inntrekk inngangsparti.

Valmet takkonstruksjon med W-takstoler i tre og ventilert mønelloft (loft over etasje) med innvendig tilgang.

Taktekking av behandlet betongtakstein med undertak av forenklet undertakplater.  
Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.

Trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass og luftventil i enkelte vinduer.  
Flere vinduer med skodder og markiser.

Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass i sidefelt og kodelås.

To-fløyet terrassedør av PVC e.l. med 2-lags isolerglass fra stue til terrasse.

Delvis overbygget veranda i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk og manuelle markiser.  
Fundamentert til støpte søyler.

Platting i trekonstruksjoner med paviljong og levegg.

Utvendig tretrapp fra platting til veranda.

Lekestue i trekonstruksjoner liggende trekledning på utvendige vegger, saltak konstruksjon teknet med blikkplater.

Innvendig tregulv og trepanel.

Tredør og vinduer.

Det er utebod under veranda med delvis åpne vegger av flettverk.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er i hovedsak av flis, tregulv og belegg. Vegger er i hovedsak av trepanel, malte eller tapetserte plater og malt mur.  
Himlinger er i hovedsak av trepanel og tak-ess plater.

Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn.

Underetasje med sokkelløsning der side og bakvegg er under terreng, yttervegger av lettklinkerblokker og støpt plate på mark, flere rom har foret ut vegger og oppforede gulv.  
Etasjen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger.

Elementpipe med halvbeslag og forblendet med naturstein over tak, sotluke i peisestue.

Stigetrinn til pipe.

Tilkoblet vedovn i stue, peis med innsats og vegg med naturstein i peisestue og pelletsovn i hall.

Malt tretrapp med repos.

Innvendige behandlede trefyllingsdører og formpressede profilerte dører.

Garderobeskap i bod og på soverom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etasje fra 2008.

Fliser på vegger og tak-ess plater i himling.

Fliser på gulv med gulvvarme og sluk.

Iht. eier er det smøremembran bak og under fliser.

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speil,

veggskap, frittstående toalett og dusjkabinett.

Mekanisk avtrekk med ventil i himling.

Spalte i vindu og tilluft under dør.

Bad underetasje fra 2006.

Fliser på vegger og malt trepanel i himling.

Fliser på gulv med gulvvarme og sluk.

Iht. eier er det smøremembran bak og under fliser.

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speil,

veggskap, frittstående toalett, dusjnise med skyvedør og dusjgarnityr på vegg.

Det er elektrisk styrt vifte med tilluft under dørblad.

I tillegg er det ventil i himling til mekanisk avtrekksmotor på mønelloft.

Vaskerom underetasje fra byggeår.

Malte murvegger og malt trepanel i himling.

Malt betonggulv med gulvvarme og sluk,

Sanitærutstyr består av utslagsvask av plast og opplegg for vaskemaskin, samt teknisk utstyr.

Mekanisk avtrekk.

## Beskrivelse av eiendommen

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med takhøye overskap, profilerte fronter, heltre benkeplate med nedfelt vaskekum og beslag, stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Laminat på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber.

Stoppekran på vaskerom.

Synlige avløpsrør av plast.

Stakeluke på vaskerom.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og luftventiler i flere vinduer.

Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Luft-til-luft varmepumpe.

Øvrig oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler og panelovner.

Varmekabler i underetasje med unntak av peisestue og bod, iht. eier.

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter tilkoblet stikkontakt er plassert i vaskerom.

Sentralstøvsuger, der enheten er plassert i bod.

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.

El-skap med automatsikringer er plassert i vindfang.

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling, iht. tidligere tilstandsrapport og eier.

Grunnmursplast som utvendig fuksikring er synlig enkelte steder.

Bygningen er beliggende i skrånet terreng med tilnærmet flate partier på overside og nedsida av bygning.

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger, iht. eier.

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger, iht. eier.

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger, iht. eier.

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger, iht. eier.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal 231 m<sup>2</sup>

Totalt Bruksareal for hoveddel 156 m<sup>2</sup>

Totalpris 4 650 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 050 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Det foreligger tegning av bolig fra byggeår, godkjeningsdato 9.6.1983, samt udatert tegning av bruksendring fra 2022 og utvidelse av veranda fra 2012.

Kun mindre endringer ved at kjøkken er åpnet mot stue.

Det foreligger ferdigattest datert 16.11.2022 for bruksendring av disponibelt/hobby rom i underetasje til stue med tegning. Det foreligger ferdigattest datert 5.2.2013 for utvidelse av veranda.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse ny bolig, datert 23.5.1984.

### Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

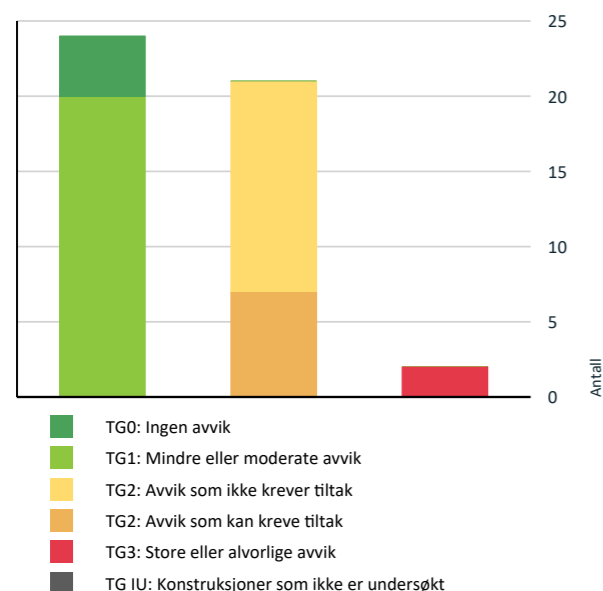
Det foreligger tegning av garasje fra byggeår, godkjeningsdato 9.6.1983.

Kjeller under garasje er ikke inntegnet.

Det anbefales at dette blir omsøkt.

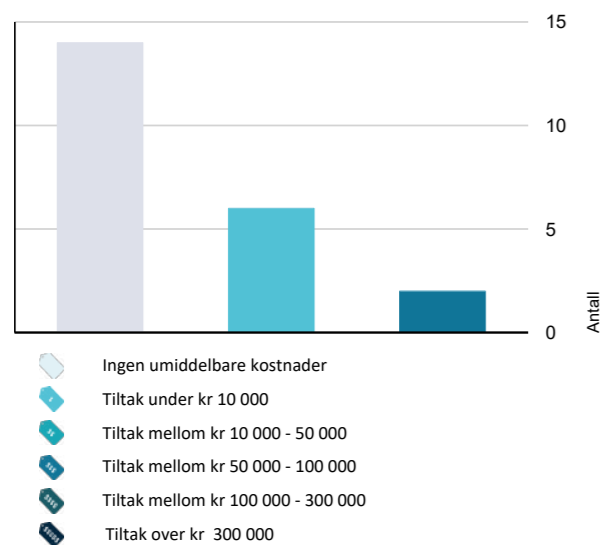
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport for bolig med teknisk verdi og markedsverdi.

Garasjer, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset, kun en forenklet beskrivelse.

Ikke opplyst om årlige kostnader.

Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

For beregning av teknisk verdi er det brukt programmet

Byggekost.no.

På befaringsdagen var det oppholdsvær og dagslys. Eier var tilstede på befaringen og ga opplysninger.

Revidert 26.8.2024 med nye opplysning

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon - mekanisk avtrekk [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### ENEBOLOG



**Byggeår**  
1984

#### Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt viser eiendommens tomt med bygninger.

#### Anvendelse

Bolig.

#### Standard

Enebolig over to plan med sokkelløsning. Underetasje med inntrekk inngangsparti består av vindfang, hall m/trapp, peisestue, bad, vaskerom, soverom og bod. 1.etasje består av to soverom, bad, spisestue/kjøkken og stue med tilgang til veranda. Oppvarming består av luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og strøm. Boligen har en oppgradert standard i forhold til byggeår og er tilpasset dagens krav og forventning.

#### Vedlikehold

Boligen har et godt vedlikehold.

### Tilbygg / modernisering

2004	Utført som egeninnsats	Nye takrenner/nedløp.
2006	Utført som egeninnsats	Renovert bad underetasje.
2008	Utført som egeninnsats	Renovert bad 1.etasje.
2010	Utført av firma og egeninnsats	Renovert 1.etasje, inkludert kjøkken, terrassedør og vedovner, samt fliser i gang underetasje. Ny varmtvannsbereider.
2012	Utført som egeninnsats	Utvidelse av veranda.
2014	Utført av firma	Ny duk på markiser.
2015	Utført som egeninnsats	Nytt dusjkabinett på bad 1.etasje.
2020	Utført av firma	Takfornyning av taktekking.
2022	Utført av firma	Nye vinduer i peisestue.

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking av behandlet betongtakstein med undertak av forenklet undertaksplater. Eier opplyser at takstein ble behandlet av firma i 2020. Besiktiget fra tak og møneloft.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Normal forventet brukstid på betongtakstein og undertak er ca. 50 år. Ved behandling av takstein kan brukstiden på stein bli forlenget. Det er skader på undertak.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Skade på undertak er vurdert og kostnadsestimert under punkt "Takkonstruksjon/loft".

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Tilstandsrapport



Behandlet takstein.

#### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse. Iht. eier ble takrenner og nedløp skiftet i 2004.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i 1.etasje av trekonstruksjoner med stående trekledning. Underetasje har pusset mur med naturstein i inntrekk inngangsparti.

Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører. Eier opplyser at kledning sist ble behandlet i 2021.

#### TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Valmet takkonstruksjon med W-takstoler i tre og ventilert møneloft (loft over etasje) med innvendig tilgang. Isolert med ca. 20 cm. Inspisert fra gangbane.

Det ble observert spor etter det som kan se ut som mus på loft, eier opplyser at de ikke har oppdaget eller registrert mus i den tiden de har bodd i huset. Det er på dette grunnlaget ikke registrert som et avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er registrert skader i undertak.

Det er fuktskader på undertak ved gjennomføring pipe og over avtrekksmotor.

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Skadede plater må skiftes.

Årsaken til fuktskader må undersøkes nærmere, etter det som kan observeres er det fuktskader grunnet kondens, som kan komme av at varm luft kommer opp på kaldt loft ved f.eks gjennomføringer eller fra avtrekkskanaler.

Punktet ses i sammenheng med "Ventilasjon - mekanisk avtrekk". Kostnadsestimat er kun for skifte av skadede plater.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Undertaket har fuktskader.



Fuktmerker ved gjennomføring av pipe.



Ved fuktmåling i takverk, ble det ikke avdekket unormal fukt på befaringstidspunktet.

#### TG 1 Vinduer

Trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass og lufterventil i enkelte vinduer. Flere vinduer med skodder og markiser.

Alder på glass er datert: 1982, 1983, 2021.

Eier opplyser at vinduer i peisestue skiftet i 2022 og glass er skiftet i vinduer trappenedgang.

## Tilstandsrapport

### TG 1 Dører

Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass i sidefelt og kodelås, datert 1984. To-fløyet terrassedør av PVC e.l. med 2-lags isolerglass fra stue til terrasse, skiftet i 2010.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygget veranda i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk og manuelle markiser. Fundamentert til støpte søyler. Tilgang fra stue og hage. Eier opplyser at veranda ble utvidet i 2012 og duk på markiser ble skiftet i 2014. Platting i trekonstruksjoner med paviljong og levegg.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde på 0,90 m.

Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan skal sikres med rekkverk på minst 1,0 m høyde, iht. dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Delvis overbygget veranda.



Platting med paviljong.

### TG 1 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp fra platting til veranda.

### TG 1 Utvendig bod

Det er utebod under veranda med delvis åpne vegger av flettverk.



Utvendig bod med delvis åpent tak og vegger.

### TG 1 Lekestue

Lekestue i trekonstruksjoner liggende trekledning på utvendige vegger, saltak konstruksjon tekket med blikkplater. Innvendig tregulv og trepanel. Tredør og vinduer. Lekestua har i hovedsak en normal tilstand med bruksslitasje. Innvendig takhøyde er ca. 1,85 m og er ikke målverdig, følgelig ikke medtatt under arealoppsettet.



Lekestue.

## INNVEDIG

### TG 2 Overflater

## Tilstandsrapport

Gulvene er i hovedsak av flis, tregulv og belegg. Vegger er i hovedsak av trepanel, malte eller tapetserte plater og malt mur. Himlinger er i hovedsak av trepanel og tak-ess plater.

Oppgraderte overflater med forholdsvis liten bruksslitasje, noen merker og slitasje på tregulv i peisestue. Løst belegg på bod. Eier opplyser at 1.etasje ble renoveret i 2010, samt fliser i gang underetasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminatgulv på soverom i underetasje har reist seg i langsgående skjøt. Slitasje på tregulv i peisestue.

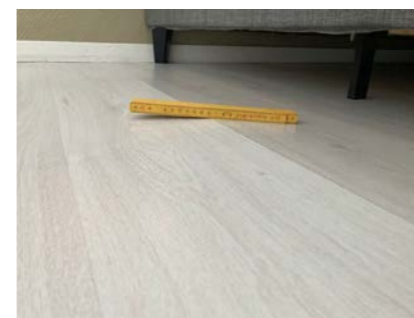
#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Laminatgulv har tegn som kan tyde på at gulv er lagt uten klaring til yttervegger og bør utbedres.

Tregulv fungerer med dagens tilstand.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Laminatgulv har reiste skjøter.



Tregulv har slitasje og merker.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn.

Ved stikkprøve-målinger ble det registrert mindre skjevheter på gulv. Det er målt opp til ca. 8 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 10 mm over hele rom.

### TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag informeres følgende:

I egen bolig før TEK10 tredde i kraft er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Mer informasjon: [www.nrpa.no/radon](http://www.nrpa.no/radon)

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Eiendommen ligger i et område som NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

### TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med halvbeslag og forblendet med naturstein over tak, sotluke i peisestue.

Stigetrinn til pipe.

Tilkoblet vedovn i stue, peis med innsats og vegg med naturstein i peisestue og pelletsovn i hall.

Eier opplyser at vedovner er fra 2010 og pelletsovn fra ca. 2002.

Forrige salgsoppgave beskriver at siste tilsyn på pipe ble utført 24.4.2013 og siste tilsyn på ildsteder 6.11.2012. Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stigetrinn er ikke sammenkoblet og det er ikke trinn helt opp til pipe.

**Konsekvens/tiltak**

## Tilstandsrapport

### • Tiltak:

Det bør monteres sammenkoblede stigetrinn helt opp til pipe.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Stigetrinn er ikke tilkoblet.

### TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Underetasje med sokkelløsning der side og bakvegg er under terreng, yttervegger av lettklinkerblokker og støpt plate på mark, flere rom har foret ut vegger og oppforede gulv. Etasjen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger.

Det er utført fuktøk på utsatte steder og foretatt hulltaking i utforet yttervegg under trapp, fuktmåling i trevirke viste ca. 8 %, som er normalt.

Det er ingen synlige tegn på fukt.

Det presiseres at dette ikke betyr fravær av fuktsskade i andre rom og at rom under terreng har en risiko for fukt fra terreng og at bygningsdelen bør holdes under oppsikt, eventuelt med flere hulltakinger/fuktmålinger.



Fuktmåling uten avvik.

Ved målinger under 7,8 % vil displayet ikke vise resultat.

### TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med repos.

**Vurdering av avvik:**

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Krav om håndløpere på hver side i trapp kom fra Byggeforskrifter av 1969 og er også gjeldene i dag for hindre fall og ulykker i trapper.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Trapp.

### TG 2 Innvendige dører

Innvendige behandlede trefyllingsdører og formpresset profilerte dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm eller terskel.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i bod og på soverom.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

Bad underetasje.

Eier opplyser at badet ble bygget nytt i 2006, utført som egeninnsats, det er benyttet smøremembran under og bak fliser, iht. eier.

Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav.

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Eier

## Tilstandsrapport



Bad underetasje.

### UNDERETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt trepanel i himling.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist avvik i fuger.

Det er ikke benyttet fleksibel fugemasse i hjørner dusjsone.

Det er svertesopp på fuger i dusjsone.

Det er sprekke i veggflis i dusjsone.

Flislegging har preg av ikke faglig utførelse.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Våtrommet fungerer med disse avvikene, men det anbefales at fuger utbedres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sprekk i veggflis og ikke fleksibel fugemasse i dusjsone.



Ikke fagmessig utførelse med bl.a. varierende bredde på fuger.

### UNDERETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med gulvvarme.

Det er relativt flatt gulv med noe motfall utenfor dusjsone, i dusjsone er det ca. 1:50 fall mot sluk.

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist, i tillegg er det flislagt oppkant mot terskel på ca. 80 mm. Det er forutsatt at membran er trukket opp på terskel.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er flatt med noe motfall utenfor dusjsone.

Eventuelt lekkasjevann vil bli stående utenfor dusjsone grunnet tett bunnskinne til dusjdør.

Der er sprang (høydeforskjeller) på gulvfliser og preg av ikke faglig utførelse.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet vil fungere med dagens tilstand, iom flislagt terskel er høyere enn bunnskinne til dusjdør, det anbefales likevel at eventuelt lekkasjevann blir ledet fritt til sluk.



Tett bunnskinne hindrer eventuelt lekkasjevann å renne til sluk.

### UNDERETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk uten synlig membranmansjett i dusjsone.

Iht. eier er det smøremembran bak og under fliser.

## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Overgang flis, påstøp til sluk er ikke fagmessig utført. Gjennomføringer er uten synlige mansjetter.

Fliser direkte på påstøp og underliggende membran har normal brukstid på ca. 30 år.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sluk.

1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speil, veggskap, frittstående toalett, dusjnisje med skyvedør og dusjgarnityr på vegg.

1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med tilluft under dørbblad. I tillegg er det ventil i himling til mekanisk avtrekksmotor på mønelloft.

1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i utforet murvegg under trapp mot dusjsone. Fuktmåling i trevirke viste ca. 8 %, som er normalt.



Fuktmåling uten avvik. Ved målinger under 7,8 % vil displayet ikke vise resultat.

1. ETASJE > BAD

### Generell

Bad 1. etasje.

Eier opplyser at badet ble renoveret inkludert membran/tettesjikt i 2008, utført som egeninnsats, det foreligger bilder av oppbygging, det er benyttet smøremembran under og bak fliser. Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav. Det foreligger ingen dokumentasjon på badet.

Årstall: 2008 Kilde: Eier



Bad 1. etasje.

1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og tak-ess plater i himling.

### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er påvist avvik i fuger.

Det er ikke benyttet fleksibel fugemasse i hjørner, med den følge at det er sprekker og løs fug. Flislegging har preg av ikke faglig utførelse. Vindu er i våtzone til dusj uten synlig fuktsikring. Våtzone til dusj er 1 m fra dusjens ytterkanter.

## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

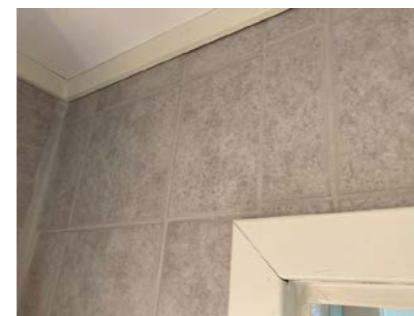
- Det må foretaes lokal utbedring

Fuger bør utbedres.

Dører eller vinduer som er plassert i våtsoner, må være beskyttet mot fukt for at de ikke skal ta skade.

Så lenge det opprettholdes dusjing i kabinett og vindu blir godt vedlikeholdt er det ikke behov for tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Det er sprekker i fuger og flislegging er ikke faglig utført.



Vindu i våtzone til dusj.

1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med gulvvarme.

Det er målt i underkant av 1:100 fall på gulv mot sluk, det er ikke målt under kabinett. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist, i tillegg er det oppkant mot terskel på ca. 40 mm, det er forutsatt at membran er smurt opp på terskel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det er ikke benyttet fleksibel fugemasse i overgang gulv/vegg, med den følge at det er sprekker og løs fug.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

Fuger bør utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Sprekk i fuger overgang gulv/vegg.

1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk uten synlig membranmansjett i ytterkant av kabinett. Begrenset inspisert. Iht. eier er det smøremembran bak og under fliser, eier har bildedokumentasjon av oppbygging.

### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Overgang flis, påstøp til sluk er ikke fagmessig utført.

Fliser direkte på påstøp og underliggende membran har normal brukstid på ca. 30 år.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sluk.

1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

## Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speil, veggskap, frittstående toalett og dusjkabinett. Dusjkabinett fra 2015, iht. eier.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med ventil i himling til mekanisk avtrekksmotor på møneloft.  
Spalte i vindu og tilluft under dør.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soverom mot dusjsone.  
Fuktmåling i trevirke viste under 7,8 %, som er normalt.



Fuktmåling uten avvik.  
Ved målinger under 7,8 % vil displayet ikke vise resultat.

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår.  
Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav.

Våtrommet er ikke bygget med membran og tettesjikt, slik dagens krav krever.

Det er malt betonggulv med gulvvarme og plastsluk, malte murvegger og malt trepanel i himling.  
Sanitærutstyr består av utslagsvask av plast og opplegg for vaskemaskin, samt teknisk utstyr.

Det er fall mot sluk, ca. 45 mm fra gulv ved terskel til slukrist, i tillegg støpt kant under terskel på ca. 90 mm.  
Iht. eier er det mekanisk avtrekk, som styres fra kjøkkenventilator.  
I tillegg er det klaffeventiler i yttervegger og tilluft under dør.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerom er definert som våtrom har ikke membran og tettesjikt, iht. dagens krav.  
TG3 er gitt på grunn av dette.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet fungerer med dagens tilstand med begrenset vannbruk, men kan være utsatt ved lekkasjer, det anbefales renovering til våtromsstandard.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vaskerom underetasje.



Sluk på vaskerom.

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/rom, som er av murkonstruksjoner.

Våtrommet er i stede fuktkontrollert/vurdert med fuktsøk, observasjoner, materialvalg og alder.

Det er ikke observert eller vurdert unormale forhold.

#### Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## Tilstandsrapport



Ved fuktsøk ble det ikke avdekket unormale verdier.

### KJØKKEN

### 1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med takhøye overskap, profilerte fronter, heltre benkeplate med nedfelt vaskesum og beslag, stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøll/frys.

Laminat på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



Kjøkkeninnredning.

### 1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber.

Stoppekran på vaskerom, funksjonstestet og noe treg stoppefunksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stoppekran på vaskerom.

#### TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.  
Stakeluke på vaskerom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er ikke observert avløpslufting.

Iht. dagens krav skal avløpsinstallasjoner ha minst én lufterledning som er ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av en annen løsning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det bør undersøkes nærmere om det eksisterer avløpslufting.  
Lufterledningen for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig.

Har du ikke lufting vil du kunne oppleve at dette vakuemet gjør at vannlåser i sluk eller servant suges tomme når du trekker ned i toalettet, det kan også forårsake oppsamling av farlige gasser i avløpsrørene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## Tilstandsrapport



Stakeluke på vaskerom.

### 1 TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufterventiler i flere vinduer.

### 2 TG 2 Ventilasjon - mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken med motor på møneloft og kanaler over tak.

Forsert styring fra kjøkkenventilator, iht. eier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktskader på undertak over der motor og kanaler er plassert på møneloft og dette kan ha sammenheng med varmluft fra kanaler.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Motor og kanaler må gjennomgås på møneloft for å avdekke eventuelle luftlekkasjer.

Punktet ses i sammenheng med "Takkonstruksjon/Loft" og kostnadsestimat er lagt inn der.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Avtrekksmotor på møneloft.

### 1 TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe, plassert i stue 1.etasje.  
Øvrig oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler og panelovner.  
Varmekabler i underetasje med unntak av peisestue og bod, iht. eier.  
Eier opplyser at varmepumpe kun må kjøres til varme, ikke til kjøling.

### 2 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter tilkoblet stikkontakt er plassert i vaskerom.

Skiftet i 2010, iht. eier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav.

Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannstank større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).

Årsaken er å unngå risiko for varmegang og brann.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Årsaken til direkte tilkobling er å unngå risiko for varmegang og brann.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Varmtvannsbereider.

### 1 TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger, der enheten er plassert i bod.

### 2 TG 2 Elektrisk anlegg

## Tilstandsrapport

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

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

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.  
El-skap med automatsikringer er plassert i vindfang.

Eier opplyser at det ble utført el-kontroll i 2001/2002, usikkert årstall.  
Det er ikke fremvist dokumentasjon.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1984**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja I forbindelse med renovering av bl.a. bad, har det vært utført elektroarbeider.**  
**Det er ikke fremvist samsvarserklæringer.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmegang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmegang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja På grunnlag av alder og manglende dokumentasjon, anbefales en utvidet el-kontroll.**  
**Det bemerkes at undertegnede ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig.**  
**Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



El-skap.

### 2 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?



## Tilstandsrapport

Nei

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling, iht. tidligere tilstandsrapport og eier.

#### TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmursplast som utvendig fuksikring er synlig enkelte steder. Fuksikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Opplyst at bygning står på sprengsteinfylling som er drenerende masser. Det er ingen symptomer på svikt i drenering.

#### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker. Lettklinkerblokker er isolerte, såkalte Iso-blokk iht. tidligere takst.

#### TG 0 Terrengforhold

Bygningen er beliggende i skrånet terreng med tilnærmet flate partier på overside og nedside av bygning.

#### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger, iht. eier. Det er ikke opplyst om ledningsnett er oppgradert etter byggeår. Vurdert ut fra byggeår og alder.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Biloppstilling og lagring.

#### Byggeår

1987

#### Kommentar

Kilde: Tidligere tilstandsrapport.

#### Standard

Uisolert dobbelgarasje med kjeller har støpt plate, ringmur og smøregrav, yttervegger i trekonstruksjoner med stående utvendig kledning, valmet takkonstruksjon tekket med betong takstein, takrenner, nedløp og beslag i metall.

To leddporter av tre med elektrisk åpner. Dør og vinduer. Tretrapp til kjelleretasje.

Kjelleretasje med støpt plate og vegger av lettklinkerblokker.

Innlagt strøm og vann i kjeller.

Eier opplyser at takteking er overflate behandlet av firma i 2020.

Oppgradert standard med smøregrav og kjeller.

#### Vedlikehold

Bygningen har en normalt godt vedlikehold og normal bruksslitasje.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

#### Hovedbyggets BRA/BRA-i

156 m<sup>2</sup>/156 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Gang, Stue, Stue/kjøkken, 2 Bad, 3 Soverom, Vindfang, Hall m/trapp, Kjellerstue, Bod, Vaskerom

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 75 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

#### Markedsverdi

Kr 4 650 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 5 050 000**

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

**4 650 000**

### Konklusjon markedsverdi

**4 650 000**

### Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

Slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet, med beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene og etter takstmannens skjønn.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Kløverbakken 8 ,1940 BJØRKELANGEN 170 m <sup>2</sup> 1969 4 sov	08-01-2023	4 500 000	<b>5 100 000</b>	0	5 100 000	<b>30 000</b>
2 Einerhaugveien 10 ,1940 BJØRKELANGEN 158 m <sup>2</sup> 1968 2 sov	23-06-2022	4 200 000	<b>4 050 000</b>	0	4 050 000	<b>25 633</b>
3 Bakkeveien 17 ,1940 BJØRKELANGEN 234 m <sup>2</sup> 2000 5 sov	08-10-2023	5 990 000	<b>5 720 000</b>	0	5 720 000	<b>24 444</b>
4 Søyveien 23 ,1940 BJØRKELANGEN 170 m <sup>2</sup> 1985 2 sov	15-06-2023	3 500 000	<b>3 500 000</b>	0	3 500 000	<b>20 588</b>
5 Friheten 5 A ,1940 BJØRKELANGEN 170 m <sup>2</sup> 1987 4 sov	28-11-2023	3 750 000	<b>3 310 000</b>	0	3 310 000	<b>19 471</b>

### 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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 400 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 050 000</b>

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 110 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>490 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 540 000**

### 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.	1 500 000
-------------------	-----	-----------

#### Beregnet tomteverdi

**Kr. 1 500 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 050 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

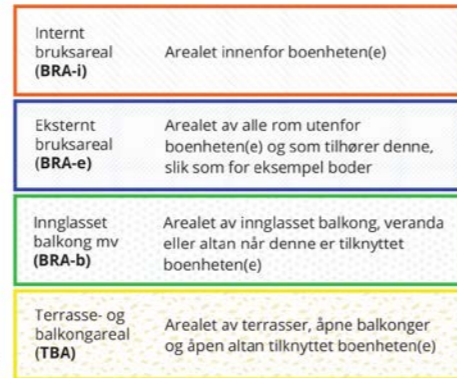
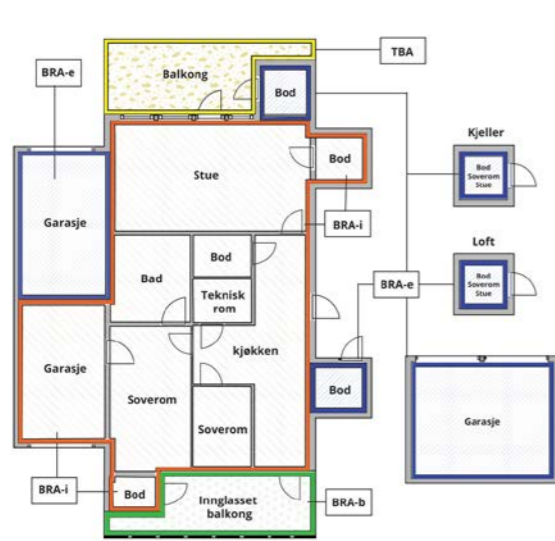
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	82			82	53
Underetasje	74			74	
<b>SUM</b>	<b>156</b>				<b>53</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>156</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, Stue, Spisestue/kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2		
Underetasje	Vindfang, Hall m/trapp, Peisestue, Bod, Bad, Soverom, Vaskerom		

## Kommentar

Veranda på ca. 32 m<sup>2</sup> og platting på ca. 21 m<sup>2</sup> er definert som Åpent areal (TBA). Utvendig bod under veranda er ikke måleverdig da den har delvis åpne vegger.

Arealmåling av underetasje/kjeller kan ha mindre avvik, da yttervegger har varierende påføring. Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.

Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten større avvik. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Rommene bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger tegning av bolig fra byggeår, godkjenningsdato 9.6.1983, samt udatert tegning av bruksendring fra 2022 og utvidelse av veranda fra 2012.

Kun mindre endringer ved at kjøkken er åpnet mot stue.

Det foreligger ferdigattest datert 16.11.2022 for bruksendring av disponibelt/hobby rom i underetasje til stue med tegning.

Det foreligger ferdigattest datert 5.2.2013 for utvidelse av veranda.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse ny bolig, datert 23.5.1984.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?  Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Montert nye vinduer i peisestue.

#### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

### Garasje

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje		43		43			43
Kjeller		32		32		8	40
<b>SUM</b>		<b>75</b>				<b>8</b>	<b>83</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>75</b>						

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	
Kjeller		Bod , Bod 2	

#### Kommentar

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).  
I kjeller er gulvareal i liten bod ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m. Totale gulvflate er ca. 40 m<sup>2</sup>, definert som GUA.  
Målt takhøyde i kjeller er varierende fra ca. 1,71 m i liten bod og ca. 2,03 m i øvrig bod.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.

Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, der tegning viser innvendig breddemål på ca. 5,80 m og lengdemål på ca. 6,40 m, reel bredde- og lengde mål er 6,30 m x 6,80 m.  
Kjeller er ikke tegnet.

Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.  
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det foreligger tegning av garasje fra byggeår, godkjenningsdato 9.6.1983.  
Kjeller under garasje er ikke inntegnet.  
Det anbefales at dette blir omsøkt.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?  Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

#### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	146	10
Garasje	0	75

#### Kommentar

Enebolig S-rom er innvendig bod.  
Fordeling mellom P-rom og S-rom er opplyst i en overgangsperiode iht. avhendingslova.

Garasje Garasje og boder er S-rom.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.7.2024	Henning Fagersand Lise Bakka	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	71	100		0	880 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi	Eiet

**Adresse**  
Dalhaugveien 6, 1940 Bjørkelangen

**Hjemmelshaver**  
Larsen Bakka, Lise 1/2  
Bakka, Morten Halvard 1/2

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på et etablert boligfelt rett vest for Bjørkelangen sentrum i Aurskog-Høland.

#### Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Eiet tomt på 880 m<sup>2</sup>, som i hovedsak er lett skrånet og opparbeidet med plen, heller, hekker, frukttrær og øvrig beplantning. Singlet gangbaner og parkering.

### Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
1 067 097	2022	Formuesverdi som primærbolig, iht. Skatteetaten.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 500 000	2001

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.08.2024	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Oppdragsbekreftelse	11.07.2024		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	10.07.2024	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	5	Nei
Eier	23.07.2024	Ga opplysninger om eiendommen og fremviste dokumentasjon.	Gjennomgått	1	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	12.08.2024	Skatteetaten, sit.kart	Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	12.08.2024	Ferdigattest bruksendring, datert 16.11.2022. Ferdigattest utvidelse av veranda, datert 5.2.2013. Midlertidig brukstillatelse ny bolig, datert 23.5.1984.	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	12.08.2024	Tegning bolig, datert 9.6.1983. Tegning av lekestue og utvidelse av veranda, udatert.	Gjennomgått	3	Nei
Tidligere salgsdokumenter	23.07.2024	Salgsprospekt fra 2001, tilstandsrapport og prospekt fra 2019.	Gjennomgått	36	Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 Rapportensammendrag 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 brukeren 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UR1475>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Bjørkelangen	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1107240180	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Lise Larsen Bakka	Morten Halvard Bakka
<b>Gateadresse</b>	
Dalhaugveien 6	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
BJØRKELANGEN	1940
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2001	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
23	
Antall måneder	
11	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringselskap	
Eika	
Polise/avtalnr.	
7567703	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: LLB, MHB

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad  
Beskrivelse: Bad nede pusset opp i 2006 Bad oppe pusset opp 2008.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Lagt membran i alle våtsoner på begge bad. Litexplater på veggene på bad oppe.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja

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

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

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

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Maur kom inn via yttervegg på soverom nede. Ble utbedret den gang.

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  
Beskrivelse: Tror det var i 2001/2002.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  
Beskrivelse: Fasade og tak.  
Arbeid utført av: Bjørkelangen bygg og eiendom. Takforying a/s.

Initialer selger: LLB, MHB

2

Document reference: 1107240180

Document reference: 1107240180

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Fra disponibelt rom, til peisestue i 2022.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Godkjent av Aurskog-Høland kommune.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Tilleggskommentar

Varmpumpa må kjøres kun til varme, ikke kjøling. Dette er

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 forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet 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).

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1107240180

Document reference: 1107240180



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lise Bakka	aa7bf22919fce96c495afadc 3e61c3e9b978db64	09.08.2024 19:42:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Bakka	7abcba54270a9801f8c8772 00594a6aa5cc4d030	09.08.2024 19:38:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

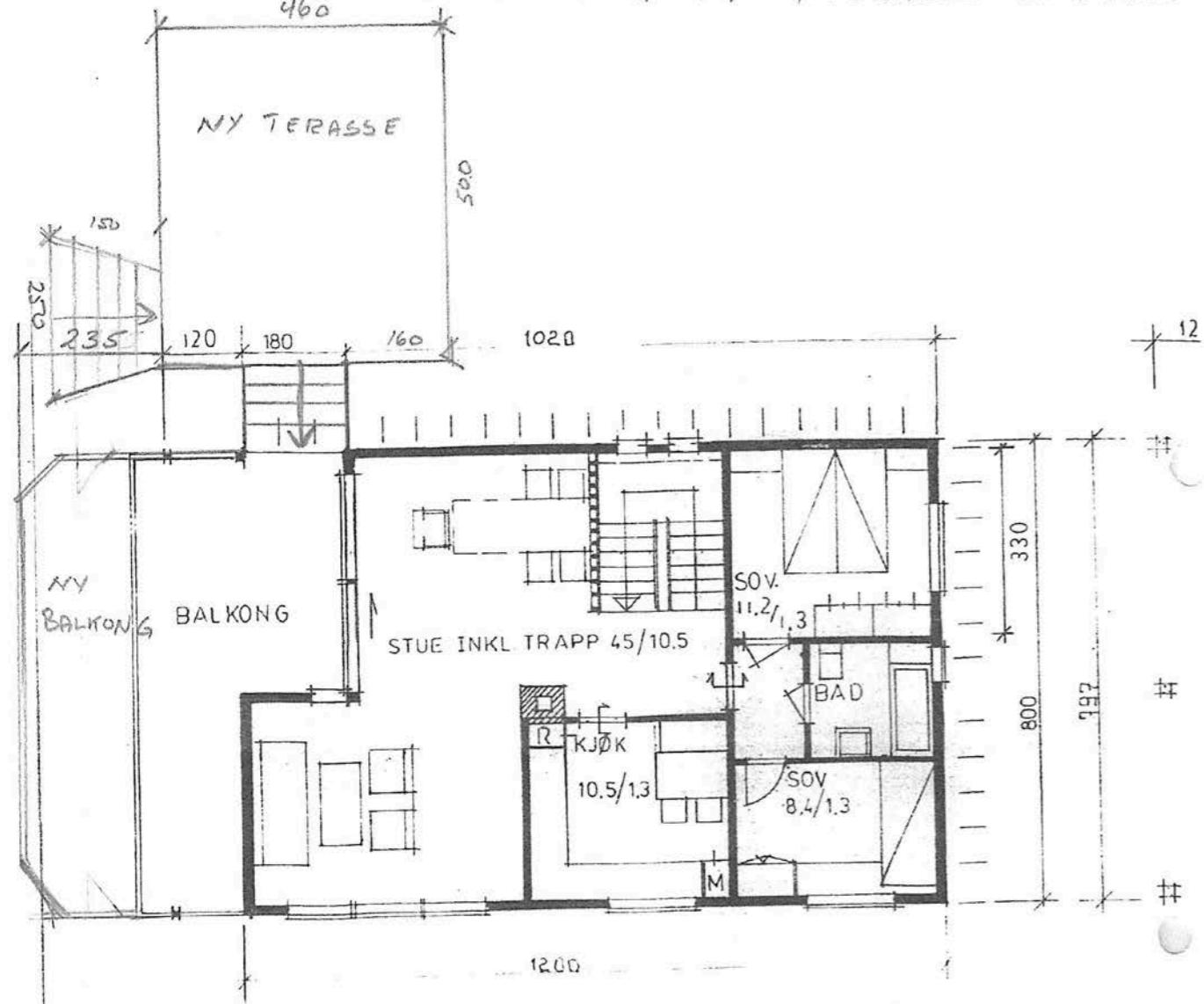
Document reference: 1107240180



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

FASADE MOT NORD G. NR. 71, b. nr. 100 FASADE MOT

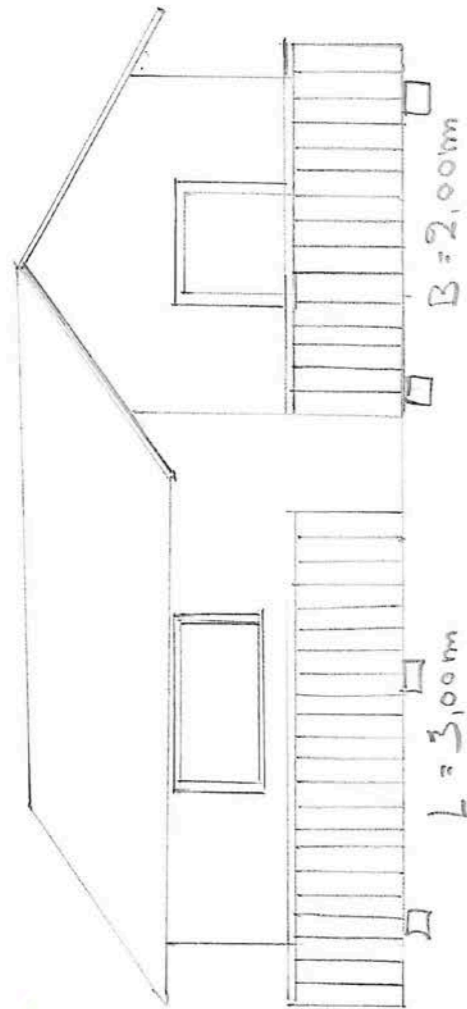
FORLENGELSE AV BALKONG OG NY TERASSE PÅ MARK 460



PLAN

Kjellerstue = 21 kvadrat.  
Bytte fra 60x80 vinduer til 80x100 pga. romnings-vei. Romningsgodkjente vinduer, 3stk.

SEK 16 NADBY	SEK 16 NADBY
TOMT AD BATHOLHAGEN, 1540 BODØRELANDEN	TOMT AD BATHOLHAGEN, 1540 BODØRELANDEN
TELEFON	TELEFON
POSTBOKS	POSTBOKS



Gm. 71 Bm. 100  
Ulrik Nørby

FASADE MOT VEST

FASADE MOT ØST

FASADE MOT NORD

FASADE MOT SYD

SNITT

PLAN

FUNDAMENTPLAN

22°

240

600

660

657

597

BYGGHERR  
ULRIK NØRBY

MAL  
1:100

TEGN:  
6.10.80

REV 25483 HHAREFALLET:  
Telefon (02) 754224  
1933 Lierfoss

BYGGSERVICE a/s

GODKJENT AV BYGGHØRSJEFEN  
I ANBEFALING  
9.6.83  
V. Wistmann

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE  
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3



Forvaltning

Morten Halvard Bakka  
Dalhaugveien 6  
1940 BJØRKELANGEN

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 16.11.2022  
22/03504-4 Marianne Bekkerhus

71/100 Ferdigattest

Tillatelse til tiltak er gitt 22.9.2022.  
Komplett søknad om ferdigattest er mottatt 14.11.2022.

**Gjelder:** Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel – fra disp./hobby til stue  
**Gnr/bnr:** 71/100  
**Byggested:** Dalhaugveien 6, 1940 BJØRKELANGEN  
**Plangrunnlag:** Reguleringsplan for felt L4-L7 (Burholhagan/Einerhaugen)

**Tiltakshaver:** Morten Halvard Bakka

Søknad om ferdigattest er mottatt den 14.11.2022. Gjennom dette har tiltakshaver bekreftet overfor kommunen at tiltaket tilfredsstiller kravene for ferdigattest.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Det kan allikevel gjennomføres tilsyn i tiltaket inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jfr. plan- og bygningsloven § 25-2 jfr. § 23-3 andre ledd.

Med vennlig hilsen

Kjetil Hauger  
enhetsleder

Marianne Bekkerhus  
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

Vedlegg:  
Informasjon om klagerettigheter

Liste over kopimottakere:  
Lise Larsen Bakka, Dalhaugveien 6, 1940 BJØRKELANGEN

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Burholhagen, 1940 Bjørkelangen		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.) 71/100 40		
Arbeidsart Nybygg	Bygningens art bolig	Dato for søknad 18.5.83	Dato for vedtak 9.6.83	Sak nr. 97/83
Byggherre Ulrik Nærby		Adresse 1960 Løken		Tlf.
Anmelder Margot Lillebråten		Adresse HFH Byggservice A/S, 1933 Lierfoss		Tlf.
Ansvarshavende Henning Harefallet		Adresse 1933 Lierfoss		Tlf.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget  følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Innvendig: Noe panel i vindfang.  
ev 44-1-11  
Forblenning av en vegg i entre.  
Pussing i vaskerom + bod + hobby.  
Listing av kjellervinduer.

Utvendig : Noe beising.  
Innpussing kjellervinduer.  
Uferdig inngangsparti.  
Pussing pipe.  
Sandfang i stakekum.

Arbeidet må være utført innen: 3 mnd.



Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato 1940 Bjørkelangen	Stempel 23.05.84
Underskrift Ragnar Sund, byggekontrollør	

Sendes til

Byggherre  Anmelder  Ansvarshavende  Byggeløyvemyndighet

















































Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77

	<b>SITUASJONSKART</b>					
	Eiendom:	Gnr: 71	Bnr: 100	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Dalhaugveien 6, 1940 BJØRKELANGEN					
Hj.haver/Fester:						
<b>AURSKOG-HØLAND KOMMUNE</b>	Dato: 14/8-2024 Sign:				Målestokk 1:1000	

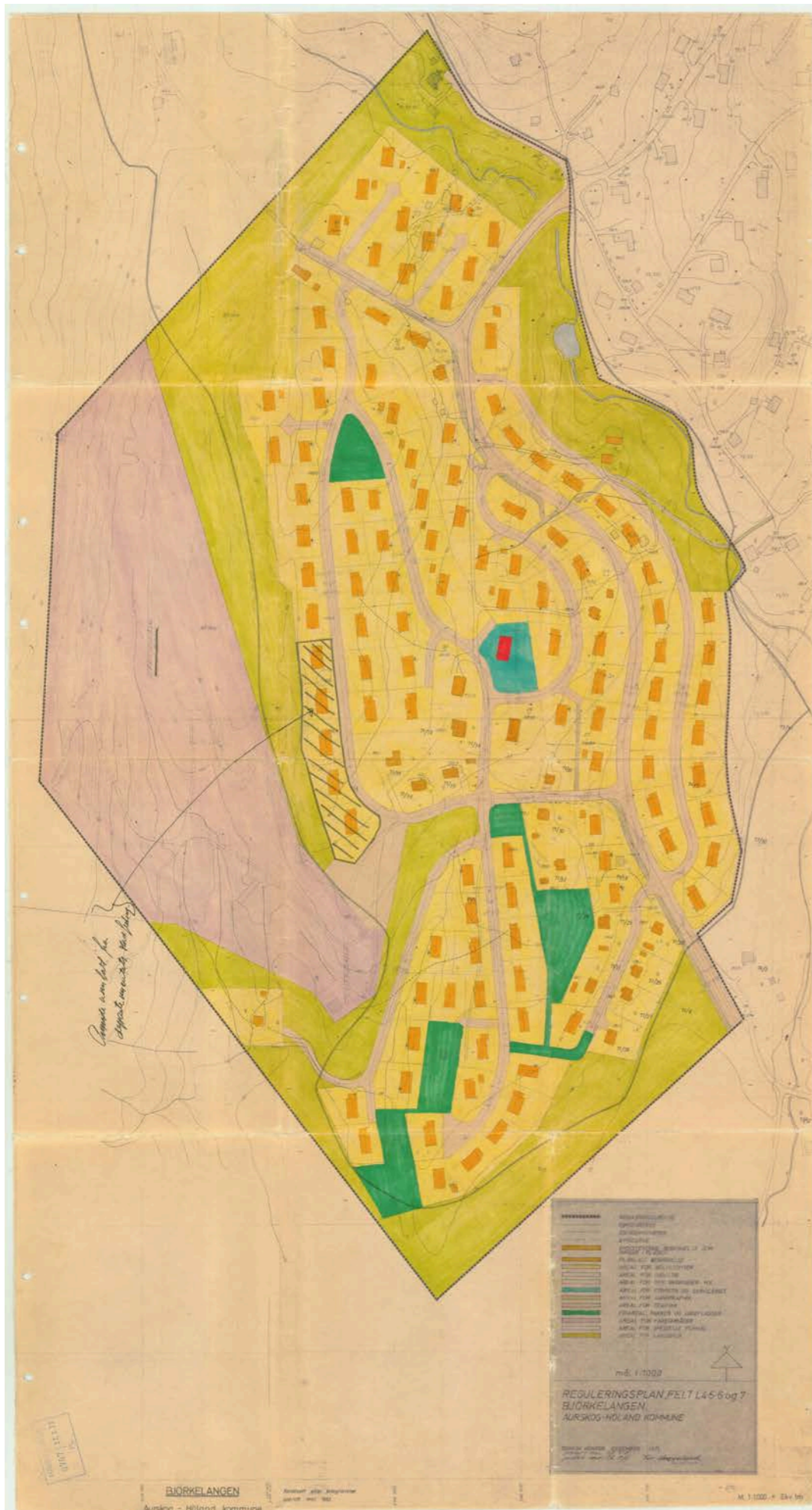


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

### Tegnforklaring

- |  |   |   |
|--|---|---|
| <p><b>BEBYGGELSE OG ANLEGG Nåværende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Boligbebyggelse</li> <li> Fritidsbebyggelse</li> <li> Sentrumsformål</li> <li> Offentlig eller privat tjenesteyting</li> <li> Fritids- og turistformål</li> <li> Råstoffutvinning</li> <li> Næringsvirksbebyggelse</li> <li> Andre typer bebyggelse og anlegg</li> <li> Kombinert bebyggelse og anleggsformål</li> <li> Bebyggelse og anlegg</li> <li> Forretninger</li> <li> Idrettsanlegg</li> </ul> <p><b>GRØNNSTRUKTUR Nåværende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Grønnstruktur, Turdrag, Friområde, Park</li> </ul> <p><b>LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT Nåværende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag</li> <li> LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse</li> <li> LNFR for spredt boligbebyggelse</li> </ul> <p><b>BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE Nåværende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Friluftsområde</li> </ul> <p><b>SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR Nåværende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Veg</li> <li> Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</li> <li> Veg</li> <li> Gang/Sykkelveg</li> <li> Turveg/turdra</li> </ul> | <p><b>BEBYGGELSE OG ANLEGG Framtidig</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Boligbebyggelse</li> <li> Fritidsbebyggelse</li> <li> Sentrumsformål</li> <li> Offentlig eller privat tjenesteyting</li> <li> Fritids- og turistformål</li> <li> Råstoffutvinning</li> <li> Næringsvirksbebyggelse</li> <li> Andre typer bebyggelse og anlegg</li> </ul> <p><b>ANNET</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Vassdrag</li> <li> Grense for arealformål</li> </ul> <p><b>GRØNNSTRUKTUR Framtidig</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Grønnstruktur, Friområde, Park</li> </ul> <p><b>LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT Framtidig</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag</li> <li> LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse</li> </ul> <p><b>BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE Framtidig</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Småbåthavn</li> </ul> <p><b>SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR Framtidig</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Veg</li> <li> Veg</li> <li> Gang/Sykkelveg</li> <li> Turveg/turdra</li> </ul> | <p><b>HENSYNSSONER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Flomfare</li> <li> Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)</li> </ul> <p><b>SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Bevaring kulturmiljø</li> </ul> <p><b>GJENNOMFØRINGSONER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Omforming</li> </ul> <p><b>SIKRINGSONER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Nedslagsfelt drikkevann</li> </ul> <p><b>STØYSONER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Gul sone iht T-1442</li> <li> Rød sone iht T-1442</li> </ul> <p><b>BÅNDELEGGINGSONER Nåværende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Båndlegging etter lov om naturvern</li> </ul> |
|--|---|---|

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



Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for feltene L4, L5, L6 og L7 - Bjørkelangen, del av reguleringsplan for Bjørkelangen, stadfestet den 16. juni 1971, Aurskog-Høland kommune.

§ 1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2 Bebyggelsens art.

I området skal oppføres frittliggende bolighus med tilhørende garasjer.

Det tillates ikke innredet eller oppført industrielle anlegg, bensinstasjoner, verksteder, butikker, lagervirksomheter og opplag m.v. Bygningsrådet kan tillate felles garasjer eller andre spesielle anlegg som bare betjener beboerne i strøket, og som ikke medfører særlige ulemper for de omboende.

Bebyggelsen skal oppføres i 1 etasje. Som en-etasje regnes også hus hvor det på grunn av terrengfall kan innredes beboelsesrom i kjeller innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

Bygningsrådet kan i spesielle tilfelle tillate oppført hus i inntil 2 etasjer dersom terrengforholdene og omgivelsene etter bygningsrådets skjønn skulle tale for dette. Bygningsrådet kan henvise slik bebyggelse til tomter som etter bygningsrådets skjønn egner seg for denne boligtype.

Bebyggelsens begrensning (utnyttelsesgrad), plassering og ytre form.

§ 3 Samlet etasjeareal, inkl. garasjer (eventuelt uthus), må for frittliggende bolighus ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal.

§ 4 Bebyggelsen skal holdes i en slik høyde at den etter bygningsrådets skjønn virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Gjennomsnittlig høyde fra ferdig-

planert terreng til hovedgesims respektive gavlspiss skal ikke overstige.

3,5 m respektive 6,0 m for 1 etasjes bebyggelse

4,5 m " 7,0 m " 1½ " "

6,0 m " 8,0 m " 2 " "

- § 5 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggeavstandsgrenser og plasseres som vist på planen.
- § 6 Den på planen angitte møneretning skal følges. Møneretningen regnes i husets lengderetning.
- § 7 Bebyggelsen skal ha ensartet takform og takvinkel for sammenhørende grupper. Bygningsrådet kan for en gruppe hus fastsette samme takform og takvinkel.
- § 8 Takoppbygg og nedskjæringer i takflaten, unntatt takluker tillates ikke for 2 etasjes hus og forøvrig bare hvis bygningsrådet finner at særlige forhold taler for det.
- § 9 Garasjer og uthus.  
Det skal til hver bolig være minst en biloppstillingsplass, jfr. forøvrig vedtekt til bygningslovens § 69 for Aurskog-Høland kommune.
- § 10 Frittliggende garasjer skal plasseres som vist på planen. Forøvrig skal garasjer (eller parkeringstak) bygges i sammenheng med bolighuset. Bygningsrådet kan tillate at to naboer går sammen om å bygge felles garasje i tomtedelet innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.
- § 11 Garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
- § 12 Garasjer tillates bare oppført i 1 etasje og med grunnflate ikke over 40 kvm.

- § 13 Det skal utenom garasje (eller parkeringstak), være oppstillingsplass for minst en bil for hver bolig på egen grunn, vanligvis foran garasjen. Inn- og utkjøringsforhold skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre. Avkjøringen til hver enkelt tomt skal fastsettes av bygningsrådet.
- § 14 Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset selv om den ikke skal oppføres samtidig med dette.
- § 15 Utseende og farge.  
Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en innbyrdes harmonisk utførelse.  
Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 16 Innhegning og ytre utstyr.  
Bebyggelsen skal fortrinnsvis være gjerdefri eller innhegnes med busk eller hekkbeplantning og kantstein. Hvis gjerde skal nyttes, skal dette, hvis ikke annet er bestemt være åpent flettverksgjerde inntil 80 cm høyt inkl. eventuell støpt sokkel inntil 15 cm over ferdig gate. Det skal være vinkeljern langs overkant gjerde.  
  
Porter og portstolper skal ikke ha større høyde enn gjerde og fortrinnsvis være av samme materialer.  
  
Gjerder m.m. skal anmeldes til og godkjennes av bygningsrådet, som også kan kreve at innhegning, forstøtningsmurer, garasjeinnkjørsler m.v. skal utføres etter en samlet plan godkjent av bygningsrådet for hvert kvartal eller gateløp.
- § 17 Tørkestativer med eventuell innhegning plasseres slik at de blir til minst mulig ulempe for naboene og strøket.

- § 18 Plassering av søppelbeholdere bør søkes løst i samband med bebyggelsen og slik at de blir lett tilgjengelige og minst mulig synlige.
- § 19 Friarealet som er avsatt på planen kan opparbeides etter en samlet plan godkjent av bygningsrådet.
- § 20 Ved byggeanmeldelse skal det sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomten tenkes planert og opparbeidet. Eksisterende terrengkoter skal være heltrukne og koter for ferdig planert terreng stiplet. Eksisterende terreng og nye planeringslinjer skal dessuten angis på fasadeopprissene.
- § 21 Skjemmende forstøtningsmurer bør unngås og terrengforskjeller formidles mest mulig ved jevne terrenglinjer. Hvor planeringen likevel vil føre til forstøtningsmurer mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjene senkes, eventuelt heves eller at det nyttes skråninger som reduserer forstøtningsmurens høyde.
- § 22 Eksisterende trær bør søkes bevart. Forøvrig må tomtene ikke beplantes slik at det etter bygningsrådets skjønn blir sjenerende for naboer eller for den kjørende trafikk. Hvor det i reguleringsplanen ikke er angitt et større fritt felt skal det nærmere gatekryss enn 10 m fra hjørnetomtens nærmeste punkt mot krysset ikke plantes hekk eller buskplantninger langs gatesidene.  
Det samme gjelder espalier eller lignende arrangementer.
- § 23 Transformator kiosker og stolper for elektrisitet og telefon søkes plassert så diskret som mulig såvel på offentlig som på privat eiendom.
- § 24 På friarealet som er avsatt i planen kan bygningsrådet

tillate at det oppføres barnehage og mindre bygninger i tilknytning til lek og idrett, og dessuten transformator kiosker.

Disse anlegg skal ha en arkitektonisk tilfredsstillende utforming som harmonerer med bolibebyggelsen.

- § 25 Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Aurskog-Høland kommune.
- § 26 Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt ved privat servitutt å opprette forhold som strider mot disse bestemmelsene.
- § 27 Fra disse reguleringsbestemmelsene kan bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Aurskog-Høland kommune tillate unntak i de tilfelle hvor særlige grunner taler for det.

Stadfestet den 29. jan 19 74

MILJØVERNDEPARTEMENTET



# Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG  
SPAREBANK



Aurskog  
SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

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

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



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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 rabatterte 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-/tomannsbolig, 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”*

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring 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 4 200/4 600/5 000 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](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.



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 eiendomsmegler. 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 opplysningene 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 påregnelig 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 boligselgerforsikringselskap. 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 eiendomsmegling § 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 oppdragsgiver. 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, eksempelvis 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, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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 orientere 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 forbehold. 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 bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).  
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
5. Husk at 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 eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Dalhaugveien 6  
1940 BJØRKELANGEN

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

**Oppdragsnummer:** 1107240180

**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: 21.08.2024

**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