



aktiv.

Villaveien 17, 1940 BJØRKELANGEN

Koselig enebolig over 2 plan. Flat, solrik hage og stor terrasse. Nydelig utsikt. Garasje. Rolig blindvei og barnevennlig.



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 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 640,-
Total ink omk.: Kr 3 578 640,-
Selger: Anita Fagersand
Harald Langved

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 224/224 kvm
Tomtstr.: 1049.7 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 73, bnr. 167
Oppdragsnr.: 1107260012

Ditt nye hjem!

Velkommen til Villaveien 17, en tiltalende og familievennlig enebolig i landlige omgivelser. Beliggenheten er barnevennlig, rolig og attraktiv i blindvei, med nærhet til busstopp og skoler, samt kort vei til idrettsanlegg, svømmehall og matbutikker.

Videre kan eiendommen skilte med meget gode solforhold, naturskjønn utsikt, boltreplass ute, tilliggende garasje, luftebalkong og en nordvestvendt terrasse på ca. 48 kvm.

Eneboligen fremstår med pene farge- og materialvalg og praktisk planløsning. Stuen er romslig og oppleves som luftig. Ved et stilrent og velutstyrt kjøkken er det spiseplass med peisovn.

Videre har eneboligen et bad/wc, et eget wc-rom, et vaskerom, kontor og tre gode soverom. Flere rom har garderobeløsninger, og lagringsplass finnes i tre store kjellerboder.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegning 1. etasje	7
Plantegning 2. etasje	15
Plantegning kjeller	19
Om eiendommen	30
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	81
Situasjonskart	88
Reguleringskart	89
Nabolagsprofil	90
Budskjema	101



Aktiv Bjørkelangen v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Villaveien 17!
Foto: Svein Michaelsen



Eiendommen ligger sentralt til på Bjørkelangen, et rolig og barnevennlig område som er ideelt for familier.
Villaveien er uten gjennomgangstrafikk, og er en av Bjørkelangens koseligste gater å bo i.



Velkommen inn!

Villaveien 17

1. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no
Allt av taksering i Oslo og Akershus

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



Entreen har hvitmalte vegger og tidsmessig laminat på gulvet. Herfra er det også dør inn til garasjen.

Fra entreen kommer man inn i en gang med
tilliggende kott og wc-rom.

Wc-rommet har lysmalt panel på veggene
og gråmalt, originalt heltregulv.

Servantskap, vask og armatur er fra 2025.





Kjøkkeninnredningen fra 2010 har sorte fronter og matchende laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Veggene over benken er kledd med samme laminatplater som på gulvet. Fargen står godt til resten av interiøret.



Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og induksjonstopp, samt ventilator og benkestikk.



Barløsningen er en fin frokostplass i hverdagen, eller kanskje også kan barna gjøre lekser her mens middagen er på gang.



Kjøkkenet ligger i åpen løsning med en spisestue med god plass til langbord.

I åpningen mellom stuen og spisestuen er det en vedovn som gir god og lun varme til rommet.

Stuen oppleves som et hyggelig familierom, og det avlange rommet byr på god møbleringsfrihet. Her kan det innredes med sofagruppe, godstoler og tv-/mediastasjon.



I stuen er det hvitmalt panel på veggene og
lys parkett på gulvet.

Her er det også utgang til en stor,
nordvestvendt terrasse med landlig, fri
utsikt.



Trappeløpet til 2. etasje og ned til kjelleren
ligger i gangen innenfor entreen.

I gangen i 2. etasje er det en liten nisje med
plass til oppbevaringsmøbler.



Villaveien 17

2. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no
Alt av taksering i Oslo og Akershus

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



Soverommene er holdt i tidmessige farger som står godt til de lyse laminatgulvene, og vinduene sørger for rikt, naturlig lysinnslipp.



Hovedsoverommet har plassbygde skap og et tilliggende garderoberom.

Garderoberommet (ved hovedsoverommet)
har plass til ulike oppheng og
oppbevaringsløsninger.

Bildet nedenfor viser soverom nr. 2 i etasjen.
Soverom nr. 2 og 3 er tilnærmet like store og
begge har garderobeskap.





Bildet viser soverom nr. 3.



Etasjen har ytterligere et rom som kan for eksempel benyttes som kontor.
Rommet har utgang til en egen, overbygd balkong på ca. 4 kvm.

Badet har lysmalte vegger og gråmalte fliser på gulv med gulvvarme.

Baderomsinnredningen består av en grå servantseksjon og speil med belysning, og badet har videre et toalett og et nyere dusjkabinett. All innredning på badet er fra 2025, og det ble i 2026 installert ny avtrekksvifte.



Villaveien 17

Kjelleretasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no

Allt av taksering i Oslo og Akershus

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



Vaskerommet ligger i kjelleren, og er utstyrt med en skyllekum i plast og opplegg for vaskemaskin. Boligen har for øvrig god lagringsplass i tre kjellerboder.



Upåklagelige solforhold og naturskjønn, fri og landlig utsikt nytes til det fulle på en nordvestvendt terrasse med adkomst fra stuen. Her er det utmerket møbleringsfrihet i ulike soner, og hele uteplassen er lun og usjenert.



Terrassen har dekke og rekkverk i tre, og det er montert en bred markise på husveggen.



Fra kontoret i andre etasje er det utgang til en overbygd balkong på ca. 4 kvm med nydelig utsikt over nærliggende landbruksområder.



Tomten er tilnærmet flat, velstelt og pent opparbeidet med gressplen, prydbusker og hekk, og det er rikelig med trygg boltreplass i en stor, nordvestvendt hage.



Det er parkering i en tilliggende garasje og på en gruslagt gårdsplass.



Bildet viser utsynet fra hagen og terrassen på baksiden av boligen. Fra eiendommen er det kort vei til busstopp og turområder, samt til skoler, idrettsanlegg, svømmehall og matbutikker - alt du trenger i det daglige.



Selgers egne bilder - her fra trappa en tidlig vårdag



Tenk deg å sitte her en dag hvor du har fri, og kan virkelig kan kjenne pulsen senke seg



Kjenner du lukten av nyklippet gress?



Solnedgang fra terrassen



Trolsk tåke en tidlig morgen



Tomten grenser mot dyrket mark og det er fritt utsyn mot den grønne åsen i bakkant



Bjørkelangen er en koselig landsby under stadig utvikling og med flere nyetableringer.



Alti kjøpesenter, gågata og Bjørkelangen Næringspark har et godt utvalg av forretninger og servicetilbud med bl.a. etablerte kjeder som Norli, Cubus, Dressmann, Normal, Rusta, Europris, Princess m.fl.



Idrettslaget og friidrettslaget har et større anlegg ved den ene videregående skolen. Lagene er veldrevet og tilbyr en rekke aktiviteter for alle aldre året igjennom.



I tillegg til friidrettsbane er det bl.a. kunstgress, tennis, sandvolleyball, frisbeegolf og pentangue. Idrettslaget driver en hyggelig kafe på området.



Bjørkebadet ligger i sentrum og ble åpnet i 2018 og tilbyr bl.a. 25-meters basseng, terapi- og plaskebasseng samt boblebad, kaldkulp og badstuer. Helsehuset rommer bl.a. legevakt, legekontor og tannhelsetjeneste.



Bjørkelangen har 1-10 skole med sfo-tilbud. Skolen var ny i 2018. Her har også kulturskolen moderne lokaler. KulturArena har et flott amfi hvor konserter, teater, foredrag og kino kan nytes.



Bjørkelangen har to videregående skoler med et stort og variert linjeutvalg. Begge ligger i tilknytning til sentrum.



Kommunen byr på gode friluftsopplevelser med merkede turstier, stolpejakt, sykkelstier og skiløyper i skog og ved vann.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 224 kvm

BRA totalt: 224 kvm

TBA: 52 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 71 kvm Trapperom, vaskerom og 3 boder

1. etasje

BRA-i: 98 kvm Entré, gang/trapperom, toalettrom, kott, kjøkken, stue og garasje

2. etasje

BRA-i: 55 kvm Trapperom, gang, bad/wc, kontor, garderobe og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

48 kvm Terrasse- og balkongareal

2. etasje

4 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i kjelleretasjen varierer mellom ca. 1,92 - 1,97 meter. 2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1049.7 kvm

Tomten ble skylddelt i 1955, og i 1999 ble det avholdt kartforretning uten grensejustering. Ved en eventuell fremtidig annen oppmålingsforretning bør det likevel påregnes noe arealavvik. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger landlig og rolig til i en vei uten gjennomgangstrafikk, med nærhet til busstopp og turområder, samt kort vei til skoler, idrettsanlegg, svømmehall og matbutikker. Tomten er tilnærmet flat, velstelt og pent opparbeidet med gressplen, prydbusker og hekk, og det er rikelig med trygg boltreplass i en stor, nordvestvendt hage.

Upåklagelige solforhold og naturskjønn, fri og landlig utsikt nytes til det fulle på en nordvestvendt terrasse med adkomst fra stuen. Her er det utmerket møbleringsfrihet i ulike soner, og hele uteplassen er lun og usjenert. Terrassen har dekke og rekkverk i tre, og det er montert en bred markise på husveggen. Fra kontoret i andre etasje er det utgang til en overbygd balkong på ca. 4 kvm med nydelig utsikt over nærliggende landbruksområder.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til på Bjørkelangen, et rolig og barnevennlig område som er ideelt for familier. Villaveien er uten gjennomgangstrafikk, og er en av Bjørkelangens koseligste gater å bo i.

Bjørkelangen – en attraktiv og levende landsby

Bjørkelangen er et trivelig og sentralt tettsted i Aurskog-Høland kommune, kjent som kommunesenteret med sterk identitet og landlig sjarm. Med omkring 4 000 innbyggere er Bjørkelangen et naturlig samlingspunkt for handel, tjenester og fritid, samtidig som det omgis av flotte naturområder og attraktive boligområder.

Bo og leve – moderne tilbud i landlige omgivelser

Bjørkelangen kombinerer det beste fra to verdener: et levende tettsted med et godt utvalg av butikker, kaféer, servicetilbud og næringsliv, og naturen rett utenfor døra med muligheter for turer, sykling og rekreasjon året rundt. Her utvikles det også nye boligprosjekter med både leiligheter og eneboliger som legger til rette for gode bomiljøer.

I sentrum ligger kjøpesenteret Alti og gågata. Her finner du et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud som dekker de fleste behov. I Bjørkelangen Næringspark er det bilbasert handel for storhandel, bilverksted og byggvarehandel. Bjørkelangen har også flere hyggelige kafeer og spisesteder som alle er gode møteplasser i alle anledninger.

Skoler og barnehager – et godt sted å vokse opp

For barnefamilier er Bjørkelangen et spesielt attraktivt sted å bosette seg.

Bjørkelangen skole er en stor og moderne 1–10-skole med SFO-tilbud, der trivsel og samarbeid står i fokus. I tillegg har tettstedet flere barnehager og to videregående skoler. Bjørkelangen videregående skole har et stort og variert linjetilbud både innen praktiske fag og teoretiske fag. Kjelle videregående skole har tilbud innen bygg- og anleggsteknikk og naturbruk, samt forsterkede tilbud i flere fagområder.

Kjelle-engene er et helhetlig utviklingsprosjekt der våtmark, naturrestaurering, vannmiljø og undervisning møtes i én felles arena. Området utvikles som et levende klasserom for elever, fagmiljøer og lokalsamfunn, med mål om å styrke biologisk mangfold, vannkvalitet og kunnskap om naturbaserte løsninger. Kjelle-engene er et samarbeid mellom Kjelle videregående skole, kommunen, fylkeskommunen og Haldenvassdraget vannområdet. I samarbeid med Høland Jeger- og fiskeforening vil det også anlegges hundeluftepark på skolens arealer.

Aktiv fritid og idrett for alle

Bjørkelangen byr på et rikt fritids- og idrettsliv. Bjørkelangen Sportsforening (BSF) er et aktivt fleridrettslag med tilbud for barn, ungdom og voksne innen blant annet fotball, håndball, allidrett og svømming. Idrettsanlegget omfatter en hyggelig kafe, klubbhus, idrettshall, frisbeegolf, kunstgress, tennisbane og sandvolleyball. Aurskog-Høland Friidrettslag har et flott baneanlegg på samme område. Klubben og lokalsamfunnet skaper aktivitet og samhold gjennom hele året. I tillegg kan du benytte moderne fasiliteter som Bjørkebadet – et nyere svømmeanlegg med 25-meters basseng, terapi- og plaske, boblebad, kaldkulp og to badstuer.

På Mangeskogen har Mangenfjellet Turlag et godt utbygd løypenett på vinterstid, og med to betjente serveringshytter på søndagene i vinterhalvåret. Om sommeren er området et eldorado for den tur- og sykkelinteresserte. For den motorinteresserte har NMK Aurskog-Høland eget baneanlegg i Eksismoa motorpark rett utenfor Bjørkelangen. Her er det mulig å utøve motocross, enduro, ATV og bilcross/rallycross. Sør i kommunen er det en rallytreningsvei hvor det holdes trening for rallybiler. Big Dream Arena ligger i ytterkant av sentrum og er et moderne hestesportssenter, spesialdesignet for Western Reining, men kan også benyttes av alle typer hestesport.

Kulturtilbud

I tilknytning til Bjørkelangen Skole ligger Kulturskolen og KulturArena Aurskog-Høland. KulturArena har et flott og moderne lokale med amfi, backstage og profesjonell lyd og lys - for kortreiste opplevelser og store øyeblikk. I KulturArena kan du oppleve teater, show, konserter og foredrag med kjente formidlere, men også med lokale utøvere. Bygdekinoen benytter de samme lokalene og kan by på de nyeste filmene. Kulturskolen har tilbud innen musikk, dans, teater og visuell kunst. Målgruppen er barn og unge fra 0 til 25 år, men også voksne ved ledig kapasitet.

Bjørkelangen Bibliotek er meråpent og arrangerer blant annet bokbad med aktuelle forfattere, språkkafe og andre kulturtilbud til store og små. Av andre kulturtilbud kan Komnes Kunsthall og Elsehuset nevnes. Komnes Kunsthall er et privat driftet kreativt felleskap hvor samarbeid, kunst og kultur står i fokus. Elsehuset er en liten, og privat driftet konsertarena i et gammelt tømmerhus på en gård på Lierfoss. Eidsverket Gods tilbyr overnatting og lokaler til utleie til alle typer feiringer, kulturarrangement eller konferanser. Eidsverket Gods er i dag i privat eie, og har en historie som strekker seg tilbake til 1764. Det store anlegget fremstår som unikt og med et parkmessig uttrykk.

Liv og røre i sentrum

Bjørkelangen har et aktivt næringsliv og kultur- og handelsliv som gjør hverdagen enkel og hyggelig. Lokale arrangementer og markedsdager gir ekstra liv i nærmiljøet og bidrar til fellesskap og engasjement i landsbyen.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager på Bjørkelangen

Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år)

Burholtoppen barnehage (1-5 år)

Festningsåsen barnehage (0-5 år)

Skoler på Bjørkelangen

Bjørkelangen skole (1-10 kl.)

Bjørkelangen videregående skole

Kjelle videregående skole

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av buss, hvor nærmeste holdeplass er

Trandumsvingen som ligger ca. 500 meter fra eiendommen. Det er mange avganger

tilpasset pendlertrafikken, og det er togforbindelser fra Blaker, Fetsund og Lillestrøm.

Med bil tar det ca. 30 min til Fetsund, 40 min til Lillestrøm, 55 min til Oslo S, 60 min til

Oslo lufthavn og 60 min til Charlottenberg i Sverige.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1960, med en garasje som er tilbygd på et senere, ukjent

tidspunkt. Byggegrunnen er ukjent. Bygningen har en grunnmur av betong, mens delen

mot garasjen har en grunnmur av betongstein. Dreneringen er av ukjent alder og

funksjon, men det er synlig grunnmursplate og den vurderes til å være over 30 år

gammel. Veggene har en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med stående

trebordkledning. Kledningen ble utlektet, isolert og fornyet i 2013. Garasjen har vegger

av porebetong med utvendig trebordkledning. Takkonstruksjonen er en

sperrekonstruksjon av tre med kaldloft og et undertak av trebord. Taktekkingen består

av betongtakstein fra 2005. Garasjen har en saltakskonstruksjon av tre, tekket med betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag er av metall og er fra 2005. Gulvet i første etasje er et betongdekke med tilfarergulv av tre, mens gulvet i andre etasje består av et trebjelkelag. Under garasjen er det en krypkjeller under et betongdekke. Bygningen har malte trevinduer med både 2-lags og 3-lags glass, samt trevinduer med koblet glass fra byggeåret. Hovedsakelig er vinduene fra 1989, med enkelte nyere vinduer av ukjent alder. Entredøren er en malt trekonstruksjon med 2-lags sideglassfelt fra 1989. Terrassedøren og balkongdøren er i malt trekonstruksjon med 2-lags glassfelt fra 2013. Garasjen har en leddport i metall. Balkongen er en trekonstruksjon fundamentert på trestolper og er takoverbygd med et pulttak tekket med pappshingel. Terrassene er utført i tre på punktfundamentering. Den utvendige trappen er av betong med spaltegulv av tre over, og er delvis takoverbygd.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Utvendig > Vinduer

Avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. 1 stuevindu har punktert vindusglass. Vinduene har generelt en del slitasje pga. manglende vedlikehold.

- Utvendig > Dører

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er avvik: Det mangler terskelbeslag/tetting i underkant av terrassedøren. Det er glippe i terrassedøren i 1. etasje slik at kaldtrekk vil oppstå.

- Utvendig > Utvendige trapper

Avvik: Det er liten frihøyde i trappeløpet. Det mangler rekkverk.

- Utvendig > Garasje

Avvik: Det er sprekker/setningsskader i grunnmur og veggene pga. telehiv, dårlig fundamentering og/eller dårlig håndverksmessig utførelse. Det er stor slitasje på betonggulvet. Fra krypkjelleren under garasjen er det synlige rustmerker i betonggulvet som skyldes at armeringen i betongen rustet, som igjen vil svekke bærekonstruksjonen i betongdekket. Himlingsplatene i garasje inneholder det miljø-/helseskadelige stoffet Asbest.

- Innvendig > Overflater

Avvik: Gulv og overflater har stedvis noe slitasje. Det er stedvis ufagmessige innredningsarbeider med gliper, listverk med skruer mm.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje

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. Det er avvik: Det er stedvis gulvknirk som skyldes for dårlig innfesting av undergulvet.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er avvik: Det er stedvis merkbare skjevheter/planavvik. Det er stedvis gulvknirk som skyldes for dårlig innfesting av undergulvet.

- Innvendig > Pipe og ildsted

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Vedovnen i kjelleretasjen har slitasje og rustskader.

- Innvendig > Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmuren og i betonggulvet i kjelleretasjen. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader.

- Innvendig > Innvendige dører

Avvik: Skyvedør i 2. etasje har dårlig funksjonalitet og har slitasje, riper mv.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er avvik: Det har forekommet 2 ganger at avløpsrøret i betonggulvet har blitt tilstoppet og eier har utbedret dette selv med oppstaking.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er avvik: Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt). Dekselet på tanken har rustskader og tanken har en lekkasje "svetter".

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

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

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Grunnmursplaten mangler klemlist/topplist og dette kan forårsake inn driv av vann mellom grunnmursplaten og grunnmuren som igjen kan føre til skader. Det er synlig vann i krypkjelleren og dette skyldes manglende eller dårlig drenering.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2

Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Tomteforhold > Terrengforhold

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

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

- Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

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

- Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet har kun 15mm. fall totalt fra gulv ved dør til topp slukrist.

- Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er rørgjennomføringer i gulvet og dette er risikokonstruksjon med tanke på lekkasjer og fuktskader.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen. Det er registrert skader i undertak. Undertaket er misfarget. Det er ingen lufting/luftespalte i skråtaket i takkonstruksjonen. Undertaket er stedvis misfarget, har stedvis fuktskade og har stedvis soppdannelse - dette skyldes dampbelastning fra underliggende etasje pga. brudd/dårlig utført dampsperre, begrenset med lufting, fuktighet/lekkasje fra taktekingen eller en kombinasjon av dette.

- Utvendig > Balkong

Avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er råteskader i takkonstruksjon pga. lekkasje fra taktekingen.

- Innvendig > Kryp kjeller

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende ventileringsavkapping av kryp kjeller. Det er påvist synlig vann i kryp kjeller eller synlige tegn på innsig av vann i kryp kjeller.

- Tekniske installasjoner > Varmesentral

Avvik: Varmepumpen er defekt.

- Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet har standard fra byggeåret. Det er ingen membranløsning/tettesjikt på gulv eller i våtsoner. Det er kun naturlig ventilasjon.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig > Terrasse

Avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Tomteforhold > Oljetank

Det har tidligere vært oljefyr i boligen. Det er ukjent om oljetanken fortsatt ligger nedgravd eller om denne er fjernet. Måler og rør i kjeller eksisterer. Utvendig påfyllingsrør eksisterer ikke, men det er uvisst om oljetanken eksisterer eller ikke.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøyde på balkongen er ca. 90cm. og tilfredsstilte byggeårets krav (dagens krav er 100cm).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger av boligen fra byggeåret i kommunens arkiver. Det foreligger kun fasadetegning i forbindelse med ombygging (takoppløft).

Nyere håndverkstjenester i 2025

Kragtorp VVS skiftet enkelte vannrør i kjelleretasje pga. lekkasje. Kragtorp VVS Utskifting av diverse utstyr/innredning på kjøkken, toalettrom og bad. ST Elektro AS diverse mindre arbeider på det elektriske anlegget.

Opplysninger fra el-verk og brann- og redningsvesen:

Følgende er opplyst fra el-verket: Siste tilsyn 2000 og neste planlagte tilsyn 2020. I følge rapporten fremkommer det ingen opplysninger om tilsynene ble avholdt, eller om det ble avdekket feil og mangler i eventuelle tilsyn. Følgende er hentet fra tilstandsrapporten: Delvis oppgradert i senere tid bla. med automatsikringer. Familiemedlem som var elektroinstallatør har gjort det meste av arbeid på anlegget, men det foreligger ikke dokumentasjon på dette. ST Elektro AS har gjort mindre arbeider på anlegget i senere tid. Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet elkontroll i boligen.

Følgende er opplyst fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Siste feiing og siste tilsyn ble utført i 2023. Avvik: Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt. Under tilsynet ble det oppdaget at teglskorsteinen er innkledd i 2 etg. Det må sørges for at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflaten for inspeksjon. Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6. NRBR opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men dette har ikke blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Følgende er hentet fra tilstandsrapporten: Ingen

strakstiltak på pipen vurderes som nødvendige, men det bør følges med på tilstanden, da mursteinspiper av denne alder kan få behov for rehabilitering på grunn av slitasje og alder. Vedovnen i kjelleretasjen bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres eller byttes ut for å unngå økt risiko for brann eller redusert funksjon.

Det er ingen garantier for at anleggene er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2000. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2001. Firmanavn: Kenneth Pettersen. Beskrivelse av arbeidet: Pigget opp gammel støp, ny støp med flytemembran m.m til den tids våtromsnorm. Min far var autorisert elektriker og la varmekabler i gulvet. Installert ny håndvask med armatur og ny dusj. Rørleggerarbeidet ble utført av et firma fra Aurskog, husker ikke navnet, det eksisterer ikke lenger, det heller. 2. Hvilket år ble jobben fullført? 2025. Firmanavn: Kragtorp VVS. Beskrivelse av arbeidet: Rørleggerfirmaet fjernet alt på badet og monterte ny vask, dusjkabinett og toalett. I tillegg fjernet de vask på toalett i 1. etg og monterte nytt. Alt nytt utstyr ble kjøpt via rørleggerfirmaet. De byttet også kjøkkenkran da den var blitt utett. 3. Hvilket år ble jobben fullført? 2025. Firmanavn: ST Elektro. Beskrivelse av arbeidet: Montert avtrekksvifte for damp og lukt, lys over vask og dobbel kontakt til f.eks føner m.m. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Pigget opp gammel støp, ny støp med flytemembran m.m til den tids våtromsnorm (2001) Min far/svigerfar var autorisert elektriker og la varmekabler i gulvet.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2005. Firmanavn: Kenneth Pettersen. Beskrivelse av arbeidet: Byttet hele taket over hus og garasje. 2. Hvilket år ble jobben fullført? 2013. Firmanavn: Kenneth Pettersen. Beskrivelse av arbeidet: Fjernet all panel og gammel isolasjon på hele huset og garasjen. Alt ble så bygget opp på nytt med økt fra 10 til 15 cm isolasjon og kryploft isolert med 10 cm etter at all gammel isolasjon var fjernet. Ble også satt inn to nye lufteluker, en i hver ende av loftet.

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

punktert? Ja. Det store stuevinduet mot vest er punktert. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Ja. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2012. Beskrivelse av arbeidet: Satt opp en redskapsbod på grensen mot naboen. 2. Hvilket år ble jobben fullført? 2014. Beskrivelse av arbeidet: Bygget platting i hagen bak garasjen.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja. Vanninntrengning i pukk-grunn i krypkjeller under garasjen. Resten av kjelleren er tørr. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? Ja. Varmepumpen er defekt, vi har latt den være montert dersom ny eier ønsker å bytte/sette inn ny. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010. Firmanavn: Lorentz Langved. Beskrivelse av arbeidet: Far/Svigerfar var faglært elektroinstallatør og la opp ny kurs til komfyr.

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

Innhold

Kort fortalt

- Koselig og familievennlig enebolig
- Tilliggende garasje og gruset plass
- Landlig og naturskjønn beliggenhet
- Flat, solrik tomt og fin hage
- Nordvestvendt terrasse på 48 kvm
- Nordvestvendt, overbygd balkong
- Pen entré og gang med kott
- Luftig stue med møbleringsfrihet
- Stilrent kjøkken med god benkeplass
- God plass til spisebord på kjøkkenet
- Bad/wc, eget wc-rom og vaskerom
- 3 gode soverom og et kontor

- God oppbevaring- og lagringsplass
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter
- Sikringsskap med automatsikringer

Planløsning

1. etasje: Entré, gang, wc-rom, kjøkken/spisestue og stue.
 2. etasje: Trappegang, bad/wc, kontor, garderoberom og 3 soverom.
- Kjeller: Trapperom, 3 boder og vaskerom.

Entré

Eneboligen har et pent, overbygd inngangsparti med gruslagt adkomst, bred trapp og klassisk utebelysning. Vel inne blir man ønsket velkommen i en entré med hvitmalt vegger og tidsmessig laminat på gulvet. Neste rom er en luftig gang med tilliggende kott og wc-rom.

Kjøkken

Kjøkkenet har et stilrent design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen fra 2010 har sorte fronter og matchende laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Veggene over benken er kledd med samme laminatplater som på gulvet. Fargen står godt til resten av interiøret. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og induksjonstopp, samt ventilator og benkestikk. Kjøkkenet ligger i åpen løsning med en spisestue med god plass til langbord.

Stue

Stuen oppleves som et hyggelig familierom, og det avlange rommet byr på god møbleringsfrihet. Her kan det innredes med sofagruppe, godstoler og tv-/mediastasjon, og det er dels åpent inn til spisestuesonen på kjøkkenet. I stuen er det hvitmalt panel på veggene og lys parkett på gulvet, og rommet har utgang til en stor, nordvestvendt terrasse med landlig, fri utsikt.

Bad/wc

Boligen inneholder et bad/wc, et wc-rom og et vaskerom. Førstnevnte ligger ved soverommene i andre etasje. Badet har lysmalte vegger og gråmalte fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen består av en grå servantseksjon og speil med belysning, og badet har videre et toalett og et nyere dusjkabinett. All innredning på badet er fra 2025, og det ble i 2026 installert ny avtrekksvifte.

Wc-rom og vaskerom

I hendig tilknytning til entreen i første etasje er det et separat wc-rom med lysmalt panel på veggene og gråmalt, originalt heltregulv. Servantskap, vask og armatur er fra 2025. Vaskerommet ligger i kjelleren, og er utstyrt med en skyllekum i plast og opplegg for vaskemaskin.

Soverom, kontor og garderobe

Det er tre gode soverom og et kontor i eneboligen, og alle ligger samlet i andre etasje. Soverommene er holdt i tidmessige farger som står godt til de lyse laminatgulvene, og vinduene sørger for rikt, naturlig lysinnslipp. Kontoret har utgang til en egen, overbygd balkong på ca. 4 kvm. Det er garderobeskap på to av soverommene, og det siste rommet har plassbygde skap og et tilliggende garderoberom. Soverom nr. 2 og 3 er tilnærmet like store. Boligen har for øvrig god lagringsplass i tre kjellerboder.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, heltregulv, parkett og fliser.

Vegger: Trepanel, panelplater og malte flater.

Himling: Trepanel og himlingsplater.

Rom i kjelleretasje er uinnredet og har betonggulv og vegger av betong/mur med murpuss.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er hovedsaklig av kobber. Det er små deler av vannledninger i kjelleretasjen som er av plast med rør i rør fra nyere tid.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør dels av plast og dels av støpejern, fra byggeåret og deler fra senere tid.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler. Det er avtrekk fra ventilator på kjøkkenet og avtrekk fra elektrisk vifte på badet.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 1985 og er plassert i bod i kjeller med sluk i gulvet.

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

Kjøper må selv tegne ønsket abonnement.

Parkering

Det er parkering i en tilliggende garasje og på en gruslagt gårdsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer 32267316700

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Eneboligen er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på badet og med panelovner i enkelte rom. Dette suppleres med vedfyring i en peisovn i spisestuen. Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Boligens varmtvannsbereder rommer ca. 200 liter. Det er installert luft til luft varmepumpe i 1. etasje, men denne er defekt.

Det har tidligere vært oljefyr i boligen. Det er ukjent om oljetanken fortsatt ligger nedgravd eller om denne er fjernet. Måler og rør i kjeller eksisterer. Utvendig påfyllingsrør eksisterer ikke, men det er uvisst om oljetanken eksisterer eller ikke. Det er ikke mottatt noen informasjon fra kommunen vedrørende eventuell oljetank, og megler har ikke gjort ytterligere henvendelser.

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 490 000

Omkostninger kjøper

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

88 640 (Omkostninger totalt)

105 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

108 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 578 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 595 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 598 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 19 420 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer: Ordinær renovasjonsgebyr, feier/tilsynsgebyr, abonnementsgebyr vann og avløp, forbruksgebyr vann og avløp. Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 3 174 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Det er vedtatt økning fra 2 promille til 3 promille for 2026. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 855 730 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 422 920 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no. Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter og eiendomsskatt» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett, samt drift og vedlikehold av privat vei.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 73, bruksnummer 167 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:

3226/73/167:

15.09.1955 - Dokumentnr: 2588 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:73 Bnr:2

25.06.1999 - Dokumentnr: 4604 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 1472350 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:73 Bnr:167

01.01.2024 - Dokumentnr: 120872 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:73 Bnr:167

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende opplysninger er mottatt fra kommunen: Det foreligger ikke tegninger utover tegning for oppløft fra 1991. Etter søk i tilgjengelige arkiver har vi ikke funnet at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen. Det forekommer ofte at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Det kan være ulike årsaker til dette, som det i ettertid er vanskelig å gi noe konkret svar på. Ved endringen av plan- og bygningsloven, pbl., 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at

det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Se pbl. § 21-10, femte ledd. Dette betyr med andre ord at det ikke vil være mulig å få ordnet med ferdigattest for slike bygninger i ettertid.

Da det ikke foreligger tegninger eller brukstillatelse/ferdigattest for eiendommen har ikke megler kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk. 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.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Privat veitilknytning. Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm. Det er ikke tinglyst veirett, men veien driftes av Villaveien Velforening. Det er ikke oppgitt hva de årlige kostnaden utgjør.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, og tomten er avsatt til boligformål i kommuneplanen. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/> Kommunedelplanen for Bjørkelangen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/kommunedelplaner/>

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,4 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 27.900,- og visninger kr 3.000,- pr stk med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10.045,-. Utleggene omfatter urådighet, foto og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

09.03.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig med garasje



Villaveien 17, 1940 BJØRKELANGEN



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 73, bnr. 167

Sum areal alle bygg: BRA: 224 m² BRA-i: 224 m²



Befaringsdato: 04.02.2026

Rapportdato: 06.02.2026

Oppdragsnr.: 10816-26021

Referansenummer: EB7182

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



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

Larsen Havnen AS

Takstingeniør

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig med garasje.

Eneboligen ble oppført i 1960.

Garasjen er tilbygd i senere tid, men årstallet er ukjent.
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

I tillegg er det hagebod på eiendommen.

Enebolig med garasje - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra 2005 iht. eier. Taket er besiktiget fra bakkenivå og var snødekket ved befaringen.
Takrenner, nedløp og beslag av metall, fra 2005 iht. eier.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående trebordkledning.
Veggene ble utlekket, isolert og det ble påmontert ny trebordkledning i 2013 iht. eier.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjon av tre med kaldloft.

Undertak av trebord.

Det er loft på garasjen med adkomst via dør og trapp fra entre.

Det er loft på boligen med adkomst via enkel loftsluke.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Det er hovedsaklig vinduer med produksjonsår 1989 og enkelte nyere vinduer av ukjent alder.

Trevinduer med koblet glass er fra byggeåret.

Entredør i malt trekonstruksjon med sideglassfelt med 2-lags glass prod. 1989.

Terrassedør og balkongdør i malt trekonstruksjon med høy brystning og glassfelt med 2-lags glass - fra 2013 iht. eier.

Balkong:

Balkong i trekonstruksjon fundamentert med trestolper til terrasse under.

Takoverbygd med pulttak tekket med pappshingel.

Rekkverk i trekonstruksjon med ca. 90cm. høyde.

Vegger i trekonstruksjon med glassfelt.

Terrasser:

Terrasser i trekonstruksjon på punktfundamentering.

Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Utvendig trapp:

Trapp av betong med spaltegulv av tre over.

Trappen er delvis takoverbygd.

Garasje:

Gulv er av betongdekke med krypkjeller under.

Vegger er av porebetong med utvendig trebordkledning.

Saltakskonstruksjon av tre tekket med betongtakstein.

Leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat, heltregulv, parkett og fliser.

Vegger: Trepanel, panelplater og malte flater.

Himling: Trepanel og himlingsplater.

Rom i kjelleretasje er uinnredet og har betonggulv og vegger av betong/mur med murpuss.

Gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv av tre over.

Gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe.

Det er tilkoblet vedovn i 1. etasje.

Det er tilkoblet vedovn i kjelleretasje.

Kjelleretasje har gulv av betong og veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Bygningen har krypkjeller under betongdekke (under garasjen).

Trapper: 90 graders malt tretrapp mellom 1. etasje og 2. etasje. 90 graders lakkert tretrapp mellom 1. etasje og kjelleretasje.

Innerdører: Malte slette dører. 3-speils tredører. 1 skyvedør til kontor i 2. etasje.

Oppvarming: Vedfyring med ildsteder.

Elektrisk gulvvarme på badetrom.

Elektriske panelovner.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i kjelleretasje har enkel standard fra byggeåret.

Vaskerom i kjelleretasje består av: Vaskeum av plast. Vannkran til vaskemaskin.

Bad/wc i 2. etasje:

Baderommet ble oppusset i 2001 iht. eier.

Utstyr og innredninger er fra 2025.

Bad/wc består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Servantskap, speil og lys.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskum av metall.

Ventilatorhette med avtrekk.

Integrert induksjonstopp og stekeovn.

Kjøleskap og oppvaskmaskin.

Innredningen er fra 2010 iht. eier.

Innredningen har normal slitasje med slitasjemerker stedvis som er normalt i forhold til alder.

Kjøkkenkran ble skiftet i 2025.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

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

Oppvarming: Elektrisk panelovn.

Ventilasjon: Naturlig avtrekk via ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er hovedsaklig av kobber.

Beskrivelse av eiendommen

Det er kun små deler av vannledninger i kjelleretasjen som er av plast med rør i rør fra nyere tid.
Det er avløpsrør dels av plast og dels av støpejern. Fra byggeåret og deler fra senere tid.

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler.
Det er avtrekk fra ventilator på kjøkkenet.
Det er avtrekk fra elektrisk vifte på baderommet.

Det er installert luft til luft varmepumpe i 1. etasje (varmepumpen er defekt).

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 1985 og er plassert i bod i kjeller med sluk i gulvet.

Elektrisk anlegg:
Delvis oppgradert i senere tid bla. med automatsikringer.
Familiemedlem som var elektroinstallatør har gjort det meste av arbeid på anlegget, men det foreligger ikke dokumentasjon på dette.
ST Elektro AS har gjort mindre arbeider på anlegget i senere tid.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er av ukjent alder og funksjon. Det er synlig grunnmursplate.
Dreneringen vurderes til å være over 30 år gammel.

Bygningen har grunnmur av betong.
Del mot garasjen har grunnmur i betongstein.

Tomten er hovedsaklig flat.

Utvendige avløpsrør er av støpejern fra byggeåret.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL), fra nyere ukjent alder og vurderes til å være over 25 år.
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Det har tidligere vært oljefyr i boligen.
Det er ukjent om oljetanken fortsatt ligger nedgravd eller om denne er fjernet.
Måler og rør i kjeller eksisterer.
Utvendig påfyllingsrør eksisterer ikke, men det er uvisst om oljetanken eksisterer eller ikke.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med garasje

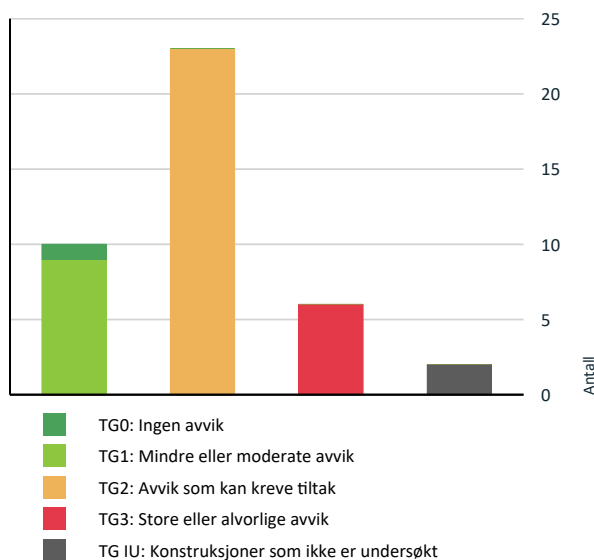
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av boligen fra byggeåret i kommunens arkiver.

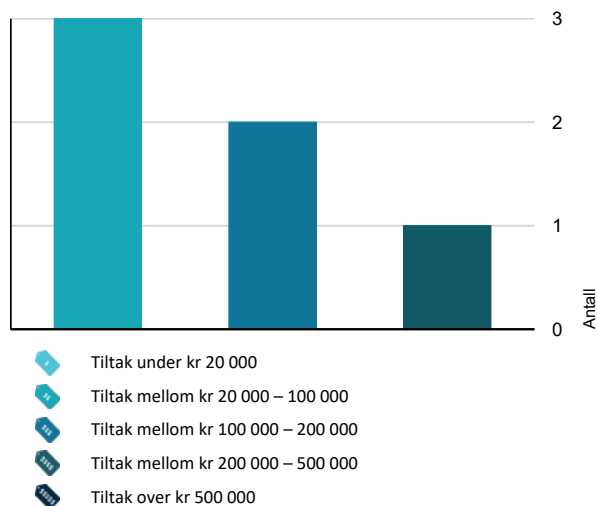
Det foreligger kun fasadetegning i forbindelse med ombygging (takoppløft).

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tomten, terrasser, tak mv. var snødekket ved befaringen og inspeksjonen ble begrenset pga. dette.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkong [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Garasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED GARASJE



Byggeår
1960

Kommentar
Byggeår iht. eier.

Anvendelse

Boligen er bebodd.

Standard

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Vedlikehold

Eneboligens mangler, tilstandsvekkelser og vedlikeholdsbehov er beskrevet i rapporten.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Garasjen er tilbygd i senere tid, men årstallet er ukjent.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra 2005 iht. eier. Taket er besiktiget fra bakkenivå og var snødekket ved befaringen.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og var snødekket ved befaringen, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra 2005 iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Snøfangere må monteres for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for personskade eller skade på eiendom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vegggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Veggene ble utlekket, isolert og det ble påmontert ny trebordkledning i 2013 iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytte av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig. Det presiseres dog at uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp, noe som øker risikoen for fuktskader.

Tilstandsrapport



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakkonstruksjon av tre med kaldloft.

Undertak av trebord.

Det er loft på garasjen med adkomst via dør og trapp fra entre.

Det er loft på boligen med adkomst via enkel loftsuke.

Loftet ble begrenset besiktiget fra loftsluken pga. vanskelig tilgang.

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
- Det er registrert skader i undertak.
- Undertaket er misfarget.

Det er ingen lufting/luftespalte i skråtaket i takkonstruksjonen.

Undertaket er stedvis misfarget, har stedvis fuktskade og har stedvis soppdannelse - dette skyldes dampbelastning fra underliggende etasje pga. brudd/dårlig utført dampsperre, begrenset med lufting, fuktighet/lekkasje fra taktekingen eller en kombinasjon av dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av skader og årsakene til fukt- og soppdannelse i undertaket.

Lufting/ventilering i takkonstruksjonen må forbedres, og eventuelle skader på undertaket må utbedres for å hindre videre fuktskader, soppevekst og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Kostnadsestimatet er usikkert grunnet usikkerhet rundt skadeomfanget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Loftet over garasjen.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Det er hovedsaklig vinduer med produksjonsår 1989 og enkelte nyere vinduer av ukjent alder.

Trevinduer med koblet glass er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

1 stuevindu har punktert vindusglass.

Vinduene har generelt en del slitasje pga. manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Tilstandsrapport

Vinduene bør overflatebehandles og vedlikeholdes for å hindre videre forringelse av treverket.
Punkterte eller sprukne glassruter bør skiftes ut for å opprettholde isolasjonsevne og forhindre fuktskader.
Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for råte, varmetap og ytterligere skader på vinduene.

! TG 2 Dører

Entredør i malt trekonstruksjon med sideglassfelt med 2-lags glass prod. 1989.
Terrassedør og balkongdør i malt trekonstruksjon med høy brystning og glassfelt med 2-lags glass - fra 2013 iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er avvik:

Det mangler terskelbeslag/tetting i underkant av terrassedøren.
Det er glipe i terrassedøren i 1. etasje slik at kald trekk vil oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Det bør monteres terskelbeslag på terrassedøren for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, da manglende beslag kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.
Terrassedøren i 1. etasje bør justeres eller utbedres for å tette glipen, slik at kald trekk unngås og varmetap reduseres.

! TG 3 Balkong

Balkong i trekonstruksjon fundamentert med trestolper til terrasse under.
Takoverbygd med pulttak tekket med pappshingel.
Rekkverk i trekonstruksjon med ca. 90cm. høyde.
Vegger i trekonstruksjon med glassfelt.

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er råteskader i takkonstruksjon pga. lekkasje fra taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Eier opplyser at håndverkere er bestilt for å utbedre og skifte ut skadede konstruksjoner samt legge ny taktekkning med pappshingel.
Utbedring bør gjennomføres snarest for å hindre videre fukt- og råteskader, som kan svekke konstruksjonens bæreevne og medføre økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG IU Terrasse

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

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse når den er snøfri, da skjulte skader eller mangler ikke kan utelukkes.
Manglende vurdering kan medføre at eventuelle feil eller skader ikke oppdages og utbedres i tide, noe som kan føre til økte kostnader eller redusert sikkerhet.



Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Trapp av betong med spaltegulv av tre over.
Trappen er delvis takoverbygd.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er liten frihøyde i trappeløpet.
Det mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig frihøyde i trappeløpet og monteres rekkverk for å ivareta sikkerheten.
Manglende frihøyde og rekkverk medfører økt risiko for fall og personskader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet.



TG 2 Garasje

Garasje i 1. etasje.
Gulv er av betongdekke med krypkjeller under.
Vegger er av porebetong med utvendig treborkledning.
Saltakskonstruksjon av tre teknet med betongtakstein.
Leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner.

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekker/setningsskader i grunnmur og veggene pga. telehiv, dårlig fundamentering og/eller dårlig håndverksmessig utførelse.
Det er stor slitasje på betonggulvet.
Fra krypkjelleren under garasjen er det synlige rustmerker i betonggulvet som skyldes at armeringen i betongen rustet, som igjen vil svekke bærekonstruksjonen i betongdekket.
Himlingsplatene i garasje inneholder det miljø-/helseskadelige stoffet Asbest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedringer av sprekker og setningsskader i grunnmur og vegger for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for ytterligere skader som følge av telehiv eller svak fundamentering.

Betonggulvet bør rehabiliteres for å sikre tilstrekkelig bæreevne og forhindre videre slitasje.

Rust i armeringen må utbedres for å unngå svekkelse av bærekonstruksjonen, da dette kan føre til alvorlige strukturelle skader over tid.

Himlingsplater som inneholder asbest bør fjernes av godkjent firma ved eventuell rehabilitering av garasjen.



Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Laminat, heltregulv, parkett og fliser.
Vegger: Trepanel, panelplater og malte flater.
Himling: Trepanel og himlingsplater.

Rom i kjelleretasje er uinnredet og har betonggulv og vegger av betong/mur med murpuss.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv og overflater har stedvis noe slitasje.

Det er stedvis ufagmessige innredningsarbeider med gliper, listverk med skruer mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre slitasje og forringelse av overflatene.

Krav til ønsket standard vil være avgjørende for omfanget av tiltakene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukskvalitet og estetisk verdi.



TG 2 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv av tre over. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken.

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.
- Det er avvik:

Det er stedvis gulvknirk som skyldes for dårlig innfesting av undergulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da skjevheter i gulvet kan føre til problemer ved legging av nytt gulv, som oppsprekking i skjøter og knirk.

Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

Det bør utføres lokale tiltak mot gulvknirk, for eksempel etterskruing eller bedre innfesting av undergulvet. Dette krever at gulvoverflatene fjernes først.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan knirk og bevegelser i gulvet vedvare, noe som kan redusere bokomforten og på sikt føre til ytterligere slitasje på gulvkonstruksjonen.

TG 2 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv på 2 soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det er stedvis merkbare skjevheter/planavvik.

Det er stedvis gulvknirk som skyldes for dårlig innfesting av undergulvet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- 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 oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da skjevheter i gulvet kan føre til problemer ved legging av nytt gulv, som oppsprekking i skjøter og knirk.

Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

Det bør utføres lokale tiltak mot gulvknirk, for eksempel etterskruing eller bedre innfesting av undergulvet. Dette krever at gulvoverflaten fjernes først.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan knirk og bevegelser i gulvet vedvare, noe som kan redusere bokomforten og på sikt føre til ytterligere slitasje på gulvkonstruksjonen.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Det er tilkoblet vedovn i 1. etasje.

Det er tilkoblet vedovn i kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

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

Vedovnen i kjelleretasjen har slitasje og rustskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen strakstiltak på pipen vurderes som nødvendige, men det bør følges med på tilstanden, da mursteinspiper av denne alder kan få behov for rehabilitering på grunn av slitasje og alder.

Vedovnen i kjelleretasjen bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres eller byttes ut for å unngå økt risiko for brann eller redusert funksjon.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleretasje har gulv av betong og veggene har 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.

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmuren og i betonggulvet i kjelleretasjen.

Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader.

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.

Det bør vurderes tiltak for å bedre fuktsikringen av grunnmur og gulv, for eksempel ved utvendig drenering, innvendig fuktsikring eller isolering, for å redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse.

Videre bør fuktforholdene overvåkes jevnlig, da forhøyede fuktverdier kan føre til skader på konstruksjonen og redusert innneklima.

Innredning av rom under terreng innebærer økt risiko for skjulte fuktskader, og det anbefales å være særlig oppmerksom på dette ved videre bruk eller eventuell ombygging.



TG 3 Kryp Kjeller

Tilstandsrapport

Bygningen har krypkjeller under betongdekke (under garasjen).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilering og tiltak for å hindre innsig av vann i krypkjelleren.

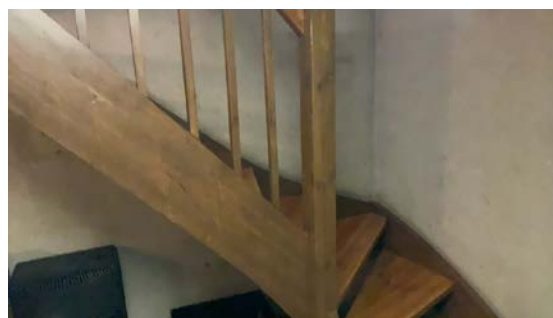
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse, forringelse av inn klimaet, samt mulig skade på bygningens konstruksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Innvendige trapper - 2

Boligen har 90 graders lakkert tretrapp mellom 1. etasje og kjelleretasje.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har 90 graders malt tretrapp mellom 1. etasje og 2. etasje.



TG 2 Innvendige dører

Malte slette dører. 3-speils tredører.
1 skyvedør i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skyvedør i 2. etasje har dårlig funksjonalitet og har slitasje, riper mv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skyvedøren bør utbedres for å sikre god funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for skade på dør eller omkringliggende konstruksjon.

VÅTROM

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom i kjelleretasjen består av: Vaskekum av plast. Vannkran til vaskemaskin.

Gulv: Betonggulv. Gulvet har fall til sluket.
Vegger: Betong/murpuss.

Oppvarming: Ingen varmekilde.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet har standard fra byggeåret.

Det er ingen membranløsning/tettesjikt på gulv eller i våtsoner.
Det er kun naturlig ventilasjon.

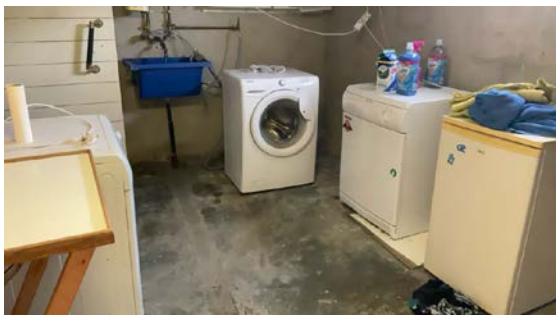
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Vaskerommet bør totalrenoveres, inkludert etablering av godkjent membran/tettesjikt på gulv og i våtsoner, samt forbedring av ventilasjonen.

Konsekvensen av manglende membran og utilstrekkelig ventilasjon er økt risiko for fuktskader og dårlig innneklima.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for fuktsikring av kjelleretasjen, og dette må vurderes i sammenheng med forholdene beskrevet under "Rom under terreng" og "Drenering".

Konsekvensen av manglende fuktsikring er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre helsemessige og økonomiske konsekvenser.

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet ble oppusset i 2001 iht. eier.

Sluk, avløpsrør og vannrør er av eldre ukjent alder.

Det er foreliggende ingen dokumentasjon på våtrommet eller på oppussingen.

Utstyr og innredninger er fra 2025.



2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater/malt strie med våtromsmaling iht. eier. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

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

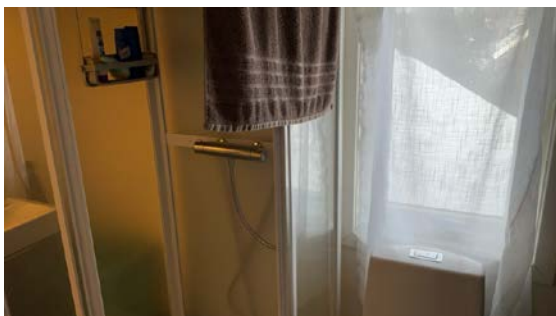
Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må opprettholdes bruk av dusjkabinett for å hindre direkte vannsprut på uegnede materialer i våtsonen.

Dersom dette ikke overholdes, øker risikoen for fuktskader, råte og redusert levetid på bygningsdelene.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm. målt fra gulv ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet har kun 15mm. fall totalt fra gulv ved dør til topp slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Smøremembranen er fra 2001 iht. eier. Sluket er av eldre ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er rørgjennomføringer i gulvet og dette er risikokonstruksjon med tanke på lekkasjer og fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og slukløsning om mulig, samt gjennomføres nærmere undersøkelser av rørgjennomføringer i gulvet. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og usikker utførelse er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende følgeskader over tid.



2. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 2. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Servantskap, speil og lys. Utstyr og innredninger er fra 2025.

2. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD/WC

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vegg fra trapperom mot baderom. Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon. Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



KJØKKEN

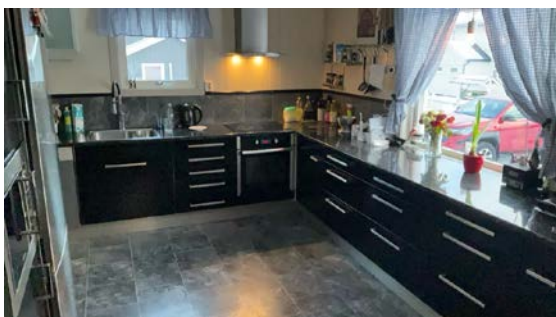
1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette sorte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilatorhette med avtrekk.
Integrert induksjonstopp og stekeovn.
Kjøleskap og oppvaskmaskin.

Innredningen er fra 2010 iht. eier.
Innredningen har normal slitasje med slitasjemerker stedvis som er normalt i forhold til alder.
Kjøkkenkran ble skiftet i 2025.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom består av: Gulvmont. wc, servantskap og speilskap.
Oppvarming: Elektrisk panelovn.
Ventilasjon: Naturlig avtrekk via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600.

Konsekvensen av kun naturlig avtrekk er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårligere luftkvalitet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er hovedsaklig av kobber.
Det er kun små deler av vannledninger i kjelleretasjen som er av plast med rør i rør fra nyere tid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Eldre vannledninger har økt risiko for lekkasjer og skader, noe som kan føre til vannskader på bygningen.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør dels av plast og dels av støpejern. Fra byggeåret og deler fra senere tid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:

Det har forekommet 2 ganger at avløpsrøret i betonggulvet har blitt tilstoppet og eier har utbedret dette selv med oppsteking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det bør gjennomføres en grundig kontroll og eventuell utskifting av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og det har vært tilfeller av tilstopping.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer, vannskader og ytterligere driftsproblemer.

Tilstandsrapport



! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler. Det er avtrekk fra ventilator på kjøkkenet. Det er avtrekk fra elektrisk vifte på baderommet.

! TG 3 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpen er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmepumpen må skiftes ut for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 1985 og er plassert i bod i kjeller med sluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

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

Dekelet på tanken har rustskader og tanken har en lekkasje "svetter".

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- 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.

Varmtvannstanken bør skiftes ut på grunn av alder, rustskader og lekkasje, for å unngå risiko for plutselig svikt og redusert funksjon.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Elektrisk anlegg.

Delvis oppgradert i senere tid bla. med automatsikringer.

Familiemedlem som var elektroinstallatør har gjort det meste av arbeid på anlegget, men det foreligger ikke dokumentasjon på dette. ST Elektro har gjort mindre arbeider på anlegget i senere tid.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1960
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det foreligger kun samsvarserklæring på deler av anlegget.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er av ukjent alder og funksjon. Det er synlig grunnmursplate.
Dreneringen vurderes til å være over 30 år gammel.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Grunnmursplaten mangler klemlist/topplst og dette kan forårsake inndriv av vann mellom grunnmursplaten og grunnmuren som igjen kan føre til skader.

Det er synlig vann i krypkjelleren og dette skyldes manglende eller dårlig drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

Klemlist/topplst på grunnmursplaten må etableres.

Dreneringssystemet bør undersøkes nærmere da funksjonen er usikker. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå. Utilstrekkelig drenering kan føre fuktinntrengning i kjeller og grunnmur, med risiko for skader på konstruksjonen, og videre vurdering anbefales for å avdekke behov for utbedring.

Dreneringen ved garasjen må utbedres for å hindre vanninnslag i krypkjelleren.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter - 2

Del mot garasjen: Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen, noe som kan føre til økte skader og redusert bæreevne over tid.



TG 2 Terrengforhold

Tomten 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.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningen.

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur øker risikoen for fuktskader i bygningsmassen og kan føre til redusert levetid på konstruksjonen.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern fra byggeåret.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL), fra nyere ukjent alder og vurderes til å være over 25 år.

Det er 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.

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved videre aldring kan være plutselige lekkasjer, driftstans eller behov for omfattende reparasjoner, noe som kan medføre uforutsette kostnader.



TG IU Oljetank

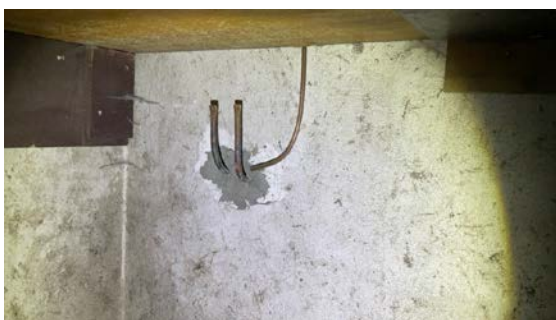
Det har tidligere vært oljefyr i boligen.

Det er ukjent om oljetanken fortsatt ligger nedgravd eller om denne er fjernet.

Måler og rør i kjeller eksisterer.

Utvendig påfyllingsrør eksisterer ikke, men det er uvisst om oljetanken eksisterer eller ikke.

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyde på balkongen er ca. 90cm. og tilfredsstilte byggeårets krav (dagens krav er 100cm).

Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	20 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	3 500
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	12 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	25 000
Kostnader vei. Antatt beløp.	Kr.	2 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	62 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 950 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med garasje	Kr.	2 750 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 750 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

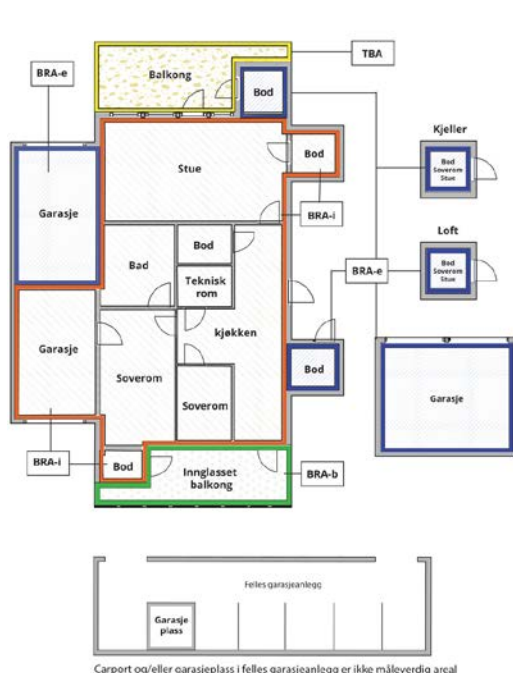
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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 med garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjelleretasje	71			71			71
1. etasje	98			98	48		98
2. etasje	55			55	4	13	68
SUM	224				52	13	237
SUM BRA	224						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjelleretasje	Trapperom, bod, bod 2, bod 3, vaskerom		
1. etasje	Entré, gang/trapperom, toalettrom, kott, kjøkken, stue, garasje		
2. etasje	Trapperom, gang, bad/wc, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kontor, garderobe		

Kommentar

Takhøyde i kjelleretasjen varierer mellom ca. 1,92 - 1,97 meter.

2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av boligen fra byggeåret i kommunens arkiver.
Det foreligger kun fasadetegning i forbindelse med ombygging (takoppløft).

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2025: Kragtorp VVS skiftet enkelte vannrør i kjelleretasje pga. lekkasje.
2025: Kragtorp VVS Utskifting av diverse utstyr/innredning på kjøkken, toalettrom og bad.
2025: ST Elektro AS diverse mindre arbeider på det elektriske anlegget.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Harald Langved	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	73	167		0	1049.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Villaveien 17							
Hjemmelshaver Anita Fagersand og Harald Langved.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert sentralt på Bjørkelangen.
Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig.

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.

Gode turmuligheter i nærliggende skog og mark.
Offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

Adkomstvei

Privat veitilknytning. Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.049,7m².
Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass.
Gode lys- og solforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.02.2026		Gjennomgått	7	Nei
Eier	04.02.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	19.01.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	04.02.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Tegninger i forbindelse med ombygging (takoppløft)		Fra 1991.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.02.2026	
2	11.02.2026	Revidert rapport etter tilbakemelding fra kunde.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Andre bilder



Hagebod på eiendommen.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Anita Fagersand

Harald Langved

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2000
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Villaveien 17

1940 Bjørkelangen

3226-73/167/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2001

Firmanavn: Kenneth Pettersen

Beskrivelse av arbeidet: Pigget opp gammel støp, ny støp med flytemembran m.m til den tids våtromsnorm. Min far var autorisert elektriker og la varmekabler i gulvet. Installert ny håndvask med armatur og ny dusj. Rørleggerarbeidet ble utført av et firma fra Aurskog, husker ikke navnet, det eksisterer ikke lenger, det heller.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Kragtorp VVS

Beskrivelse av arbeidet: Rørleggerfirmaet fjernet alt på badet og monterte ny vask, dusjkabinett og toalett. I tillegg fjernet de vask på toalett i 1. etg og monterte nytt. Alt nytt utstyr ble kjøpt via rørleggerfirmaet. De byttet også kjøkkenkran da den var blitt utett.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: ST Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Montert avtrekksvifte for damp og lukt, lys over vask og dobbel kontakt til f.eks føner m.m

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Pigget opp gammel støp, ny støp med flytemembran m.m til den tids våtromsnorm (2001) Min far/svigerfar var autorisert elektriker og la varmekabler i gulvet.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Kenneth Pettersen

Beskrivelse av arbeidet: Byttet hele taket over hus og garasje

2.

- Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Kenneth Pettersen

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet all panel og gammel isolasjon på hele huset og garasjen. Alt ble så bygget opp på nytt med økt fra 10 til 15 cm isolasjon og kryploft isolert med 10 cm etter at all gammel isolasjon var fjernet. Ble også satt inn to nye lufteluker, en i hver ende av loftet.

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

♦ Ja

Det store stuevinduet mot vest er punktert

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

-
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp en redskapsbod på grensen mot naboen

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Bygget platting i hagen bak garasjen

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Vanninntrenging i pukk-grunn i krypkjeller under garasjen. Resten av kjelleren er tørr.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

-
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Varmepumpen er defekt, vi har latt den være montert dersom ny eier ønsker å bytte/sette inn ny

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Lorentz Langved

Beskrivelse av arbeidet: Far/Svigerfar var faglært elektroinstallatør og la opp ny kurs til komfyr

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



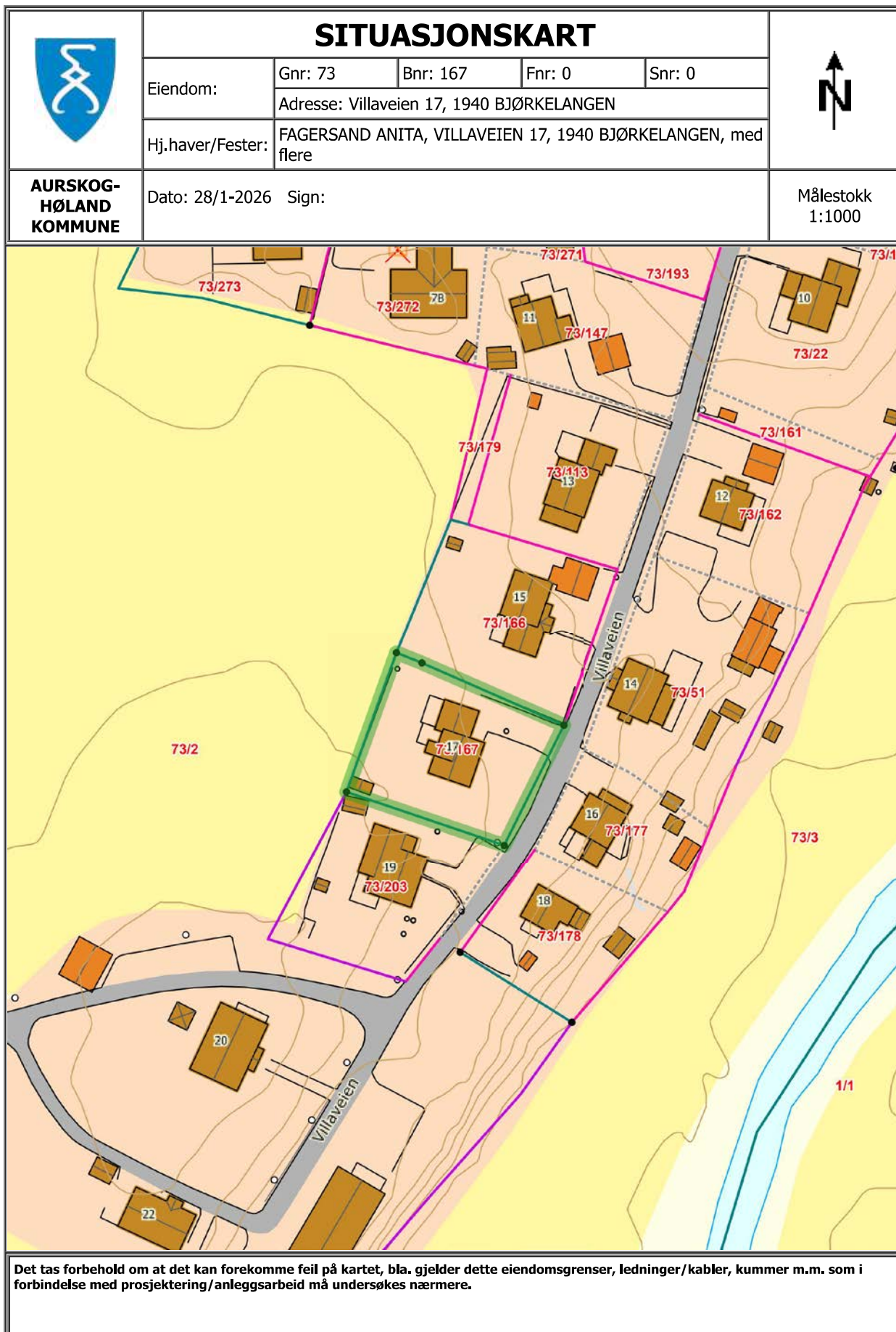
Bolig selges med boligselgerforsikring

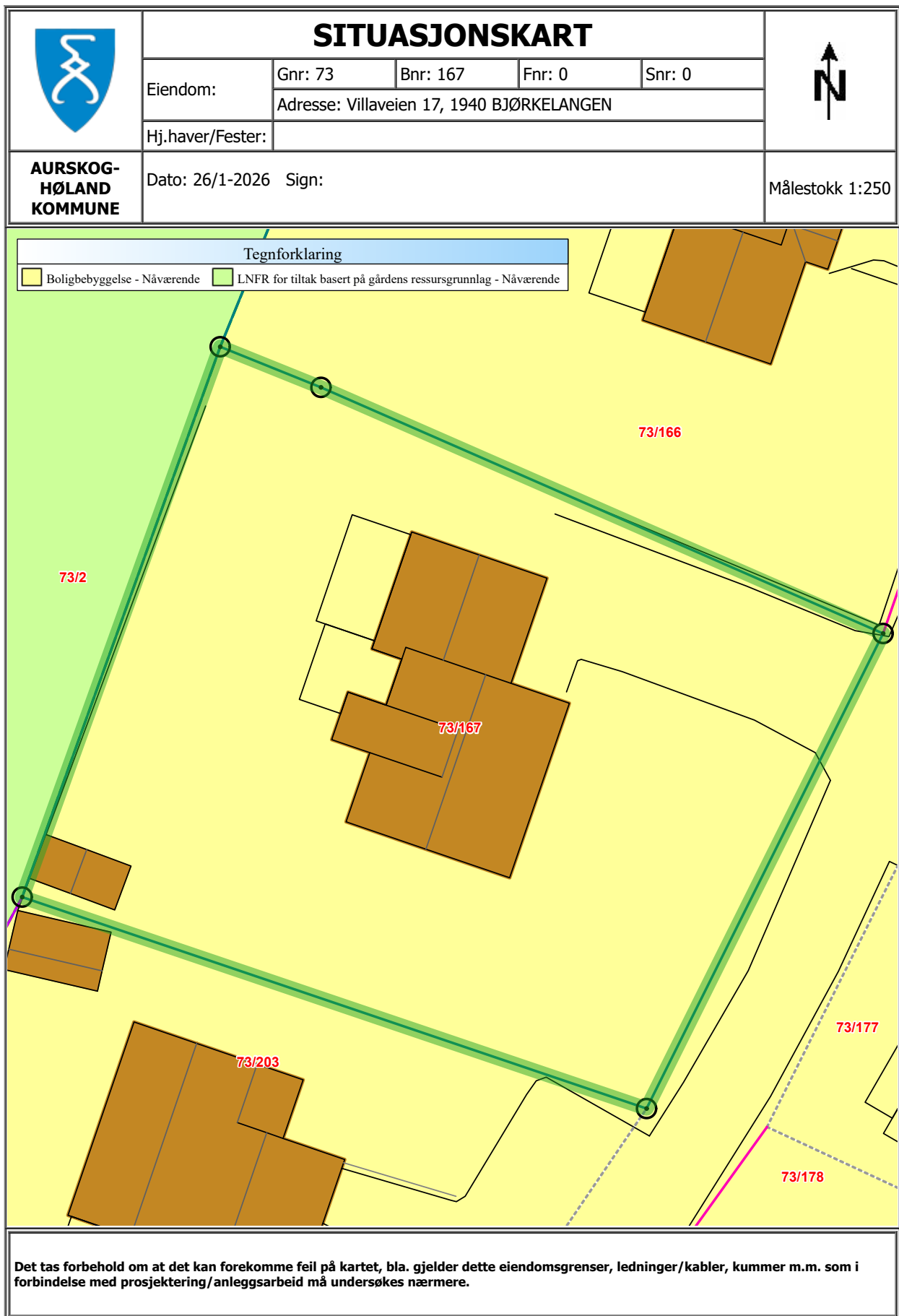
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.





Nabolagsprofil

Villaveien 17 - Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Trandumsvingen Linje 480	5 min 0.5 km
Blaker stasjon Linje R14	26 min 23.7 km
Oslo Gardermoen	57 min

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 650 elever, 40 klasser	6 min 0.5 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	14 min 1.2 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	22 min 1.9 km

Ladepunkt for el-bil

Aurskog-Høland Kommunehus	14 min
Recharge Bjørkelangen Senter	14 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

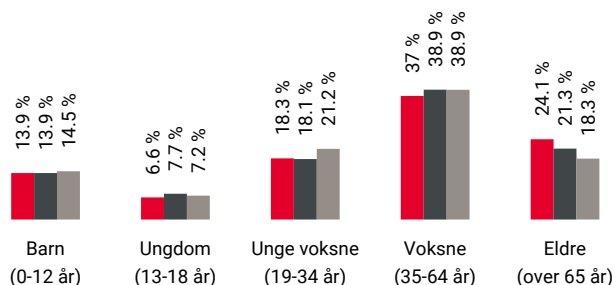
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	19 min 1.6 km
Burholttoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	19 min 1.7 km
Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	22 min 1.9 km

Dagligvare

Kiwi Bjørkelangen PostNord	11 min 1 km
Coop Extra Bjørkelangen	12 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 93/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

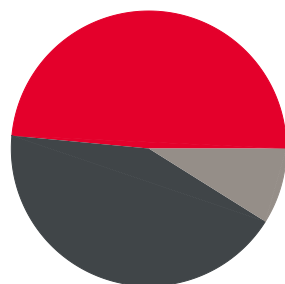
⚽ Bjørkelangen barne- og ungdomsskole 5 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.4 km

⚽ Bjørkelunden 8 min
Fotball 0.7 km

🚴 MOVA Bjørkelangen Serviceveien 21 min

🚴 MOVA Bjørkelangen 4 min

Boligmasse



■ 49% enebolig
■ 43% blokk
■ 9% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

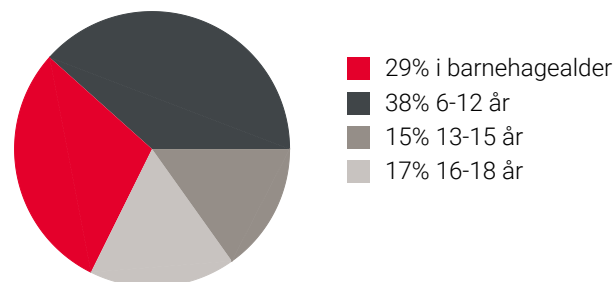


Varer/Tjenester

📦 AMFI Bjørkelangen Torg 12 min

🏪 Apotek 1 Bjørkelangen 12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

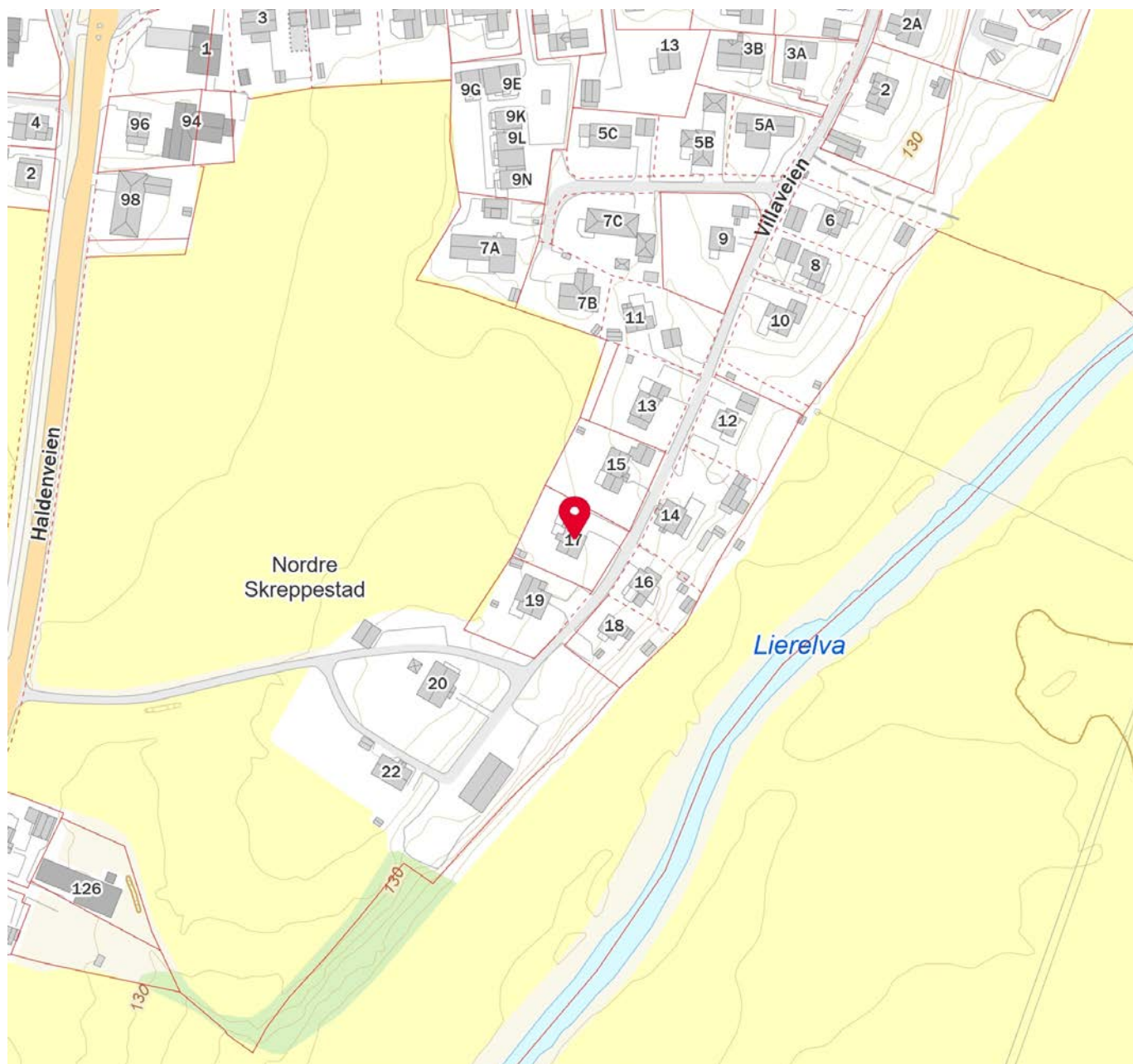


0% 43%

■ Bjørkelangen øst/Eidslia
■ Bjørkelangen
■ Norge

Sivilstand

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





Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK

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



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 eieendom (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, varmepumper 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Villaveien 17
1940 BJØRKELANGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre