

aktiv.



Stasjonsveien 5, 1940 BJØRKELANGEN

**Koselig generasjonsbolig på stor tomt med deilig hage, fine uteplasser og dobbelgarasje. Gangavstand til handelssentrum.**

**aktiv.**  
Tar deg videre

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

**Aktiv - tar deg videre.**

Stasjonsveien 5

1. etasje



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



Her kommer det bildetekst  
Denne kan komme på to linjer





Eiendomsmegler MNEF

**Kenneth Sverre**

**Mobil** 930 29 613

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

**Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen**

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 750 000,-  
**Omkostn.:** Kr 112 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 862 890,-  
**Selger:** Bård Næss  
Gjermund Skullerud Næss  
Annette Søderstrøm

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1951  
**BRA-i/BRA Total:** 155/200 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 1063.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 73, bnr. 124

**Oppdragsnr.:** 1107240099

## Koselig generasjonsbolig på stor tomt med deilig hage og dobbelgarasje!

Stasjonsveien 5 er en koselig generasjonsbolig over tre plan, sentralt beliggende i gangavstand til barneskole og handelssentrum. Tomten ligger inntil vakkert åkerlandskap og har et areal på over 1 mål, pent opparbeidet med stor hage, steinbelagt gårdsplass og frittstående dobbelgarasje med to innredede rom/boder. Fra stuen i første etasje er det utgang til terrasse på ca. 18 kvm og fra kjøkkenet i andre etasje kan man gå rett ut på en veranda på 6 kvm.

Den koselige boligen ble bygget i 1951 og er senere oppusset og rehabilitert. Boligen har egne innganger til hver boenhet, i tillegg er det utvendig trapp til kjelleretasjen. Boligen har to praktiske kjøkken, to stuer med vedovner, to flislagte bad med gulvvarme og soverom, samt tolettrom og boder. I første etasje har stuen varmepumpe.



## Innhold

Velkommen .....	4
Plantegninger .....	14
Om eiendommen .....	32
Tilstandsrapport .....	45
Egenerklæring .....	78
Energiattest .....	83
Nabolagsprofil .....	83
Forbrukerinformasjon .....	99
Budskjema .....	100



En koselig eldre enebolig med romslig hage og dobbel garasje, med sentral beliggenhet på Bjørkelangen.



Boligen har en fin steinbelagt gårdsplass foran garasjen hvor et også er gode biloppstillingsmuligheter.



Tomten er forholdsvis flat og har et areal på ca. 1063 kvm. Tomten er opparbeidet med en stor hage.



Det er utgang fra stuen til en trivelig terrasse på ca. 18 kvm som vender ut mot hagen.

# Plantegning

1. etasje

Stasjonsveien 5



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



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

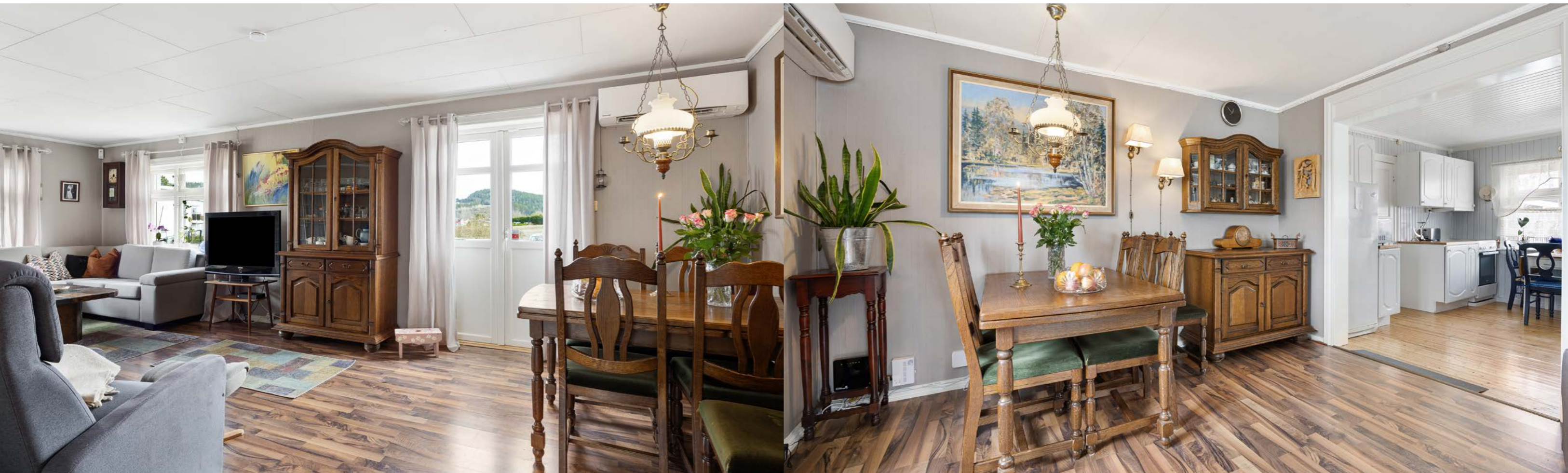


Entre ved garasjesien. Det er to entreer/inngangsparti til boligen.



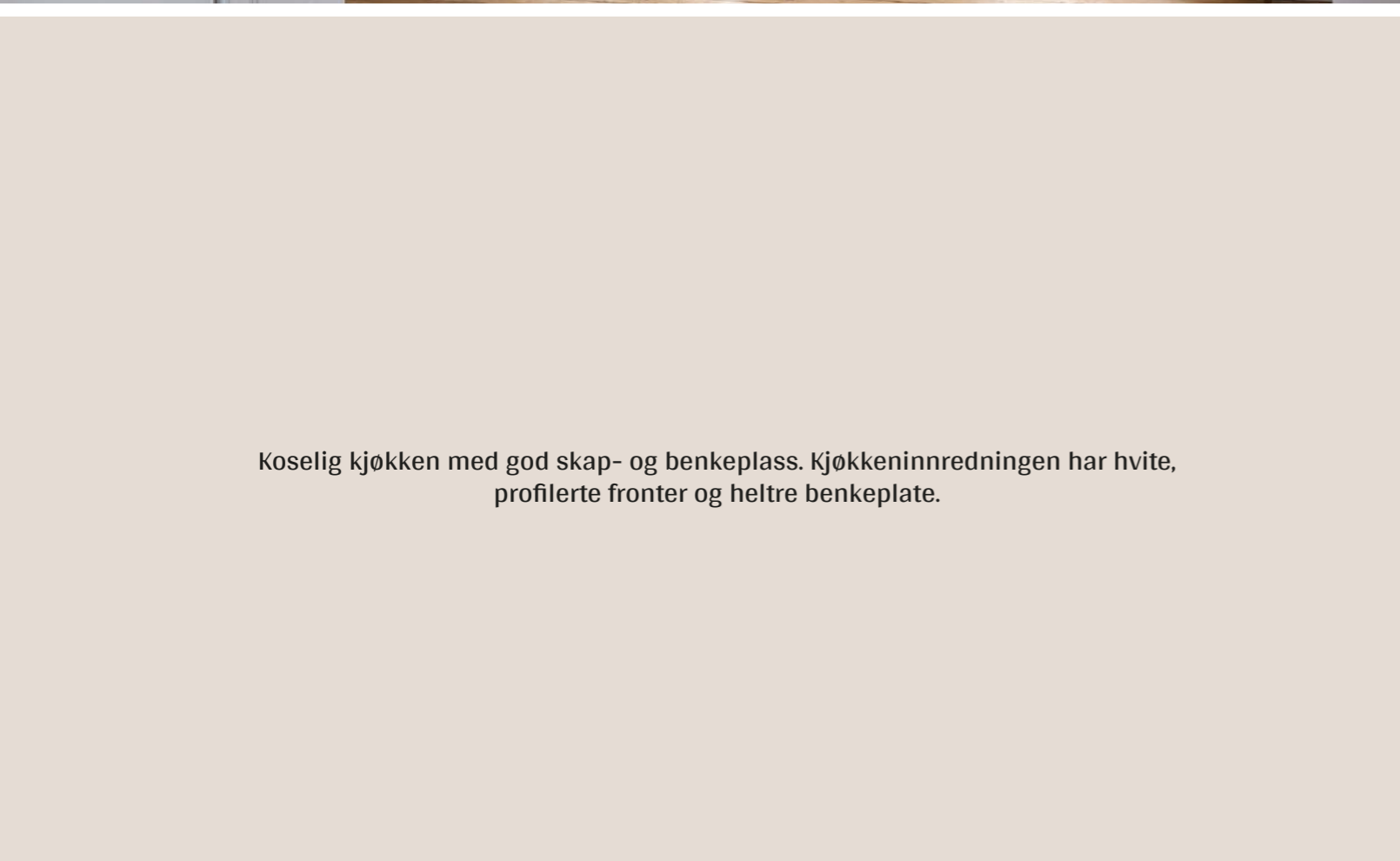
Lys og romslig stue med utgang til terrassen.

I stuen er det godt med plass til både sofakrok og spisegruppe. På vegg er det montert varmepumpe.





Kjøkkenet har plass til et lite spisebord ved vinduet hvor frokosten kan nytes.



Koselig kjøkken med god skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen har hvite, profilerte fronter og heltre benkeplate.





Toalettrom i 1. etasje med servant i servantskap, speil og toalett.

2. etasje

Stasjonsveien 5

2. etasje



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



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



Innredet kjøkken i boligens 2. etasje med utgang til balkong. Kjøkkenet i 2. etasje har fint grøntmønstret tapet på vegger og laminat på gulv.



Kjøkkeninnredningen går langs to sider og har hvite fronter i ulik utførelse og heltre benkeplate.



Stue i 2. etasje.

Bad i 2. etasje med med fliser på gulv og vegger, samt gulvvarme. Badet i 2 etasje er innredet med servant i baderomsinnredning, toalett, speil med belysning og dusjhjørne.



Soverom i 2. etasje med skyvedørsskap.



# Plantegning

Kjeller

Stasjonsveien 5

Kjelleretasje



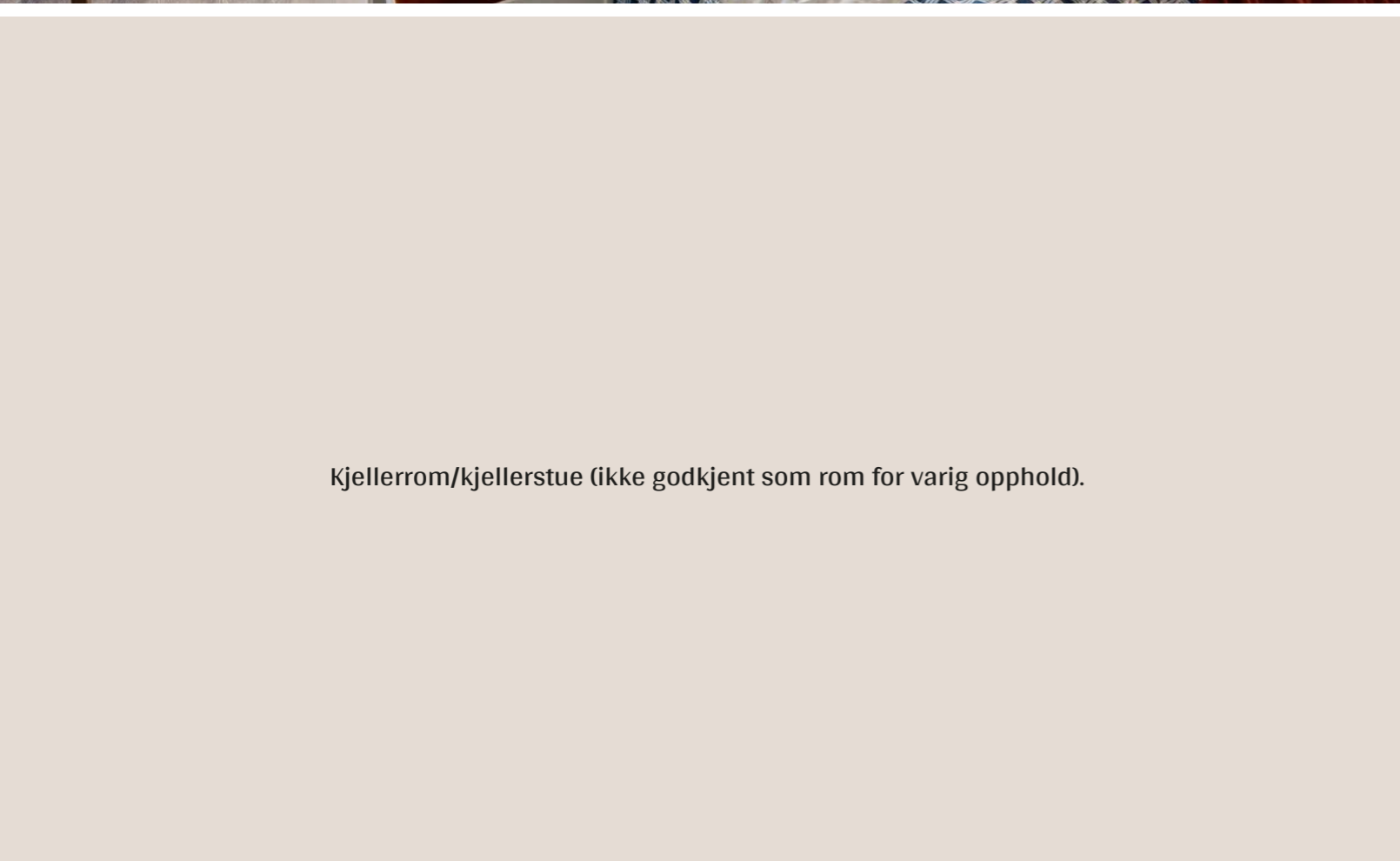
Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra bolige  
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

**takstpartner.no**  
All av taksting i Oslo og Akershus

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



Bad i kjeller med flislagte overflater og gulvvarme. Badet er innredet med toalett, servant i servantskap, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.



Kjellerrom/kjellerstue (ikke godkjent som rom for varig opphold).





# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 155 m<sup>2</sup>

BRA - e: 45 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 200 m<sup>2</sup>

TBA: 33 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 48 m<sup>2</sup> Trapperom, entré, innredet rom, garderobe/bod, bod/tek.rom og bad.

1. etasje

BRA-i: 62 m<sup>2</sup> Entré 1, Entré 2, trapperom, kjøkken, stue og stue/gang.

2. etasje

BRA-i: 45 m<sup>2</sup> Trapperom, kjøkken, stue, soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 m<sup>2</sup> Terrasse.

2. etasje

6 m<sup>2</sup> Balkong.

### Dobbel garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 45 m<sup>2</sup> Garasje og boder.

### Ikke målbare arealer

Takhøyde i kjelleretasje varierer mellom ca. 2,00 - 2,06 meter.

Kjellerinngang har takhøyde ca. 1,87 meter og er ikke medtatt i bruksarealet.

2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare

arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.

Kaldloft/kryploft har adkomst via enkel loftsluke og loft har ikke måleverdig bruksareal.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom i kjeller tilfredsstillende ikke krav til beboelse/varig opphold.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1063.4 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eneboligen ligger i et veletablert boligområde kun 800 meter fra handelssentrum og 400 meter fra Bjørkelangen skole. Den sentrale beliggenheten til tross, grenser tomten til jordbruksareal som gir vakkert utsyn over bølgende åkerlapper og skog.

Tomten er forholdsvis flat og har et areal på ca. 1063,4 kvm. Foran boligen er det steinbelagt gårdsplass og gangareal, mens resten av tomten er opparbeidet med en stor hage som gir tumleplass for to- og firbeinte. I hagen vokser det plen, prydbusker og trær, og mot naboene er tomten avgrenset med gjerder og hekk. Selve boligen og en frittstående dobbelgarasje er trukket frem på tomten, mens en utebod er plassert i hjørnet ut mot åkeren.

Fra stuen i første etasje er det en tofløyet dør ut til en terrasse på ca. 18 kvm. Terrassen vender ut mot hagen og har god utsikt mot vakkert åkerlandskap. Fra kjøkkenet i andre etasje er det utgang til en veranda på rundt 6 kvm og på verandaen får man god oversikt over nabolaget, hagen og videre utover

åkerlandskapet. Begge uteplassene er oppført med spaltegulv av tre og rekkverk med profilert panel rundt.

### Beliggenhet

Boligen ligger sentralt til på Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune. Bjørkelangen er en koselig landsby under stadig utvikling, med blant annet nyere barne- og ungdomsskole og helsehus. Bjørkelangen har en aktiv sportsforening som tilbyr svømming, fotball, håndball, innebandy, allidrett, ski og sykkel.

Ved den videregående skolen er det idrettshall og friidrettsanlegg, samt kunstgress-, sandvolleyball- og tennisbane. I 2018 ble det bygd skatepark ved skolen og en ny svømmehall med svømme- og terapibasseng. Sommerstid kan turen legges til badeplass ved Røytjern.

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

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

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000, Kiwi og Extra. I tillegg har tettstedet kjøpesenteret Amfi Bjørkelangen, med rundt 20 butikker og kafé. I ytterkant av sentrum ligger

Bliksrud Næringsområde med kjeder som Skeidar, Plantasjen, Mekonomen, Maxbo og Europris. Det er også kort vei til Lillestrøm og Strømmen, eller til hyggelig grensehandel både i Töcksfors og Charlottenberg.

Med bil tar det ca. 30 min til Fetsund, 38 min til Lillestrøm, 55 min til Oslo S, 60 min til Oslo lufthavn og 60 min til Charlottenberg i Sverige.

### Adkomst

Direkte fra Stasjonsveien. Se vedlagte kart i Finn annonsen.

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av leiligheter, eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### 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, hvor Burholttoppen er den nærmeste. Bjørkelangen har også to videregående skoler.

### Skolekrets

Bjørkelangen skolekrets.

### Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Trandumsvingen som ligger ca. 300 meter fra boligen.

### Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen AS

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Bygningen har betonggrunnmur. Yttervegger i tømmerkonstruksjon med stående trekledninger. Saltak av tre tekket med betongtakstein. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Trapp i trekonstruksjon. Balkong utenfor 2. etasje i tre med rekkverk i trekonstruksjon. Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon på punktfundamentering. Trapp av strekkmetall.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

### Sammendrag selgers egenerklæring

- Utført arbeider på våtrom ved egeninnsats. Det ble lagt protan membran samt smøremembran.
- Arbeider/kontroll på vann og avløp ved egeninnsats.
- Arbeider på el-anlegget ved Moseby eft. Selskapet eksiterer ikke lenger.
- Utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade ved egeninnsats.
- Kjeller er utbygd.

### Innhold

Planløsning

2. etasje: Trapperom, bad/wc/vaskerom, kjøkken, stue og soverom.

1. etasje: 2 entreer, wc, kjøkken, stue og trapperom/gang.

Kjeller: Trapperom, bad/wc/vaskerom, kjellerstue/innredet rom, bod/garderobe, bod/teknisk rom og

entré.

### Entré

Boligen benyttes som en generasjonsbolig og har to innganger i første etasje, i tillegg finnes det også utvendig trapp ned til kjelleren. Det ene inngangspartiet vender ut mot gaten og har en overbygd velkomstterrasse på ca. 3 kvm med plass til en liten sittebenk. Terrassen har spaltegulv av tre, rekkverk, utelys og hvitmalt ytterdør med glassfelt. Døren fører inn til entré med trapp opp til andre etasje og dør inn til hovedetasjen.

Det andre inngangspartiet er plassert mellom huset og garasjen og her er det et repo på ca. 6 kvm med trapper på hver side og plass til et par godstoler eller så. Ytterdøren er lik som ved det andre inngangspartiet og fører inn til entré tilknyttet wc. Entreen har grå fliser på gulvet, hvitmalte vegger og nisje med åpen garderobe.

### Kjøkken

Fra entreen i første etasje kommer man rett inn et koselig kjøkken med tregulv, gråmalt panel på veggene og plass til et frokostbord ved et stort krysspostvindu. Kjøkkeninnredningen er bygget parallelt i rommet og har hvite, profilerte fronter. Benkeplaten er i heltre og har nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er videre utstyrt med ventilator ved komfyrsplass, opplegg for oppvaskmaskin og nisje til kjøleskap.

### Kjøkken 2

Kjøkkenet i andre etasje har pent laminatgulv, grønnmønstret tapet på veggene og skråhmling. Et lite vindu og en glassdør gir fine lysforhold og lett adkomst til verandaen utenfor. Kjøkkeninnredningen går langs to sider og har hvite fronter i ulik utførelse.

Videre er det heldekkende benkebeslag, heltre benkeplate, opplegg for oppvaskmaskin og ventilator med avtrekk ved komfyrsplass. Over kokeplass og oppvaskbenk er det benkebelysning og flislagte vegger.

### Stue

Stuen i første etasje er et hyggelig oppholdsrom med god plass til både sofa, tv-løsning og spisebord. Krysspostvinduer på to sider åpner for landlig utsikt og en tofløyet dør fører ut til terrasse. På gulvet er det nøttefarget laminat og veggene er malt i en lun gråfarge. Som oppvarming har stuen varmpumpe og vedovn.

### Stue 2

Stuen i andre etasje er luftig og fin, med dagslys fra vinduer på endevegg og i tak. Himlingen er delvis skrånet og kledd med hvitmalt panel, og hvitmalt panel er det også på veggene. På gulvet er det enstavs laminat, og som oppvarming er det vedovn. Stuen har ellers god plass til møbler som sofa, godstoler og tv-benk.

### Bad/wc

Boligen har to bad og et separat toalettrom. Toalettrommet ligger i første etasje i tilknytning til entreen tilhørende hovedetasjen. Rommet har grå fliser på gulvet, hvitmalte vegger, et gulvmontert toalett og et hvit servantinnredning. Innredningen består av benkeskap med heldekkende servant, et speilskap med skyvedører og et veggmontert skap.

Det ene badet ligger i kjelleren og tilhører hovedetasjen. Rommet har standard fra 1995 og holdt i en tidstypisk stil med kongebå gulvfliser og hvite veggfliser med blå, matchende dekor. Videre

har badet gulvvarme, et frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredningen består av gulvmontert benkeskap med hvite, slette fronter, heldekkende servant og speil med belysning.

### Bad 2

Det andre badet ligger i andre etasje og har standard fra 2000. Rommet er omtrent likt innredet som badet i kjelleren, med blå gulvfliser, og hvite veggfliser med blå dekor. Baderomsinnredningen består av benkeskap med heldekkende servant, et halvhøyt skap og speil med belysning. Videre er badet utstyrt med gulvvarme, frittstående toalett og dusjhjørne med dusjdører i glass.

### Soverom og garderobe

Boligen har ett soverom i 2. etasje. Soverommet i andre etasje har skyvedørgarderobe.

I kjelleren er det et innredet rom (ikke godkjent som rom for varig opphold) som har gulvvarme og er tilknyttet en bod/garderobe. I kjelleren er det også en bod kombinert som teknisk rom.

### Kort fortalt

- Generasjonsbolig på tre plan.
- Veletablert og sentralt boligområde.
- Helt i grensen til åkerlandskap.
- Rehabiliteret i senere år.
- Frittstående dobbelgarasje.
- 2 boder/innredede rom i garasjen.
- Flat, fin tomt på ca. 1063,4 kvm.
- Stor hage med plen og trær.
- Terrasse på ca. 18 kvm i 1. etasje.
- Veranda på ca. 6 kvm i 2. etasje.
- To innganger og kjellerinngang.
- Entré med garderobenisje.

- To kjøkken og to fine stuer.
- Hver stue har ildsteder.
- Stue i 1. har også varmpumpe.
- To flislagte bad med gulvvarme.
- Separat toalettrom i 1. etasje.
- Vaskemaskinopplegg på badene.
- Soverom med skyvedørsskap.
- Bod/garderobe og bod/teknisk rom.

#### Standard

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Utvendige trapper - trapp til terrasse: Det er ikke montert rekkverk. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er merkbare og vesentlige skjevheter på gulv i etasjen. Det er stedvis gulvknikk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Innvendig > Pipe og ildsted: Ildsteder er plassert mindre enn 30cm. fra brennbart materiale. Ildfast plate på gulv foran vedovn i 2. etasje er for liten. Det bør monteres ildfast plate under luker på pipe.
- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettet er løst/dårlig festet til gulvet. Toalettrommet har generelt enkel standard med bruksslitasje. Lokal utbedring må utføres. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på anlegget og det ikke er foretatt kontroll/tilsyn, anbefales det på

generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen. Kostnadsestimatet er vurdert i forhold til mindre utbedringer på det elektriske anlegget.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er kun enkelte få steder hvor det er avvik med værslitasje og råteskader. Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det mangler vindspærre på gavlvegger som kan medføre at slagregn mm. vil trenge inn på loftet. Det er stedvis misfarget undertak. Det er liten eller ingen lufting i nedre kant av konstruksjonen (isolasjonen ligger tett mot undertaket uten luftespalte). Loftsluke er i enkel trekonstruksjon og vil ha varmetap. Luftingen bør forbedres. Det bør monteres vindspærre på gavlvegger. Loftsluke bør skiftes ut.
- Utvendig > Vinduer: Det mangler beslag på vannbrett. Tettingen rundt vinduene er ikke kjent. Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Utvendig > Dører: Entredør til kjeller mangler omramming/tetting ved grunnmur og døren har utvendig slitasje. Det mangler beslag på vannbrett over dørene. Entredør 1 har stor slitasje og svelleskade. Entredør 2 har utett beslag ved terskel. Terrassedør mangler utvendig terskelbeslag/tetting i bunn og døren har løs list. Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under

balkonger: Terrasse: Det er noe skjevheter i konstruksjonen. Rekkverket er løst på 1 side.

Veranda: Det mangler beslag mellom yttervegg og veranda. Det mangler gulv over membran (er kun tildekket med tepper). Membranen er stedvis løs i oppkanten mot vegg (utett overgang med fare for lekkasjer). Rekkverk er for lavt i forhold til dagens krav. Banemembranen må festes/tettes mot veggen. Det må monteres gulv over membran og beslag mellom gulvet og veggen.

- Utvendig > Utvendige trapper: Det er skjevheter i trapp. Lokal utbedring må utføres.

- Innvendig > Overflater: Boligen har generelt noe bruksslitasje på gulv og overflater. Det er stedvis svelling/svelleskader i laminatskjøter. Det er stedvis glipler mellom gulv, listverk og dørterskler. Det er stedvis manglende listverk. Det må påregnes oppgradering av boligen for å møte dagens krav til standard. Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i kjeller: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger. Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Innvendig > Rom Under Terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det påviste fuktnivå gir

grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og foreta tiltak for å unngå fuktskader.

- Innvendig > Rom Under Terreng - 2: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

- Innvendig > Innvendige dører: Enkelte dører subber i terskel/karm. Lokal utbedring må påregnes.

- Våtrom > Kjeller > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Det må opprettholdes bruk av dusjkabinett.

- Våtrom > Kjeller > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv: Det ble påvist sprekk i 1 gulvflis. Det er stedvis bom (hulrom) under fliser. Det er stedvis sprekker/utette silikonguger mellom gulv og vegg. Fliser må skiftes.

- Våtrom > Kjeller > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og sluk. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Våtrom > Kjeller > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på innredning. Det er svelleskade på skrog på servantskapet. Lokal utbedring må utføres.

- Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv: Det er stedvis marginalt/dårlig fall i dusjnise, men det vurderes til at det fungerer iht. dagens bruk. Det er avskaling av 1 gulvflis. Det mangler list på dørterskel.

- Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Installering av tett dusjkabinett anbefales.

- Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning: Baderomsinnredning har enkel standard, slitasje og malingsflask. Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

- Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

- Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Kjøkkeninnredningen har enkel standard og stor bruksslitasje. Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Innredningen har generelt stor bruksslitasje. Det er stedvis svelleskader på fronter. Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Avvik på alder gjelder kobberrør. Rør i rør anlegg går delvis fra kjellerrom uten sluk i gulv og evt. lekkasjevann her vil dermed ikke gå til sluk. Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag,

men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Iht. dagens forskrift skal varmtvannsbereder direktekobles (ikke med stikkontakt). Iht. dagens forskrift skal det være lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem når varmtvannstank er plassert i rom uten sluk. Det ble påvist vann på gulvet under varmtvannstank - årsak til dette er ukjent og må undersøkes nærmere. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

- Tomteforhold > Drenering: Det mangler toppliste/klemliste stedvis på utvendig grunnmursplate og vann kan dermed trenger inn bak grunnmursplate og på grunnmuren. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

- Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det bør foretas terrengjusteringer.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløps- og vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak

siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at innredet rom/kjellerstue i kjelleretasjen som er innredet og brukt som soverom, ikke tilfredsstillende til rom for varig opphold. Rommet har for små vinduer/lute lysinnslipp. Kjeller har aldri vært omsøkt til boligformål hos kommunen.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, avholdt av Petter Larsen, datert 26.04.2023. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg nøye inn i tilstandsrapporten 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.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Eier tegner eget abonnement for tv og bredbånd på eiendommen.

#### **Parkering**

Det er parkeringsmuligheter på steinbelagt gårdsplass og i frittstående dobbelgarasje.

#### **Forsikringselskap**

Eika forsikring.

#### **Radonmåling**

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

#### **Diverse**

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**

Eneboligen oppvarmes med enkelte panelovner, varmepumpe i stuen i første etasje, samt gulvvarme på begge badene og på soverom/stue i kjeller. Begge stuen har også vedovn. Ventilasjonen er naturlig, kombinert med elektrisk styrt vifte på badet i kjelleren og ventilatorer på hvert kjøkken. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Videre har boligen to varmtvannsberedere, plassert i bod/teknisk rom i kjeller.

#### **Energikarakter**

G

### Energifarge

Gul

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 750 000

### Kommunale avgifter

Kr 19 734

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil variere.

Kommunale avgifter inkl.: vann, avløp, renovasjon og feie/tilsynsgebyr.

### Eiendomsskatt

Kr 3 742

### Eiendomsskatt år

2024

### Info eiendomsskatt

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

### Formuesverdi primær

Kr 954 255

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 3 626 170

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunale avgifter, strømforbruk, forsikringer, vedlikehold, tv/internett, m.m.

### 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 73, bruksnummer 124 i Aurskog-Høland kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved

overskjøting til ny hjemmelshaver:

3226/73/124:

15.01.1986 - Dokumentnr: 428 - Livsvarig boret  
RETTIGHETSHAVER: BERNTSEN HELGE OG RUTH

23.06.2021 - Dokumentnr: 760555 - Boret  
Rettighetshaver: Næss Anvor Eugenie  
Rettighetshaver: Næss Kjell Boy

09.03.1950 - Dokumentnr: 642 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3226 Gnr:73 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1844299 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0221 Gnr:73 Bnr:124

01.01.2024 - Dokumentnr: 120394 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3026 Gnr:73 Bnr:124

Heftelsene omhandler boretter som skal slettes ifm. salget.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Kommunen bekrefter at det verken foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bolighus eller garasje. Det forekommer ofte at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Garasjen var i sin tid ikke søknadspliktig, og da ble heller ikke brukstillatelse utstedt.

Det foreligger godkjent byggetegning for dobbel garasje med bod i bakkant, datert 07.10.2001.

Det foreligger enkle byggetegninger hos kommunen for tilbygg av veranda.

### Vei, vann og avløp

Boligen ligger til offentlig vei.

Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp via private stikkledninger.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse i kommuneplanen for Aurskog Høland kommune. Kommuneplanen kan ses på kommunens hjemmesider.

Eiendommen grenser mot naboeiendommen Gnr. 73 Bnr. 2 som er avsatt til LNFR formål i kommuneplanen.

### Adgang til utleie

Hele boligen kan 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 odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst

2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

#### **Overtakelse**

Overtagelse etter avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket dato i vedlagte budskjema.

#### **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**

3 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
93 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 750 000,00))

112 890,- (Omkostninger totalt)

3 862 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 112 890

#### **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  
Kommunal info

#### 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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,4 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgavet. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgjebyr kr 23.500,- og visninger kr 3.000,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 8.381,-. Utleggene omfatter foto og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, 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

06.05.2024

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Stasjonsveien 5, 1940 BJØRKELANGEN  
 AURSKOG-HØLAND kommune  
 # gnr. 73, bnr. 124

## Markedsverdi

3 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m<sup>2</sup> BRA-i: 155 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.04.2024

Rapportdato: 26.04.2024

Oppdragsnr.: 10816-24055

Referansenummer: UO1631

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen



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.

Stasjonsveien 5, 1940 BJØRKELANGEN  
Gnr 73 - Bnr 124  
3226 AURSKOG-HØLAND

Petter Larsen Havnen AS  
Bråtehogda 47A  
1970 HEMNES



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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

### Rapportansvarlig

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





## 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 funksjonssvikt eller sammenbrudd.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig og garasje.

Eneboligen ble oppført i 1951 og er oppusset og rehabilitert i senere år.

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 2001.

Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Det er brakkebygning i hage som vurderes til å ha ingen vesentlig verdi.

### Enebolig - Byggeår: 1951

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.

Undertak av trebord.

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene har tømmerkonstruksjon.

Delkonstruksjoner er av trebindingsverk.

Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Entredør til kjeller i malt trekonstruksjon.

Entredører i 1. etasje i malt trekonstruksjon med glassfelt.

Terrassedør er 2-fløyet i malt trekonstruksjon

med glassfelt med 2-lags glass.

Verandadør i malt trekonstruksjon med glassfelt

med 2-lags glass.

Terrasse i trekonstruksjon på

punktfundamentering. Spaltegulv av tre og

rekkverk i trekonstruksjon. Trapp i

trekonstruksjon.

Veranda på del av 1. etasje. Gulvet er tekket med

banemembran. Rekkverk i trekonstruksjon.

Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon på

punktfundamentering. Trapp av strekkmetall.

#### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat, heltregulv, fliser, teppe og betong.

Vegger: Trepanel, malte flater, tapet, fliser og betong/murpuss.

Himling: Himlingsplater og trepanel.

Gulv i kjeller er av betongdekke mot grunn.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Trapper: 90 graders malt tretrapp mellom 1.

etasje og kjelleretasje. 180 graders malt tretrapp mellom 1. etasje og 2. etasje.

Innerdører: Malte 3-speils dører.

Oppvarming: Vedfyring med vedovn i stue 1.

etasje og vedovn i stue 2. etasje.

Luft-til-luft varmepumpe i stue 1. etasje.

Elektrisk gulvvarme på begge badrom.

Elektrisk gulvvarme i kjellerstue/soverom i kjeller.

[Gå til side](#)

#### VÅTROM

Bad/wc/vaskerom i kjeller består av: Gulvmont.

wc. Dusjkabinett. Servantskap. Opplegg for

vaskemaskin.

Bad/wc/vaskerom i 2. etasje består av: Gulvmont.

wc. Dusjnise med dusjdører.

Baderomsinnredning med servantskap og

veggskap. Opplegg for vaskemaskin.

[Gå til side](#)

#### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i 1. etasje består av:

Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.

Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning i 2. etasje består av:

Benkeskap og overskap med folierte skrog og malte fronter.

Heltre benkeplate og oppvaskbenk av metall.

Ventilator med avtrekk.

Kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.

[Gå til side](#)

#### SPESIALROM

Toalettrom består av: Gulvmont. wc og,

servantskap og speilskap.

[Gå til side](#)

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

## Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannrør er av kobber.  
Deler av vannrør er av plast med rør i rør.  
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler i enkelte rom.

Luft-til-luft varmepumpe i stue 1. etasje.  
Boligen har 2 stk. varmtvannstanker på ca. 200 liter. Plassert i kjellerrom.

Røykvarslere og slukkeapparater.

### TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.  
Det antas å være drenering med drenerør av plast rundt grunnmur.  
Bygningen har betonggrunnmur.  
Tomten rundt boligen er hovedsaklig flat.  
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).  
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

[Gå til side](#)

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	200 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	155 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 750 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 100 000

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

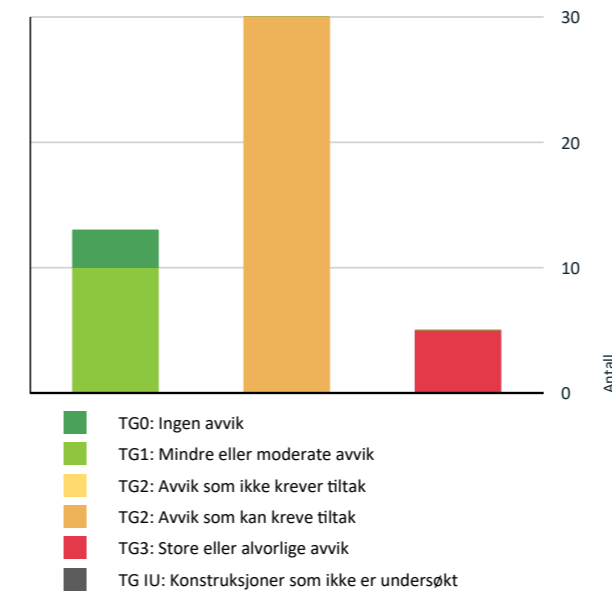
- Det foreligger ikke tegninger

### Garasje

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

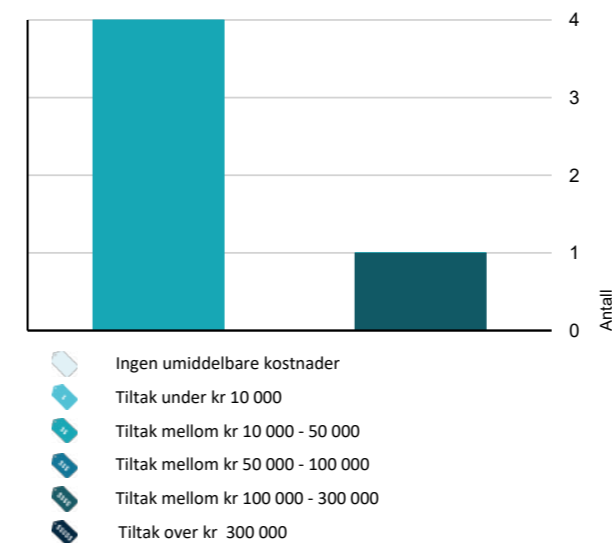
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper - trapp til terrasse [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

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

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > Kjeller > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG



**Byggeår**  
1951

**Kommentar**  
Byggeår iht. eier.

**Anvendelse**

Boligen er bebodd.

### UTVENDIG

#### ! TG 1 Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra 2013 iht. eier. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### ! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra 2013 iht. eier.

**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.



#### ! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Delkonstruksjoner er av trebindingsverk. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

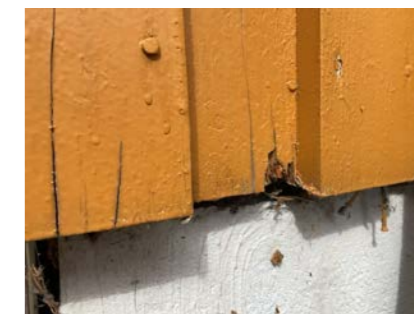
**Vurdering av avvik:**

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er kun enkelte få steder hvor det er avvik med værslitasje og råteskader.

**Konsekvens/tiltak**

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.



#### ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

## Tilstandsrapport

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.  
Undertak av trebord.  
Loftet ble begrenset besiktiget fra loftsluke stående på en stige.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler vindsperre på gavlvegger som kan medføre at slagregn mm. vil trenge inn på loftet.

Det er stedvis misfarget undertak.

Det er liten eller ingen lufting i nedre kant av konstruksjonen (isolasjonen ligger tett mot undertaket uten luftespalte).  
Loftsluke er i enkel trekonstruksjon og vil ha varmetap.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Luftingen bør forbedres.

Det bør monteres vindsperre på gavlvegger.

Loftsluke bør skiftes ut.



### TG 2 Vinduer

Kjelleretasje har malte trevinduer med 2-lags glass prod. 1998.  
1. etasje og 2. etasje har malte trevinduer med 2-lags glass prod. 2014.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler beslag på vannbrett. Tettingen rundt vinduene er ikke kjent.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



### TG 2 Dører

Entredør til kjeller i malt trekonstruksjon.  
Entredører i 1. etasje i malt trekonstruksjon med glassfelt.  
Terrassedør er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2015.  
Verandadør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2023.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Entredør til kjeller mangler omramming/tetting ved grunnmur og døren har utvendig slitasje.

Det mangler beslag på vannbrett over dørene.

Entredør 1 har stor slitasje og svelleskade. Entredør 2 har uttett beslag ved terskel. Terrassedør mangler utvendig terskelbeslag/tetting i bunn og døren har løs list.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

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

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Veranda på del av 1. etasje. Gulvet er tekket med banemembran. Rekkverk i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Rekkverkshøyde er ca. 90 cm. som tilfredsstillte byggeårets krav. (dagens krav er 100cm.). Gjelder både terrasse og veranda.

Terrasse: Det er noe skjevheter i konstruksjonen. Rekkverket er løst på 1 side.

Veranda: Det mangler beslag mellom yttervegg og veranda. Det mangler gulv over membran (er kun tildekket med teppe).  
Membranen er stedvis løs i oppkanten mot vegg (uttett overgang med fare for lekkasjer).

## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

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

Banemembranen må festes/tettes mot veggen.

Det må monteres gulv over membranen og beslag mellom gulvet og veggen.

### TG 2 Utvendige trapper

Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon på punktfundamentering.  
Trapp av strekkmetall.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er skjevheter i trapp.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



### TG 3 Utvendige trapper - trapp til terrasse

Trapp til terrasse i trekonstruksjon.

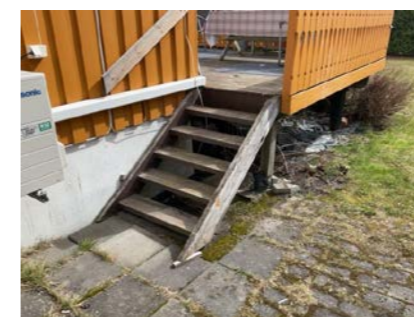
### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



### INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Gulv: Laminat, heltregulv, fliser, teppe og betong.  
Vegger: Trepanel, malte flater, tapet, fliser og betong/murpuss.  
Himling: Himlingsplater og trepanel.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Boligen har generelt noe bruksslitasje på gulv og overflater.

Det er stedvis svelling/svelleskader i laminatskjøter.

Det er stedvis gliper mellom gulv, listverk og dørterskler.

Det er stedvis manglende listverk.

Det må påregnes oppgradering av boligen for å møte dagens krav til standard.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

### TG 2 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.  
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

### TG 3 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.  
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er merkbare og vesentlige skjevheter på gulv i etasjen.  
Det er stedvis gulvknirk.

### Konsekvens/tiltak

## Tilstandsrapport

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

### TG 2 Gulv mot grunn/gulv i kjeller

Gulv i kjeller er av betongdekke mot grunn. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

### 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.

### TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Tilkoblet vedovn i stue 1. etasje og vedovn i stue 2. etasje.

Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet. For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

#### Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ildsteder er plassert mindre enn 30cm. fra brennbart materiale. Ildfast plate på gulv foran vedovn i 2. etasje er for liten.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### TG 2 Rom Under Terreng

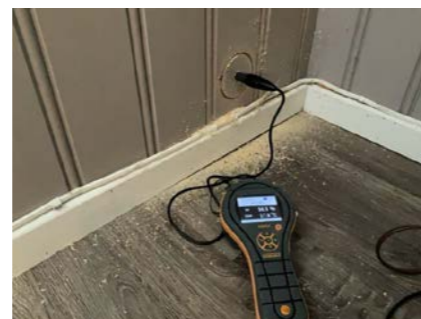
Kjellerstue/soverom har gulv av laminat og vegger/grunnmur med trepanel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Iht. forskrift til avhendingsloven ble det foretatt hulltaking ett sted i kjelleretasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



### TG 2 Rom Under Terreng - 2

Bod/teknisk rom i kjeller har gulv av betong og vegger av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

## Tilstandsrapport

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmur og stedvis i betonggulv i kjeller. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapillærsug av fukt kan forekomme.

#### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



### TG 1 Innvendige trapper

90 graders malt tretrapp mellom 1. etasje og kjelleretasje.



### TG 1 Innvendige trapper - 2

180 graders malt tretrapp mellom 1. etasje og 2. etasje.



### TG 2 Innvendige dører

Malte 3-speils dører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte dører subber i terskel/karm.

#### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Lokal utbedring må påregnes.

## VÅTROM

### KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

#### Generell

Baderommet har standard fra 1995 iht. eier. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.



### KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.  
Himling: Trepanel.

#### Vurdering av avvik:

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

## Tilstandsrapport

Baderommet har god funksjonalitet med dusjkabinett.

### Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må opprettholdes bruk av dusjkabinett.

### KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.  
Oppvarming med elektriske varmekabler.  
Gulvet har fall til sluk.  
Lokalt fall på gulvet under dusjkabinettet ble ikke målt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist avvik i fuger.

Det ble påvist sprekk i 1 gulvflis.  
Det er stedvis bom (hulrom) under fliser.  
Det er stedvis sprekker/utette silikonfuger mellom gulv og vegg.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Fliser må skiftes.



### KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

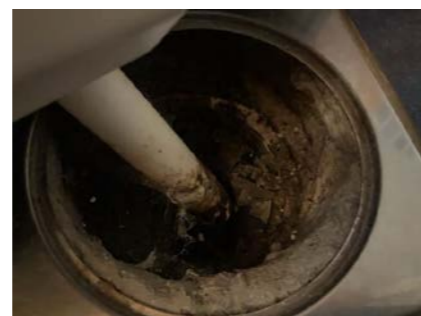
Det er plastsluk og smøremembran fra 1995 iht. eier.  
Utførelse er ikke dokumentert. Det er ikke mulig å se membranen i sluket.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



### KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc/vaskerom i kjeller består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett.  
Servantskap. Opplegg for vaskemaskin.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er svelleskade på skrog på servantskapet.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

### KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i vindu.

### KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



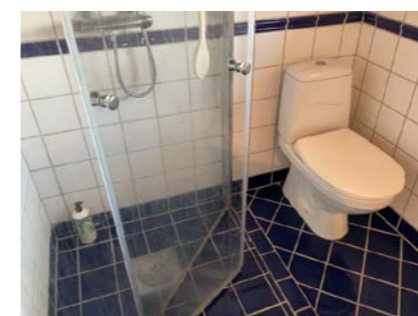
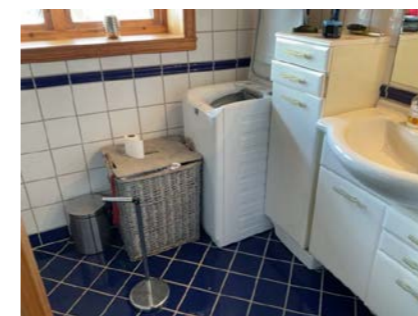
## Tilstandsrapport



### 2. ETASJE > BAD/WC

#### Generell

Baderommet har standard fra 2000 iht. eier.  
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet,



### 2. ETASJE > BAD/WC

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.  
Himling: Trepanel.

### 2. ETASJE > BAD/WC

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.  
Oppvarming med elektriske varmekabler.  
Hovedgulvet er flatt og det er synlig oppkant med membran ved dørterskel.  
Gulv i dusjnise har nedsenk med ca. 10mm. og gulv i dusjnise har marginalt fall til sluk med totalt ca. 5mm.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er stedvis marginalt/dårlig fall i dusjnise, men det vurderes til at det fungerer iht. dagens bruk.

Det er avskaling av 1 gulvflis.  
Det mangler list på dørterskel.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

### 2. ETASJE > BAD/WC

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og underliggende banemembran fra 2000 iht. eier.  
(Ukjent utførelse - ikke fremlagt dokumentasjon).  
Det er synlig membran ved dørterskel.  
Det er ikke mulig å se membranen i denne sluktypen.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.



### 2. ETASJE > BAD/WC

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc/vaskerom i 2. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med dusjdører. Baderomsinnredning med servantskap og veggskap. Opplegg for vaskemaskin.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

## Tilstandsrapport

Baderomsinnredning har enkel standard, slitasje og malingsflask.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

### 2. ETASJE > BAD/WC

#### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med himlingsventil.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

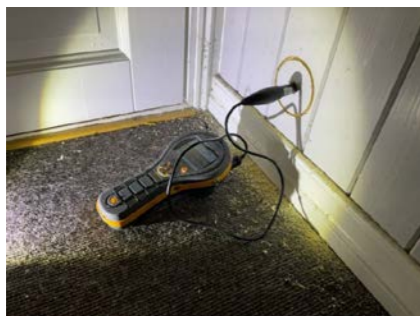
### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

### 2. ETASJE > BAD/WC

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



### KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og malte fronter.

Heltre benkeplate og oppvaskbenk av metall.

Ventilator med avtrekk.

Kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasje/grad.

Kjøkkeninnredningen har enkel standard og stor bruksslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.

Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasje/grad.

## Tilstandsrapport

Innredningen har generelt stor bruksslitasje.

Det er stedvis svelleskader på fronter.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom består av: Gulvmont. wc og, servantskap og speilskap.

Oppvarming: El-panelovn.

Ventilasjon: Ingen ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettet er løst/dårlig festet til gulvet.

Toalettrommet har generelt enkel standard med bruksslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør er av kobber.

Deler av vannrør er av plast med rør i rør.

Rør i rør anlegg med rørskap på baderom i 2. etasje har drenering til badet.

### Vurdering av avvik:

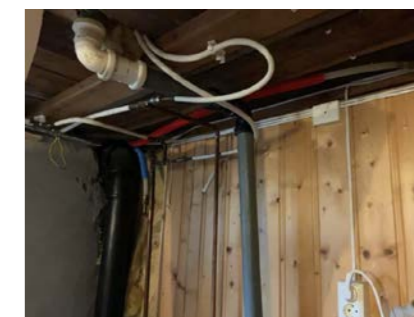
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensere løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avvik på alder gjelder kobberrør.

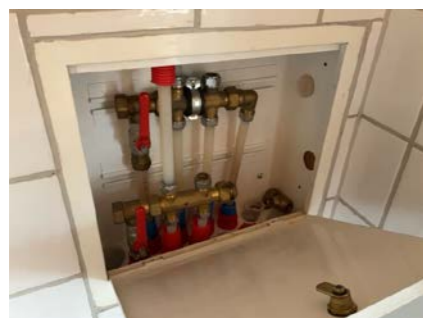
Rør i rør anlegg går delvis fra kjellerrom uten sluk i gulv og evt. lekkasjevann her vil dermed ikke gå til sluk.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



## Tilstandsrapport



Rørskap på bad i 2. etasje.

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra ca. 2000 iht. eier.

### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler i enkelte rom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

### TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe i stue 1. etasje.

Varmepumpens tilstand er ikke vurdert, men den var i normal drift på befaringen.



### TG 2 Varmtvannstank

Boligen har 2 stk. varmtvannstanker på ca. 200 liter. Plassert i kjellerrom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er påvist andre avvik:

Iht. dagens forskrift skal varmtvannsbereder direktekobles (ikke med stikkontakt).

Iht. dagens forskrift skal det være lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem når varmtvannstank er plassert i rom uten sluk. Det ble påvist vann på gulvet under varmtvannstank - årsak til dette er ukjent og må undersøkes nærmere.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



### TG 3 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.*

## Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg av diverse alder.

Det ble gjort vesentlig oppgradering av anlegget i ca. 2000 iht. eier. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på det elektriske anlegget.

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

**Ja**

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

4. 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**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

#### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Ja**

#### Inntak og sikringsskap

9. 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**

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

**Ja**

11. 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** Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på anlegget og det ikke er foretatt kontroll/tilsyn, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.

Kostnadsestimatet er vurdert i forhold til mindre utbedringer på det elektriske anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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

Røykvarslere og slukkeapparater.

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

**Nei**

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

**Nei**

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.



## Tilstandsrapport

### TG 2 Drenering

Det antas å være drenering med drenerør av plast rundt grunnmur. Dreneringen er fra ca. 1992 iht. eier. Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.

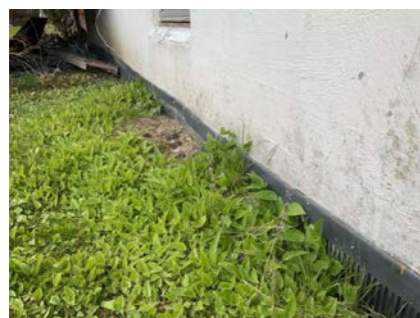
#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Det mangler topplist/klemmest stedvis på utvendig grunnmursplate og vann kan dermed trenge inn bak grunnmursplate og på grunnmuren.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.



### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

### TG 2 Terrengforhold

Tomten rundt boligen er hovedsaklig flat.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.



### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Alder er ikke kjent, men de antas å være over 25 år. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

#### 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.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass

#### Byggeår

2001

#### Kommentar

Byggeår iht. matrikelinformasjon.

#### Standard

Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

#### Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

#### Beskrivelse

Frittstående garasje.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark/antatt fast grunn. Vegger er oppført med trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med stående trekledning. Saltakskonstruksjon av tre. Yttertaket er teknet med betongtakstein.

2 leddporter i trekonstruksjon.  
Gangdør i trekonstruksjon.  
Vinduer i trerammer med enkle glass.

1 rom er innredet og har tregulv med teppe og trepanel på vegger og himling. Vindu med 2-lags glass.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

<p><b>Hovedbyggets BRA/BRA-i</b></p> <p><b>155 m<sup>2</sup>/155 m<sup>2</sup></b></p> <p><i>Enebolig:</i> 3 Trapperom, Bad/vaskerom, Kjellerstue, Garderobe, Bod, 4 Entré, Toalettrom, 2 Kjøkken, 2 Stuer, Bad, Soverom</p> <p><i>Andre bygg:</i> Garasje</p> <p><i>Bruksareal andre bygg:</i> 45 m<sup>2</sup></p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p><b>Markedsverdi</b></p> <p><b>Kr 3 750 000</b></p> <p>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.</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>
---	---

<p><b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b></p> <p><b>Kr 4 100 000</b></p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p><b>Markedsverdi</b></p> <p><b>3 750 000</b></p> <p><b>Konklusjon markedsverdi</b></p> <p><b>3 750 000</b></p>
---	--

#### Markedsvurdering

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

#### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Villaveien 5A ,1940 BJØRKELANGEN 125 m <sup>2</sup> 1981 3 sov	13-03-2023	4 650 000	<b>4 375 000</b>	0	4 375 000	<b>35 000</b>
2 Stasjonsveien 13 ,1940 BJØRKELANGEN 115 m <sup>2</sup> 1952 3 sov	13-11-2022	3 400 000	<b>3 840 000</b>	0	3 840 000	<b>33 391</b>
3 Stasjonsveien 32 ,1940 BJØRKELANGEN 114 m <sup>2</sup> 1928 3 sov	07-11-2023	3 590 000	<b>3 590 000</b>	0	3 590 000	<b>31 491</b>
4 Kornveien 8 ,1940 BJØRKELANGEN 116 m <sup>2</sup> 1964 3 sov	16-01-2024	3 700 000	<b>3 600 000</b>	0	3 600 000	<b>31 034</b>
5 Mølleveien 23 ,1940 BJØRKELANGEN 142 m <sup>2</sup> 1976 3 sov	27-08-2023	3 990 000	<b>3 825 000</b>	0	3 825 000	<b>26 937</b>
6 Stasjonsveien 51 ,1940 BJØRKELANGEN 131 m <sup>2</sup> 1956 5 sov	17-05-2022	3 500 000	<b>3 500 000</b>	0	3 500 000	<b>26 718</b>
7 Torvveien 8 ,1940 BJØRKELANGEN 176 m <sup>2</sup> 1961 3 sov		4 500 000	<b>0</b>	0	0	<b>25 568</b>
8 Villaveien 8 ,1940 BJØRKELANGEN 144 m <sup>2</sup> 1948 3 sov	16-06-2023	3 600 000	<b>3 450 000</b>	0	3 450 000	<b>23 958</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 korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

#### Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Pr. 2024.	Kr.	19 735
Eiendomsskatt. Pr. 2024.	Kr.	3 742
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>53 500</b>

#### Teknisk verdi bygninger

##### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 050 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 550 000</b>

##### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>300 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 850 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

#### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 250 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 250 000</b>

#### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 100 000</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

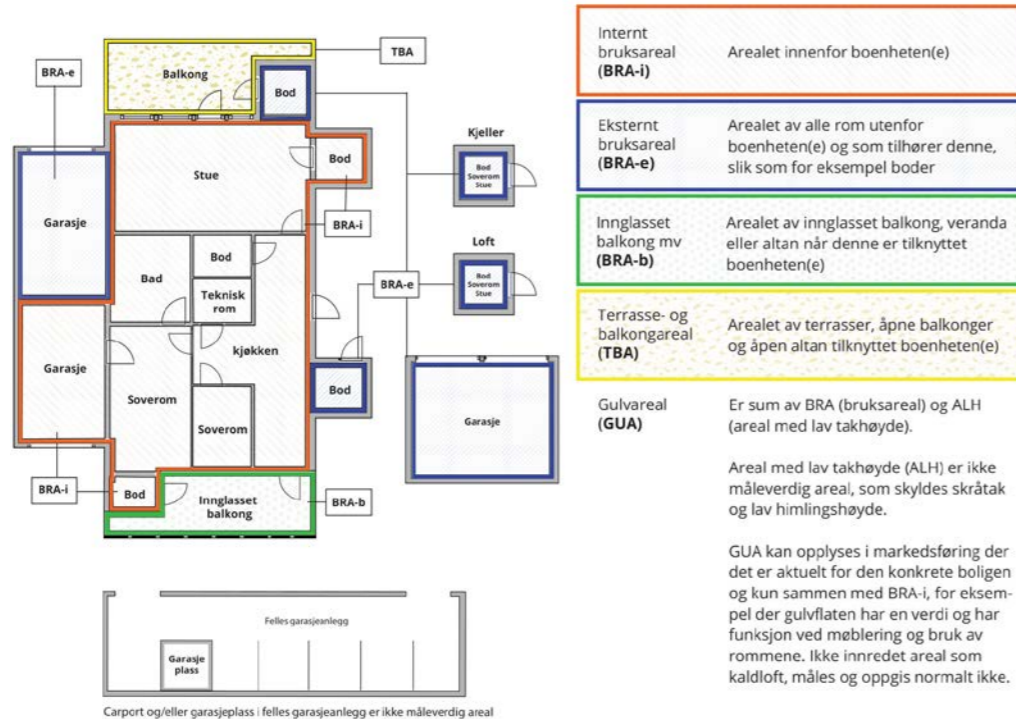
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	48			48		5	53
1. etasje	62			62	27		62
2. etasje	45			45	6	10	55
Loft							
<b>SUM</b>	<b>155</b>				<b>33</b>	<b>15</b>	<b>170</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>155</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom/gang, Bad/wc/vaskerom, Kjellerstue/soverom, Garderobe/bod, Bod/teknisk rom, Entré		
1. etasje	Entré, Toalettrom, Kjøkken, Stue, Gang/trapperom, Entré 2/trapperom, Kjellerinngang		
2. etasje	Trapperom/gang, Bad/wc, Kjøkken, Stue, Soverom		
Loft			

## Kommentar

Takhøyde i kjelleretasje varierer mellom ca. 2,00 - 2,06 meter. Kjellerinngang har takhøyde ca. 1,87 meter og er ikke medtatt i bruksarealet.

2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet. Kaldloft/kryploft har adkomst via enkel loftsluke og loft har ikke måleverdig bruksareal.

TBA areal i 1. etasje er takoverbygd inngangsparti ca. 3m<sup>2</sup>. Repø på trapp ved entre ca. 6m<sup>2</sup> og terrasse ca. 18m<sup>2</sup>. TBA areal i 2. etasje er veranda med ca. 6m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

#### 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:* Rom i kjeller tilfredsstillende ikke krav til beboelse/varig opphold.

### Garasje

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
1. etasje		45		45			45
<b>SUM</b>		<b>45</b>					<b>45</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>45</b>						

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje , Entre/bod , Bod 2/innredet rom	

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

*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	129	26
Garasje	0	45

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.4.2024	Petter Larsen	Takstingeniør
	Gjermund Skullerud Næss	Kunde
	Bård Næss	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	73	124		0	1063.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

**Adresse**  
Stasjonsveien 5

**Hjemmelshaver**  
Annette Söderstrøm Bård Næss Bård og Gjermund Skullerud Næss.

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde i Stasjonsveien sentralt på Bjørkelangen.

Eiendommen ligger ca. 800 meter utenfor handelssentrum.

Eiendommen ligger ca. 400 meter fra Bjørkelangen skole.

Bjørkelangen er kommunesenter i Aurskog-Høland kommune.

Bjørkelangen har barnehager, skole med 10 trinn og videregående skole.

Bjørkelangen har et godt utvalg av butikker og servicetilbud med bla. gågate og 2 kjøpesentre.

Offentlig kommunikasjon med buss i umiddelbar nærhet.

#### Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

#### Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

#### Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.063,4m<sup>2</sup>.

Tomten er opparbeidet med belegningsstein på gårdsplass.

Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning.

Gode lys- og solforhold.

### Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Gave

## Befarings - og eiendomsopplysninger

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eier	25.04.2024	Ved Gjermund Skullerud Næss og Bård Næss som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått	0	Nei
Statens Kartverk	12.04.2024	Matrikelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	25.04.2024	Kart via kommunens digitale karttjeneste.	Gjennomgått	0	Nei
Garasjetegning fra 2001.			Gjennomgått	2	Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter 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.

- Bygningsesakkyndig 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. Bygningsesakkyndig 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 bygningsesakkyndig 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 hammerlektrode 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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 person-opplysninger 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UO1631>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## Andre bilder



Brakkebygning på eiendommen som vurderes til å ha ingen verdi.



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

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

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

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

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Bjørkelangen	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1107240099	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Gjermund Skullerud Næss	Bård Næss
<b>Gateadresse</b>	
Stasjonsveien 5	
<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	
2021	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
2	
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	terra
Polise/avtalenr.	

## 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: GSN, BN

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad  
Beskrivelse: egeninnsats
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: protan membra samt smøremembran
- 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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad  
Beskrivelse: egeninnsats
- 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
- 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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad  
Beskrivelse: moseby eft men de eksisterer ikke lenger
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: egenisats
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja

Initialer selger: GSN, BN

2

Document reference: 1107240099

Document reference: 1107240099



- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
- 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
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
- Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
- Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
- Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
- Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
- Nei  Ja

Document reference: 1107240099

#### Tilleggs kommentar

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikret 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).

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

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

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

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

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

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

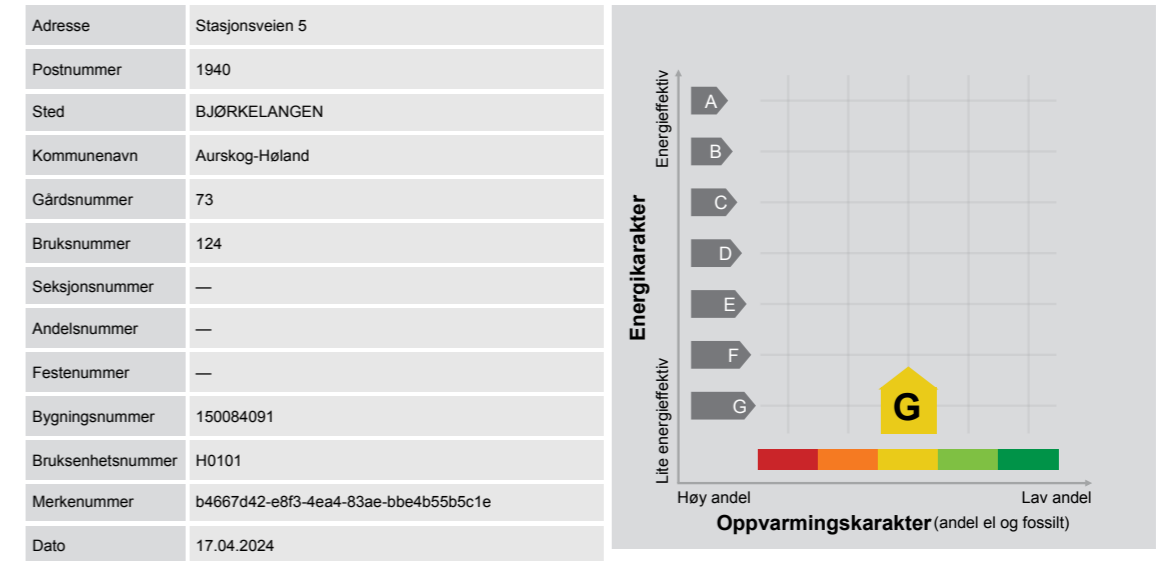
Document reference: 1107240099

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gjermund Skullerud Næss	018b6ab716a81d8939c5de78cd9053e09557139e	30.04.2024 18:34:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bård Næss	d5c235b01dcf650e6cadca9cc94e858c990016ec	02.05.2024 08:06:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107240099

- 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>



**Energimerket** angir boligens energistandard.

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

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

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

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

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

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Stasjonsveien 5

Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 48 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Trandumsvingen Linje 480	2 min	0.1 km
Blaker stasjon Linje R14	23 min	23.2 km
Oslo Gardermoen	57 min	

## Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 633 elever, 36 klasser	7 min	0.5 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	10 min	0.7 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	25 min	1.9 km

## Ladepunkt for el-bil

Aurskog Kommune	10 min
Aurskog Kommune	11 min

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



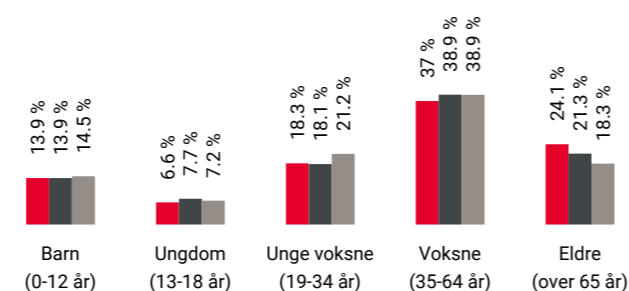
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 88/100

Naboskapet  
Godt vennskap 75/100

Kvalitet på skolene  
Bra 61/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Burholttoppen barnehage (0-5 år) 52 barn	16 min	1.2 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	21 min	1.5 km
Festningsåsen barnehage (1-5 år) 111 barn	4 min	3 km

## Dagligvare

Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	13 min	0.9 km
Coop Extra Bjørkelangen	13 min	

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 97/100

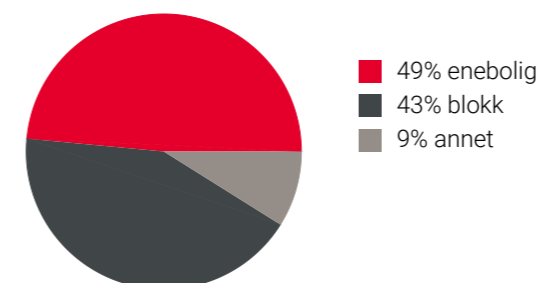
Gateparkering  
Lett 93/100

Støynivået  
Lite støynivå 90/100

## Sport

Bjørkelunden Fotball	6 min	0.5 km
Bjørkelangen barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	7 min	0.5 km
Avancia Xpress Bjørkelangen	16 min	
Trento Bjørkelangen Express	16 min	

## Boligmasse



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

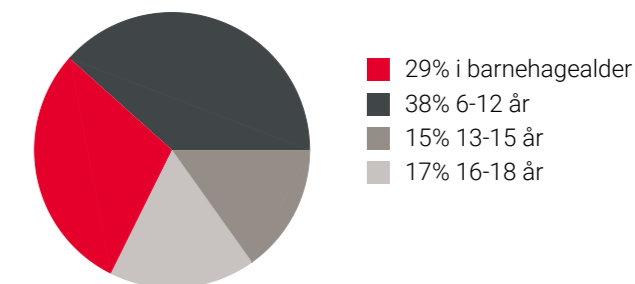


Sitat fra en lokalkjent

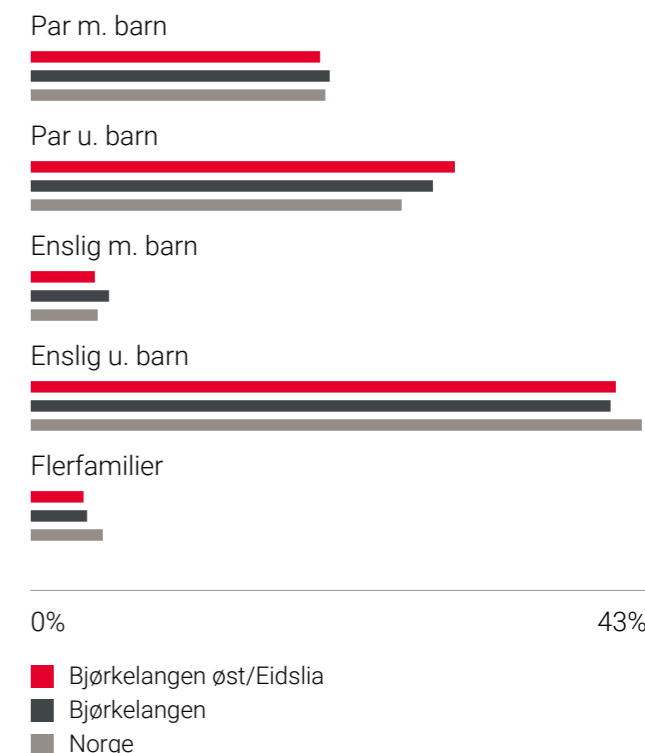
## Varer/Tjenester

Bjørkelangen Senter	13 min
Boots apotek Bjørkelangen	13 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

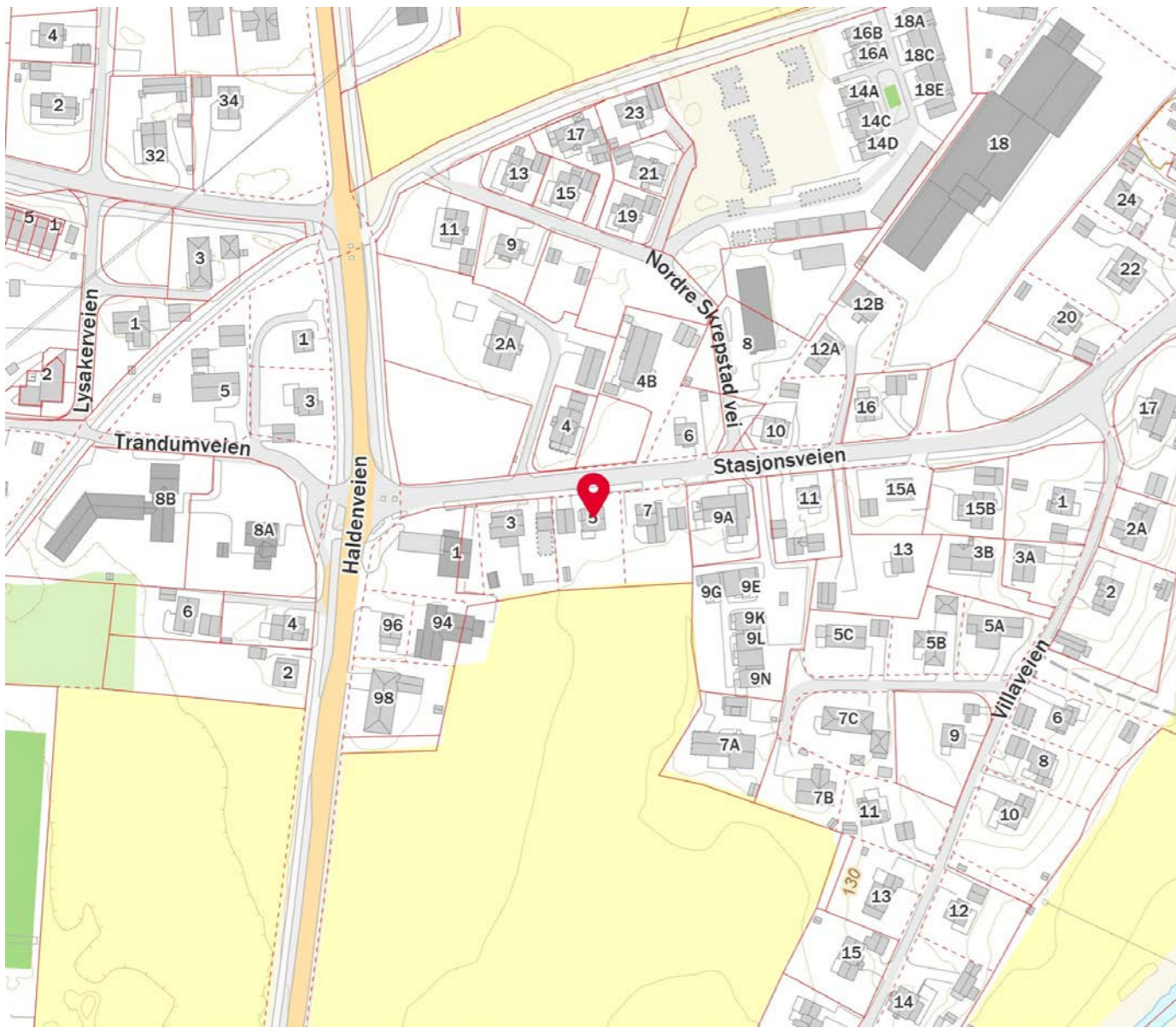
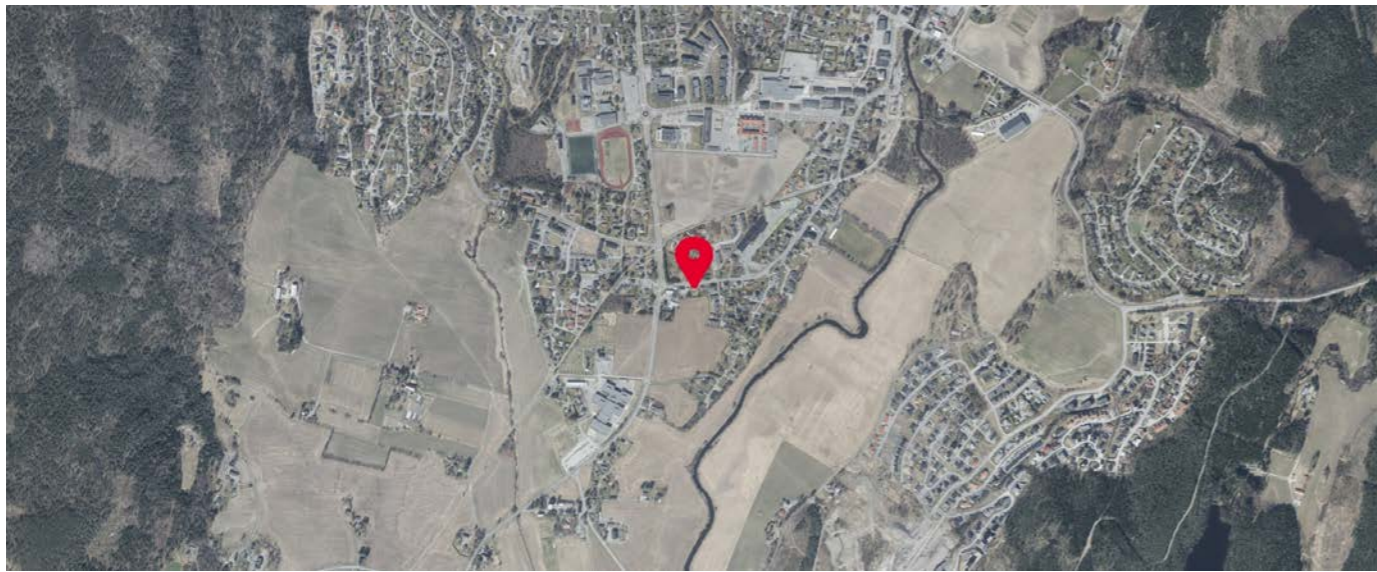


## Sivilstand

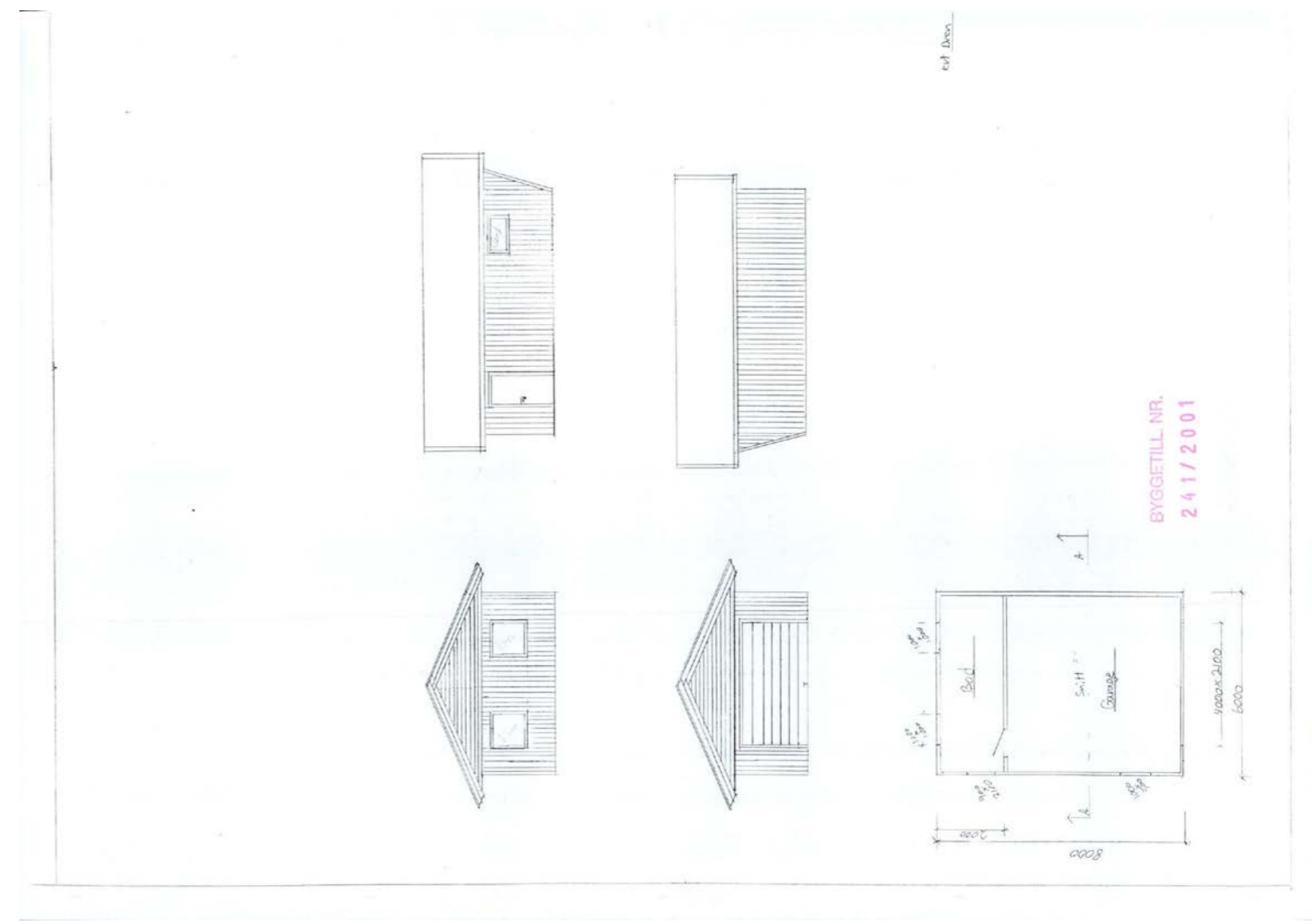
		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

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

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



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





# La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



**Kenneth Sverre**  
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613  
kenneth.sverre@aktiv.no

**aktiv.**  
Tar deg videre

# Skal du kjøpe bolig?

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

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

Kontakt oss i dag!



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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



**HØLAND & SETSKOG**  
SPAREBANK



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (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-antennene 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 rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 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 boligselgerforsikringsselskap. 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.  
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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.  
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.
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.  
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.
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.  
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.  
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).
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  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
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:** Stasjonsveien 5  
1940 BJØRKELANGEN

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

**Oppdragsnummer:** 1107240099

**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: 06.05.2024

**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