



aktiv.

Taietveien 9, 1940 BJØRKELANGEN

**Innholdsrik, velholdt og pen
enebolig - Naturskjønne og
barnevennlige omgivelser -
Dobbelgarasje**



Eiendomsmegler MNEF

Gisle Spidsberg

Mobil 902 95 555

E-post gisle.spidsberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aurskog

Aurskog senter, 1931 Aurskog. TLF. 63 85 40 10

Nøkkelinformasjon

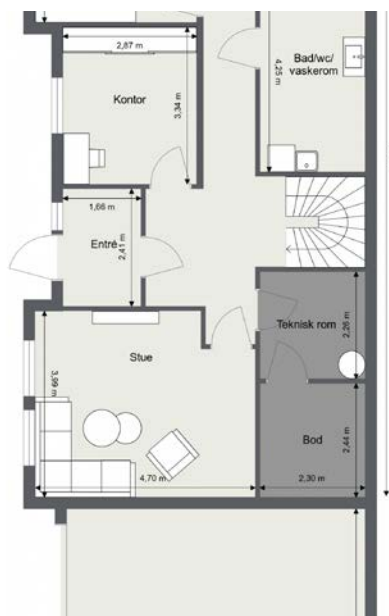
Prisant.:	Kr 4 500 000,-
Omkostn.:	Kr 113 850,-
Total ink omk.:	Kr 4 613 850,-
Selger:	Cecilie J. Opsahl Svein Inge Opsahl
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1999
BRA-i/BRA Total	201/201 kvm
Tomtstr.:	1051.9 m ²
Soverom:	4
Antall rom:	7
Gnr./bnr.	Gnr. 71, bnr. 159
Oppdragsnr.:	1105240010

Din nye bolig?

Velkommen til Taitveien 9 – en velholdt, pen og familievennlig enebolig over to etasjer. Beliggenheten er naturskjønn, landlig og barnevennlig, med nærhet til barnehage, turområder og busstopp, samt kort vei til skoler, idrettsanlegg og svømmehall. Videre kan eiendommen skilte med en velstelt, solrik hage, dobbelgarasje, to balkonger og en stor, flislagt og dels overbygd terrasse ved stuen.

Kort fortalt

- Velholdt og familievennlig enebolig
- Naturnært og barnevennlig område
- Solrik og velstelt tomt på over 1 mål
- Dobbeltgarasje med motorisert port
- Sydøstvendt terrasse på ca. 42 kvm
- Sydvestvendt balkong på ca. 14 kvm
- Nordvestvendt balkong på ca. 5 kvm
- Pen entré med varme i flislagt gulv
- Romslig, lys og innbydende stue
- Kjøkken med spiseplass og ildsted
- Kjellerstue med varme i flislagt gulv
- Bad/wc/vaskerom i underetasjen
- Bad/wc ved soverommene i 1. etasje
- 4 gode soverom, 3 med garderobe
- Vannbåren gulvvarme i hele underet.
- Sikringsskap med automatsikringer



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Nabolagsprofil	83
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 201 m²

BRA totalt: 201 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 97 m² Entré , Gang/trapperom, Soverom 1, Soverom 2, Bad/wc/vaskerom ,
Teknisk rom , Bod , Stue , Kontor

1. etasje

BRA-i: 104 m² Trapperom/gang, Stue , Kjøkken , Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Deleveggen mellom boligen og garasjen er tillagt bruksarealet til garasjen. TBA areal er veranda med ca. 42m², takoverbygd balkong med ca. 14m² og balkong 2 med ca. 5m². Terrasse på mark på baksiden av boligen ble ikke oppmålt er ikke medtatt i TBA arealet.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1051.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger landlig, rolig og meget barnevennlig til – omkranset av vakker natur og høye trær som skjermer for vær og vind. Det er kort gangavstand til barnehage og busstopp, og det tar ikke mange minuttene på sykkel til skoler, idrettsanlegg og svømmehall. Tomten på 1051,9 kvm er pent opparbeidet med store plenarealer, gruset gårdsplass og støttemur i naturstein. På baksiden av huset er det en stor, skjermet markterrasse med bl.a. hundegård.

Gode solforhold nytes best på en sydøstvendt terrasse på ca. 42 kvm med adkomst fra

stuen i første etasje. Her er det utmerket plass til grill og ønsket utemøblement, og et overbygg i det ene hjørnet sørger for brukstid selv i litt ruskevær. Terrassen har flislagt dekke og tett rekkverk, og det er montert utebelysning på husveggen. Fra kjøkkenet er det utgang til en overbygd, lun balkong på ca. 14 kvm og ett av soverommene har egen luftbalkong på ca. 5 kvm.

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til på et etablert boligområde vest for Bjørkelangen sentrum i Aurskog-Høland kommune. Tietveien er en blindvei og området er derfor uten gjennomgangstrafikk og barnevennlig. Det er gangavstand til skoler og barnehager.

Området for øvrig umiddelbar nærhet til skogen og friarealer med merkede turstier, små vann som Stigtjern eller Langvannet, og oppkjørte skiløyper om vinteren. Ønsker du flere turmuligheter ligger Eidsdammen, Langsjøen og Mangenfjellet innen rekkevidde. Dalhauglia som ligger rett ved tilbyr en liten alpinbakke i snørike vintere. Vil du golfe har du 18 hulls golfbane på Aurskog.

Om sommeren er Røytjern et populært badevann. Litt lenger unna finner du Setten og Mjermen som er idylliske innsjøer hvor det også er populært å ha hytte eller campingvogn.

En kort spasertur unna eiendommen finner du den ene av to videregående skoler på Bjørkelangen og etter noen minutter til finner du en 1-10 skole fra 2018 med sfo-tilbud og kulturtilbud - begge med for det meste trygg ferdsel via gang- og sykkelsti. Ved den ene videregående skolen er det et godt utbygd idrettsanlegg med blant annet fotballbane (kunstgress), friidrettsbane, sportshall, tennisbane og sandvolleyballbane.

Bjørkelangen har to barnehager og begge kan nås enkelt fra eiendommen - den ene til fots og den andre noen minutter i bil. Kommunen har generelt god barnehagedekning.

Vil du til "byen" går du dit på ca 15 minutter. Bjørkelangen er kommunesenter i Aurskog-Høland og har et hyggelig handelssentrum med et godt utvalg av forretninger fordelt på blant annet den bilfrie gågata og kjøpesenteret Amfi Bjørkelangen. Her finner du også bibliotek, bank, post, vinmonopol, interiør, tekstil, elektronikk, velvære og øvrige "bymessige" fasiliteter. Gjennom året arrangeres det blant annet musikkfestival, martensdager, matfestival og bil-rally i tillegg til andre opplevelser via stedets næringsforening og andre aktører.

Idrettslaget og friidrettslaget er veldrevet og tilbyr en rekke aktiviteter for alle aldre året igjennom. I tillegg har NMK Aurskog-Høland treningsbane rett utenfor Bjørkelangen hvor det tilbys flere grener av motorsport. Det er også flere teaterlag og kor i kommunen. Form, Trento og Nova-klinikken har etablert treningssentere sentralt på Bjørkelangen med tilbud om diverse salaktiviteter i tillegg til helsestudio. Det er tilbud om kampsport på Bjørkelangen.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi, Coop Xtra og Rema 1000. I tillegg har kjøpesenteret Amfi Bjørkelangen flere butikker og to kafeer. I ytterkant av sentrum ligger Blikrud Næringsområde med kjeder som Skeidar, Plantasjen, Mekonomen, Maxbo og Europris. Det er også kort vei til Lillestrøm og Strømmen, eller til hyggelig grensehandel både i Töcksfors og Charlottenberg.

Kollektivtilbudet i området består av buss.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består av eneboliger og flermannsboliger.

Bygningssakkyndig

Larsen Petter Havnen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Iflg. tilstandsrapport datert 24.03.2025 foretatt av takstmann Petter Larsen: Valmet takkonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebord. Taktekingen er av betongtakstein. Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående trebordkledning. Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn. Etasjeskiller/gulv i 1. etasje antas av lettbetong/lettklinkerelementer. Det er ukjent byggegrunn. Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur. Det er synlig grunnmursplate på grunnmur. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Tomten er skrånende ned mot syd/vest.

Se forøvrig tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i denne før visning og gjør oppmerksom på anmerkninger fra takstmann med tilstandsgrad 2 og 3 (TG2 og TG3).

I tilstandsrapporten er følgende bemerket med tilstandsgrad 2 og 3:

Følgende punkter har tilstandsgrad 2 iht. tilstandsrapporten: (Avvik som kan kreve tiltak)

- Utvendig > Takteking - Taktekingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, 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. Vurdering av avvik: Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Utvendig > Veggkonstruksjon - Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning. Vurdering av avvik: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Valmet takkonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebord. Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige. Loftet ble besiktiget fra området rundt loftsluken. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er mangelfull isolering av ventilasjonsrør og lufterør til avløpsanlegget på loftet. Dette kan medføre kondens som igjen kan føre til skader.

- Utvendig > Balkonger - 2 balkonger i trekonstruksjon på punktfundamentering med trestolper. 1 balkong er takoverbygd. Balkongene har spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde på takoverbygd balkong er ca. 90cm. og tilfredsstilte byggeårets krav (dagens krav er 100cm.) Rekkverkshøyde på balkong ved soverom er ca. 86cm. og tilfredstilte ikke byggeårets krav.

- Utvendig > Garasje - Garasje i U. etasje - Gulv av betongdekke og vegger av murte lettklinkerblokker. Elementer av lettklinker i himling med veranda over. Gangdør i trekonstruksjon. Leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner. Vurdering av avvik: Det er avvik: Gulvet mangler fall/har feil fall og smeltevann fra bil vil bli stående i garasjen. Det er slitasje på betongdekke/betongkanten utenfor garasjeporten og armeringen er her synlig. Det er råteskader i trebord rundt garasjeporten.

- Innvendig > Overflater - Gulv: Fliser, parkett og laminat. Vegger: Trepanel, malte flater/plater/tapet og fliser. Himling: Trepanel. Utstrakt bruk av downlights. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er bom (hulrom) i et vesentlig antall fliser i U. etasje. Fliser med bom har fare for å løsne over tid. Det mangler trepanel, listverk mm. i teknisk rom og bod i U. etasje. Det er skade på dørterskel mellom teknisk rom og bod i U. etasje. Parkettgulvet i 1. etasje har en del slitasje.

- Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i U. etasje - Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue, gang og på 1 soverom. 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.

- Innvendig > Radon - Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er

heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendig > Rom Under Terreng - Soverom i U. etasje har betonggulv med fliser og vegger med trepanel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking ble foretatt i vegg/utforet grunnmur på soverom. Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen og det ble gjort visuell inspeksjon. Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader. Iht. forskrift til avhendingsloven ble det foretatt hulltaking ett sted i U. etasje. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er montert dampsperre/plast bak trepanel på utforet grunnmur og dette er ikke anbefalt løsning, da eventuelt fuktighet fra muren blir stengt inne i konstruksjonen og vil føre til skader.

- Innvendig > Innvendige trapper - 180 grades malt tretrapp. Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling - Vegger: Fliser. Himling: Malt trepanel med downlights. Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er avvik: Det er benyttet hard sementbasert fuge i overgang mellom gulv og vegg. Dette er ufagmessig løsning.

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils fronter. Benkeplate av malt laminat med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Innredningen er fra byggeåret. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Innredningen har generelt en del slitasje på skrog, fronter og benkeplate. Parkettgulvet på kjøkkenet har stor slitasje.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger - Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Vurdering av avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Rørskapet mangler drenering for å synliggjøre eventuell lekkasje på anlegget.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør - Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Dobbeltmantlet varmtvannstank fra byggeåret 1999 og er plassert i teknisk rom som har sluk i gulv. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Iht. dagens forskrift

skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt). Gulvet mangler fall til sluk og det er ingen oppkant med lekkasjesikring mot vegger eller mot dør (Ved eventuell lekkasje på anlegget er det fare for vannskader i boligen).

- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme - Vannbåren gulvvarme i U. etasje iht. eier. Anlegget er fra byggeåret. Anlegget var ikke i bruk på befaringsdagen. Vurdering av avvik: Det er avvik: Anlegget var ikke i bruk på befaringsdagen da varmesentralen er defekt.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - Elektrisk anlegg fra byggeåret. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på anlegget. Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet elkontroll i boligen.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger - Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL), fra byggeåret. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Følgende punkter har tilstandsgrad 3 iht. tilstandsrapporten: (Store eller alvorlige avvik)

- Utvendig > Nedløp og beslag - Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret. Det er ikke snøfangere på taket. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Iht. byggeårets krav skal det være snøfangere på taket ved der hvor det er normalt og ferdes på vinterstid, men dette mangler. 1 takrennenedløp har dårlig innfesting.

- Utvendig > Terrasse - Terrasse i trekonstruksjon på mark. Spaltegulv av tre. Trapp i trekonstruksjon på mark og trapp i trekonstruksjon mellom terrasse og veranda. Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler rekkverk på trapp til veranda (TG3). Terrassen har enkel standard og fremstår som ufagmessig og med noe gjenstående arbeider. Trapp på mark har store skjevheter.

- Utvendig > Veranda over garasje - Gulv av lettklinkerelementer med fliser. Tettesjikt/membran er banemembran som er synlig i kanten på verandaen. Gulvet har fall mot en side og det er takrenne. Rekkverk av tett trekonstruksjon. På del av veranda er det paviljong i trekonstruksjon. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Det er sprekker og bom (hulrom) i fliser. Det er lekkasje fra verandaen som er synlig i himling i garasjen, pga. utett membran. Rekkverkshøyde er ca. 90cm. og tilfredsstillte byggeårets krav (dagens krav er 100cm.)

- Innvendig > Pipe og ildsted - Boligen har elementpipe. Tilkoblet elementpeis med

innsats på kjøkken. Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet. For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester. Vurdering av avvik: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

- Våtrom > U. etasje > Bad/wc/vaskerom > Generell - Bad/wc/vaskerom i U. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusj på vegg. Servantskap. Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin. Gulv: Fliser. Gulvet er hovedsaklig flatt og det er lokalt fall til sluk på gulvet rundt sluket. Totalt fall er ca. 15mm. fra gulv ved dør til topp slukrist. Vegger: Plater med malt tapet. Oppvarming: Vannbåren gulvvarme (ikke i drift på befaringsdagen). Ventilasjon: Mekanisk avtrekk. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er fuktskader i veggplater ved dusj. Gulvet har marginalt fall til sluk og det mangler lekkasjesikring/oppkant ved dørterskel. Gulvfliser har bom, er løse og det er løs slukrist. Det er ingen kjent membranløsning/tettesjikt. Avtrekksvifte er defekt. Rørskapet er uhensiktmessig plassert ved dusj i våt sone.

- Våtrom > U. etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom - Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Vurdering av avvik: • Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader. Det er fuktskade i vegger på baderommet ved dusj.

- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv - Gulv: Fliser. Oppvarming med vannbåren gulvvarme (gulvvarme var ikke i drift på befaringsdagen da anlegget er defekt). Gulvet er delvis flatt og deler av gulvet har fall mot badekaret. Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er kun sluk under badekaret og det er ingen avrenningsmulighet for eventuelt lekkasjevann fra andre installasjoner da badekaret har tett dekkside med fliser.

- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt - Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Fra byggeåret. Vurdering av avvik: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke benyttet membranmansjetter på rørgjennomføringer i vegg (synlig under badekar) utett løsning. Sluk er ikke tilgjengelig da det er plassert under badekar med fliser på dekk siden (ikke mulig å komme til sluk fra inspeksjonsslukene).

- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Ventilasjon - Det er mekanisk avtrekk. Vurdering av avvik: Avtrekksvifte er defekt.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon - Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk

fra begge baderom (avtrekksvifte på loftet). Det er ventilator med avtrekk fra kjøkken. Det er forøvrig tilluft/naturlig ventilasjon med vindusspalter spredt i boligen. Vurdering av avvik: Avtrekksvifte er defekt. Avtrekksviften på loftet er defekt.

- Tekniske installasjoner > Varmesentral - Boligen har vannbåren gulvvarme i U. etasje som varmes via varmtvannstank. Vurdering av avvik: Det er avvik: Anlegget er defekt og ikke i bruk pr. i dag. Årsak er ikke kjent.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker. Det er setningsskade på grunnmur i garasjen.

Verditakst

Kr 4 500 000

Innhold

Eneboligen fremstår med tidsmessige fargevalg og innholdsrik planløsning. Her er det en stor stue med god møbleringsfrihet, et pent spisekjøkken med ildsted og en koselig kjellerstue med gulvvarme. Videre er det et helfliset bad/wc, et romslig bad/wc/vaskerom, en pen entré og hele fire gode soverom. Flere rom har garderobeløsning, og lagringsplass finnes i to inneboder, i garasjen og på loftet.

Planløsning

Underetasje: Entré, trapperom, teknisk rom, bod, bad/wc/vaskerom, kontor, 2 soverom og stue.

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

Standard

Entré

Eneboligen har et pent, overbygd inngangsparti med gruslagt adkomst, skiferlagt repos og veggmontert utebelysning. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en lys og fin entré med hvitmalt panel på veggene og sandfargede fliser på gulv med vannbåren gulvvarme.

Kjøkken

Kjøkkenet har et stilrent og pent design med gode benkeflater og mye oppbevaringsplass. Innredningen har gylne, profilerte fronter og koksgrå laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Veggene over benken er kledd med grå fliser, og under overskapene er det montert god arbeidsbelysning. Videre er kjøkkenet utstyrt med ventilator, benkestikk og opplegg for oppvaskmaskin, samt nisje for komfyr og plass til kjøleskap.

Kjøkkenet er av god størrelse, og har fin plass til å samle både familie og gjester til

hyggelige måltider. Ved spiseplassen er det en gråmalt elementpeis med innsats, og kjøkkenet har utgang til en overbygd balkong på ca. 14 kvm.

Stue

Stuen oppleves som romslig og innbydende, og den vinklede planløsningen gir fine, definerte soner for møblering. Veggene er malt i en delikat, grågrønn fargetone som står godt til parkettgulvet, og det er installert downlights i den hvite himlingen. Dagslyset strømmer inn fra store vinduer i tre himmelretninger, og stuen har utgang til en sydøstvendt, dels overbygd terrasse på ca. 42 kvm.

Kjellerstue

I underetasjen er det en luftig og pen kjellerstue med fin møbleringsfrihet – et kjærkomment element for barnefamilier. Kjellerstuen har lysmalte vegger, hvitmalt himling og sandfargede fliser på gulv med vannbåren gulvvarme.

Bad/wc/vaskerom

Eneboligen inneholder et bad/wc/vaskerom og et bad/wc. Førstnevnte ligger i underetasjen, og har lysmalte fliser på veggene og sandfargede fliser på gulv med vannbåren gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite, glatte fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon, en bred rekke med garderobeskap og et stort, rundt speil. Videre har badet et toalett, et dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc

Ved soverommene i første etasje er det et romslig, helfliset bad med vannbåren varme i gulvet og downlights i himlingen. Av innredning er det to lyse høyskap og en bred, lys skuffeseksjon med to toppmonterte, runde servanter. Over er det et stort speil med god belysning. Videre er badet utstyrt med et toalett og et innfliset hjørnebadekar med dusjarmatur.

Soverom og garderobe

Det er fire pene soverom i eneboligen – to i hver etasje. Soverommene har store vindusflater som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp, og ett av rommene har utgang til en nordvestvendt luftebalkong på ca. 5 kvm. Det er garderobeløsninger på tre av soverommene, og boligen har for øvrig lagringsplass i to inneboder og i garasjen.

Hvitevarer

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

Parkering

Det er parkering i en tilliggende dobbelgarasje og på en stor, asfaltert gårdsplass. Garasjen er på ca. 39 kvm, og har motorisert leddport.

Radonmåling

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

Diverse

Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra kjøkken og begge bad. Sikringsskapet har automatsikringer, og boligen har en dobbeltmantlet varmtvannsbereder.

Det er vannbåren gulvvarme i U. etasje og på bad i 1. etasje, men anlegget er defekt. Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra begge baderom (avtrekksvifte på loftet - defekt).

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er begjært tvangssolgt og at salget derfor reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11. Oppdragsansvarlig er oppnevnt av Tingretten som medhjelper ved salget.

Interessenter plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg kan det variere i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøper og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg.

Energi

Oppvarming

Eneboligen varmes opp med vannbåren gulvvarme i hele underetasjen og på badet i første etasje. Anlegget er defekt. Dette suppleres med vedfyring i peis med innsats på kjøkkenet.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 500 000

Kommunale avgifter

Kr 21 978

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Det tas forbehold om endringer av de kommunale avgiftene for 2025.

Eiendomsskatt

Kr 5 622

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Det tas forbehold om endring av eiendomsskatt for 2025.

Formuesverdi primær

Kr 1 228 523

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 914 092

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Opplysninger om formuesverdi iflg. Skatteetaten sin boligkalkulator.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 71, bruksnummer 159 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/71/159:

21.04.1999 - Dokumentnr: 2792 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Rettighetshaver: Tele- og el.verket.

21.04.1999 - Dokumentnr: 2791 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:71 Bnr:43

01.01.2020 - Dokumentnr: 731545 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:71 Bnr:159

01.01.2024 - Dokumentnr: 120909 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:71 Bnr:159

Ferdigattest/brukstillatelse

Aurskog-Høland kommune skriver til eiendomsmegler: "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".

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

Salgs- og betalingsvilkår

Handelen reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven.

Etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 har kjøper kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eignedom får ikke anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:

- (a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- (b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- (c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves.

Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-3. Skjøtet blir så sendt til medhjelper. Dersom kjøper helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at pantedokumentet får tinglyst rett prioritet i eiendommen. Medhjelper sørger for tinglysing av skjøte og pantedokument. Utstedelse av blankoskjøte er ikke mulig.

Overtakelse

Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen, såfremt budet er stadfestet og kjøpesummen er innbetalt.

Medhjelper deltar ikke ved overleveringen, og medhjelper besitter normalt heller ikke nøkler til eiendommen. Kjøper må derfor i direkte samarbeid med saksøkte stå for den faktiske overleveringen. Dersom saksøkte og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtakelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle saksøkte og kjøper avtaler at saksøkte skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra saksøktes side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag/erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

Budgivning

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

113 850 (Omkostninger totalt)

4 613 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 113 850

Betalingsbetingelser

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen oppgjørsgjeld. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsgjeld. Oppgjørsgjeld er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsgjeld, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsgjeld. Skal eiendommen overtas før oppgjørsgjeld må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsgjeld inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsgjeld eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Ansvarlig megler

Gisle Spidsberg
Eiendomsmegler MNEF
gisle.spidsberg@aktiv.no
Tlf: 902 95 555

Ansvarlig megler bistås av

Gisle Spidsberg

Eiendomsmegler MNEF

gisle.spidsberg@aktiv.no

Tlf: 902 95 555

Oppdragstaker

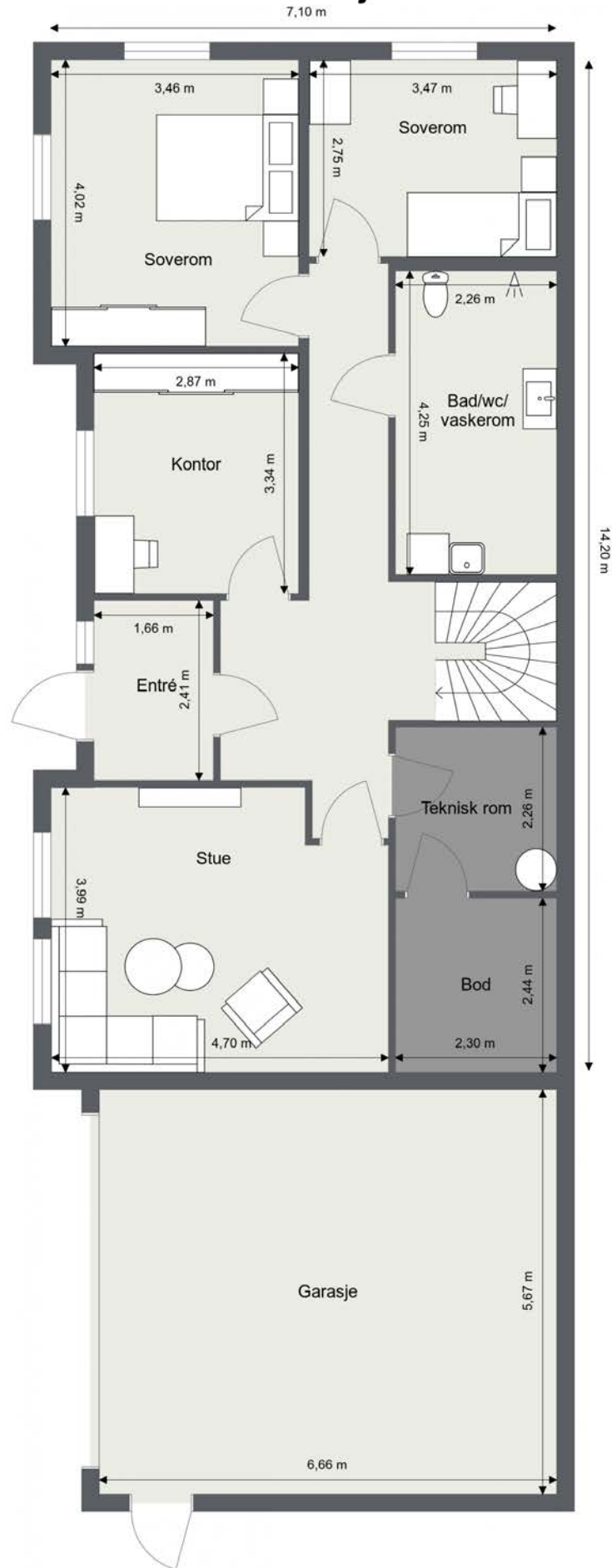
Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog, organisasjonsnummer 981 129 792

Aurskog senter, 1930 Aurskog

Salgsoppgavedato

09.09.2025

U. etasje





Eneboligen har et pent, overbygd inngangsparti med gruslagt adkomst og skiferlagt repos.





Boligen har en lys og fin entré med hvitmalt panel på veggene og sandfargede fliser på gulv med vannbåren gulvvarme.



Eneboligen fremstår med tidsmessige fargevalg og innholdsrik planløsning.



I underetasjen er det en luftig og pen kjellerstue med fin møbleringsfrihet.



Badet i underetasjen er romslig og pent, med vannbåren gulvvarme og opplegg for vaskemaskin.



Bad underetasje.

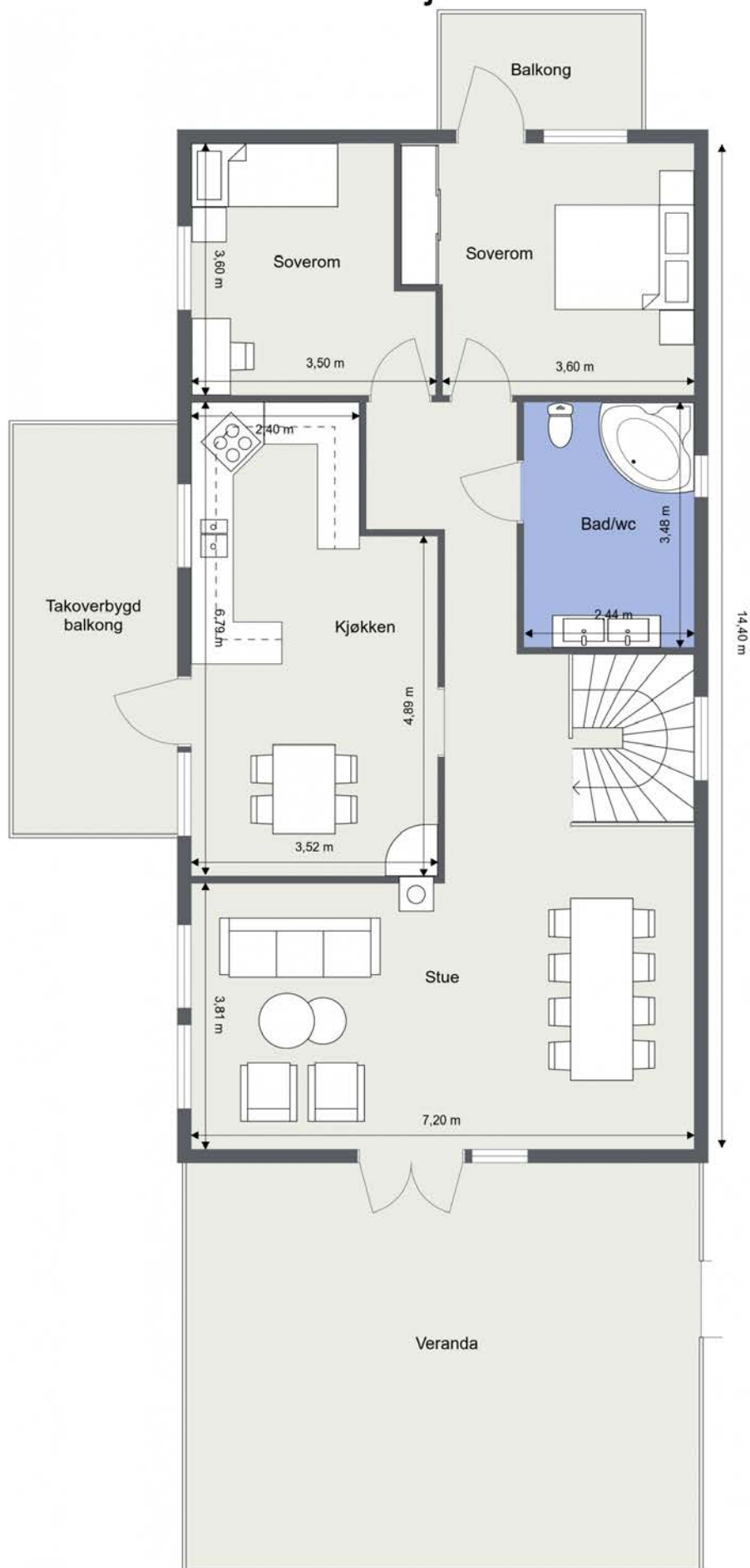


Soverommene i underetasjen har flislagt gulv og vannbåren gulvvarme.





1. etasje







Spiseplass/stue med god plass til storfamilien



Dagslyset strømmer inn til stuen via store vinduer i tre himmelretninger.



Veggene i stuen er malt i en delikat, grågrønn fargetone som står godt til parkettgulvet.



Den vinklede planløsningen i stuen gir fine, definerte soner for møblering.



Det er installert downlights i den hvite himlingen.



Ved spiseplassen på kjøkkenet er det en gråmalt elementpeis med innsats.



Nærheten mellom spiseplassen og kjøkkenet gjør matlagingen sosial og serveringen enkel.



Kjøkkenet har utgang til en overbygd, sydvestvendt balkong.



Kjøkkenet har et stilrent og pent design med god skap- og benkeplass.



Kjøkkenet er utstyrt med ventilator, benkestikk og opplegg for oppvaskmaskin.



Ved soverommene i 1. etasje er det et romslig, helfisjet bad.



På badet i 1. etasje er det to lyse høyskap og en bred, lys skuffeseksjon med to toppmonterte, runde servanter.





Det er fire pene soverom i eneboligen – to i hver etasje.



Det er garderobeløsninger på tre av soverommene.



Ett av soverommene har utgang til en nordvestvendt luftbalkong på ca. 5 kvm.



Stuen i 1. etasje har utgang til en sydøstvendt, dels overbygd terrasse på ca. 42 kvm.





På baksiden av huset er det en stor, skjermet markterrasse med bl.a. hundebur.





Fra kjøkkenet er det utgang til en overbygd, lun balkong på ca. 14 kvm.





Det er parkering i en tilliggende dobbelgarasje og på en stor, asfaltert gårdsplass.







Tomten på 1051,9 kvm er pent opparbeidet med store plenarealer, asfaltert gårdsplass og støttemur i naturstein.



Eiendommen ligger landlig, rolig og meget barnevennlig til – omkranset av vakker natur og høye trær.



Bjørkebadet.



På Bjørkelangen har de bl.a. friidrettsbane, kunstgressbane, tennisbane, freesbeegolf og idrettshall.



Barne-/ungdomsskolen var ny i 2018.



Bjørkelangen videregående skole er en av 2 vdg. skoler i Bjørkelangen.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig med garasje
 Taletveien 9, 1940 BJØRKELANGEN
 AURSKOG-HØLAND kommune
 gnr. 71, bnr. 159

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 240 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 30.01.2025

Rapportdato: 31.01.2025

Oppdragsnr.: 10816-25014

Referansenummer: EF2046

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Petter Larsen
Uavhengig Takstingeniør
larsen@takspartner.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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig med garasje.

Eneboligen ble oppført i 1999.

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Enebolig med garasje - Byggeår: 1999

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Valmet takkonstruksjon av tre med kaldloft/kryp loft. Undertak av trebord. Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige. Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående treborkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Entredør i malt 3-speils utførelse med glassfelt og sideglassfelt med 3-lags glass. Verandadør er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass. Balkongdører i malt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass.

Veranda over garasje med gulv av lettklinkerelementer med fliser. Rekkverk av tett trekonstruksjon. På del av veranda er det paviljong i trekonstruksjon.

Terrasse i trekonstruksjon på mark. Spaltegulv av tre.

2 balkonger i trekonstruksjon på punktfundamentering med trestolper. 1 balkong er takoverbygd. Balkongene har spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Garasje i U. etasje. Gulv av betongdekke og vegger av murte lettklinkerblokker. Elementer av lettklinker i himling med veranda over. Gangdør i trekonstruksjon og leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser, parkett og laminat. Vegger: Trepanel, malte flater/plater/tapet og fliser. Himling: Trepanel. Utstrakt bruk av downlights.

Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn. Etasjeskiller/gulv i 1. etasje antas av lettbetong/lettklinkerelementer.

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

Trapp: 180 grades malt tretrapp.

Innerdører: Malte 3-speils tredører.

Oppvarming: Vedfyring med peis på kjøkken. Diverse elektrisk varmekilder forøvrig. Det er vannbåren gulvvarme i U. etasje og på bad i 1. etasje, men anlegget er defekt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom i U. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusj på vegg. Servantskap. Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Hjørnebadekar med fliser på dekkiden. Baderomsinnredning med 2 servanter på skuffeseksjoner, 2 høyskap, speil og lys.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils fronter. Benkeplate av malt laminat med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra begge baderom (avtrekksvifte på loftet - defekt). Det er ventilator med avtrekk fra kjøkken. Det er forøvrig tilluft/naturlig ventilasjon med vindusspalter spredt i boligen.

Boligen har vannbåren gulvvarme som varmes via varmtvannstank. Dobbelmantlet varmtvannstank er plassert i teknisk rom som har sluk i gulv. Vannbåren gulvvarme i U. etasje og på bad i 1. etasje.

Røykvarslere og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur. Det er synlig grunnmursplate på grunnmur. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Tomten er skrånende ned mot syd/vest. Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	240 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	240 m ²
Totalpris	4 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med garasje

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

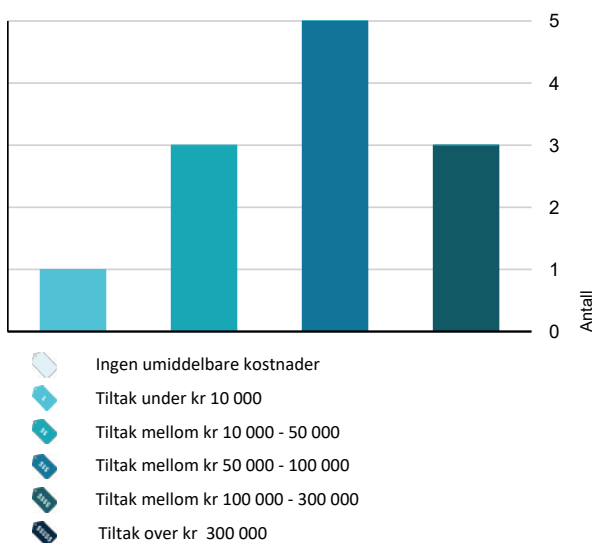
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

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 > Terrasse [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veranda over garasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. etasje > Bad/wc/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Garasje [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i U. etasje	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED GARASJE



Byggeår
1999

Kommentar
Byggeår iht. matrikelinformasjon.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, 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.

Vurdering av avvik:

- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Taket bør vaskes.



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret. Det er ikke snøfangere på taket.

Vurdering av avvik:

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

Iht. byggeårets krav skal det være snøfangere på taket ved der hvor det er normalt og ferdes på vinterstid, men dette mangler. 1 takrennenedløp har dårlig innfesting.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Feste til 1 takrennenedløp må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Musesperre må etableres for å hindre at mus trenger inn mellom kledningen og vindspærren og inn på loft/boligen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Valmet takkonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.

Undertak av trebord.

Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Loftet ble besiktiget fra området rundt loftsluken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mangelfull isolering av ventilasjonsrør og luftrør til avløpsanlegget på loftet. Dette kan medføre kondens som igjen kan føre til skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må utbedres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Fra byggeåret. Normal slitasje. Enkelte vinduer har behov for overflatebehandling, men dette vurderes som mindre avvik.

TG 1 Dører

Entredør i malt 3-speils utførelse med glassfelt og sideglassfelt med 3-lags glass.
Verandadør er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass.
Balkongdører i malt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass.
Dørene er fra byggeåret og har normal slitasje.

TG 3 Terrasse

Terrasse i trekonstruksjon på mark.
Spaltegulv av tre.
Trapp i trekonstruksjon på mark og trapp i trekonstruksjon mellom terrasse og veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på trapp til veranda (TG3).

Terrassen har enkel standard og fremstår som ufagmessig og med noe gjenstående arbeider.

Trapp på mark har store skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Gjenstående arbeider bør ferdigstilles.

Trapp på mark må utbedres eller skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Veranda over garasje

Gulv av lettklinkerelementer med fliser. Tettesjikt/membran er banemembran som er synlig i kanten på verandaen.
Gulvet har fall mot en side og det er takrenne.
Rekkverk av tett trekonstruksjon.
På del av veranda er det paviljong i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har uttetheter.

Det er sprekker og bom (hulrom) i fliser.

Det er lekkasje fra verandaen som er synlig i himling i garasjen, pga. utett membran.

Rekkverkshøyde er ca. 90cm. og tilfredsstillende byggeårets krav (dagens krav er 100cm.)

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Balkonger

2 balkonger i trekonstruksjon på punktfundamentering med trestolper. 1 balkong er takoverbygd. Balkongene har spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde på takoverbygd balkong er ca. 90cm. og tilfredsstillte byggeårets krav (dagens krav er 100cm.) Rekkverkshøyde på balkong ved soverom er ca. 86cm. og tilfredsstillte ikke byggeårets krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



TG 2 Garasje

Garasje i U. etasje. Gulv av betongdekke og vegger av murte lettklinkerblokker. Elementer av lettklinker i himling med veranda over. Gangdør i trekonstruksjon. Leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner.

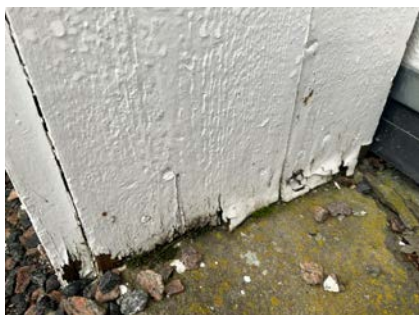
Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Gulvet mangler fall/har feil fall og smeltevann fra bil vil bli stående i garasjen. Det er slitasje på betongdekke/betongkanten utenfor garasjeporten og armeringen er her synlig. Det er råteskader i trebord rundt garasjeporten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Avvikene må utbedres.

Tilstandsrapport



INNENDIG

1 TG 2 Overflater

Gulv: Fliser, parkett og laminat.
Vegger: Trepanel, malte flater/plater/tapet og fliser.
Himling: Trepanel. Utstrakt bruk av downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bom (hulrom) i et vesentlig antall fliser i U. etasje. Fliser med bom har fare for å løsne over tid.
Det mangler trepanel, listverk mm. i teknisk rom og bod i U. etasje.
Det er skade på dørterskel mellom teknisk rom og bod i U. etasje.
Parkettgulvet i 1. etasje har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres.

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje antas av lettbetong/lettklinkerelementer.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken.

Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5mm. på 2 meters lengde.
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

1 TG 2 Gulv mot grunn/gulv i U. etasje

Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue, gang og på 1 soverom.

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.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Tilkoblet elementpeis med innsats på kjøkken.

Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.

For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må monteres sotlukestein for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Soverom i U. etasje har betonggulv med fliser og vegger med trepanel.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking ble foretatt i vegg/utforet grunnmur på soverom.

Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen og det ble gjort visuell inspeksjon.

Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader. Iht. forskrift til avhendingsloven ble det foretatt hulltaking ett sted i U. etasje.

Vurdering av avvik:

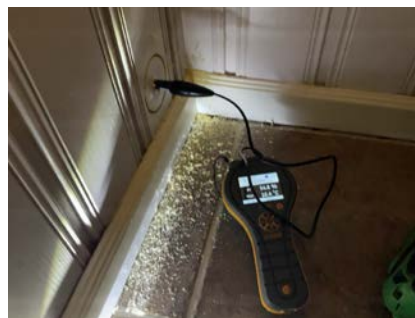
- Det er avvik:

Det er montert dampsperre/plast bak trepanel på utforet grunnmur og dette er ikke anbefalt løsning, da eventuelt fuktighet fra muren blir stengt inne i konstruksjonen og vil føre til skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved eventuell oppussing av etasjen bør dampspennen/plasten fjernes.



TG 2 Innvendige trapper

180 grades malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Malte 3-speils tredører.

VÅTROM

U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Bad/wc/vaskerom i U. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusj på vegg. Servantskap. Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin.

Gulv: Fliser. Gulvet er hovedsaklig flatt og det er lokalt fall til sluk på gulvet rundt sluket. Totalt fall er ca. 15mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

Vegger: Plater med malt tapet.

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme (ikke i drift på befaringsdagen).

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Det er fuktskader i veggplater ved dusj.

Gulvet har marginalt fall til sluk og det mangler lekkasjesikring/oppkant ved dørterskel.

Gulvfliser har bom, er løse og det er løs slukrist.

Det er ingen kjent membranløsning/tettesjikt.

Avtrekksvifte er defekt.

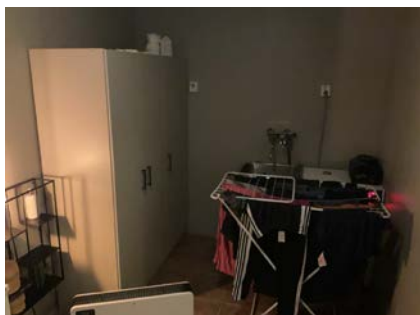
Rørskapet er uhensiktmessig plassert ved dusj i våt sone.

Konsekvens/tiltak

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

Avtrekksanlegget må utbedres/skiftes ut (ref. punktet om ventilasjon generelt i boligen).

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

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

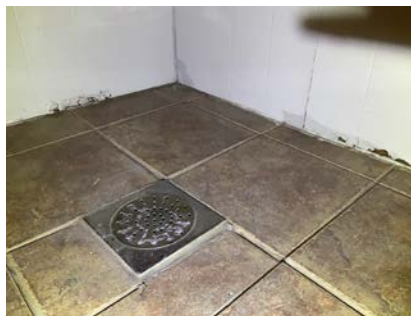
Det er fuktskade i vegger på baderommet ved dusj.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Skade må utbedres. Våtrommet må totalrehabiliteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc i 1. etasje har standard fra byggeåret.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.



1. ETASJE > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Malt trepanel med downlights.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det er benyttet hard sementbasert fuge i overgang mellom gulv og vegg. Dette er ufagmessig løsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Fuge mellom gulv og vegg må skiftes ut. (Det skal være fleksibel fuge av silikon mellom gulv og vegger da dette 2 forskjellige konstruksjoner.)



1. ETASJE > BAD/WC

Overflater Gulv

Gulv: Fliser.

Oppvarming med vannbåren gulvvarme (gulvvarme var ikke i drift på befaringsdagen da anlegget er defekt).

Gulvet er delvis flatt og deler av gulvet har fall mot badekaret.

Vurdering av avvik:

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

Det er kun sluk under badekaret og det er ingen avrenningsmulighet for eventuelt lekkasjevann fra andre installasjoner da badekaret har tett dekkside med fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD/WC

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er ikke benyttet membranmansjetter på rørgjennomføringer i vegg (synlig under badekar) utett løsning.

Sluk er ikke tilgjengelig da det er plassert under badekar med fliser på dekkiden (ikke mulig å komme til sluk fra inspeksjonslukene).

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Hjørnebadekar med fliser på dekkiden. Baderomsinnredning med 2 servanter på skuffeseksjoner, 2 høgskap, speil og lys.

1. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 3 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Avtrekksanlegget må utbedres/skiftes ut (ref. punktet om ventilasjon generelt i boligen).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils fronter.
Benkeplate av malt laminat med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.
Innredningen er fra byggeåret.

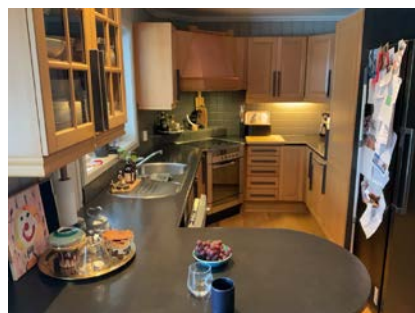
Vurdering av avvik:

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

Innredningen har generelt en del slitasje på skrog, fronter og benkeplate.
Parkettgulvet på kjøkkenet har stor slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Vurdering av avvik:

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

Rørskapet mangler drenering for å synliggjøre eventuell lekkasje på anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tilstandsrapport

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



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 3 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra begge badrom (avtrekksvifte på loftet).
Det er ventilator med avtrekk fra kjøkken.
Det er forøvrig tilluft/naturlig ventilasjon med vindusspalter spredt i boligen.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Avtrekksviften på loftet er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Avtrekksviften må utbedres/skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 3 Varmesentral

Boligen har vannbåren gulvvarme i U. etasje som varmes via varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget er defekt og ikke i bruk pr. i dag. Årsak er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget må utbedres. Kostnadsestimat er høyst usikkert.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Varmtvannstank

Dobbeltmantlet varmtvannstank fra byggeåret 1999 og er plassert i teknisk rom som har sluk i gulv.

Vurdering av avvik:

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

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

Gulvet mangler fall til sluk og det er ingen oppkant med lekkasjesikring mot vegger eller mot dør (Ved eventuell lekkasje på anlegget er det fare for vannskader i boligen).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
 - Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Teknisk rom må lekkasjesikres med oppkanter med membran og det må lages fall til sluk.



! TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i U. etasje iht. eier.

Anlegget er fra byggeåret.

Anlegget var ikke i bruk på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget var ikke i bruk på befaringsdagen da varmesentralen er defekt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Tilstand på anlegget bør undersøkes nærmere.

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 fra byggeåret.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1999
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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



Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og slukkeapparat.

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det antas å være drenering med drensrør rundt grunnmur.
Det er synlig grunnmursplate på grunnmur.
Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

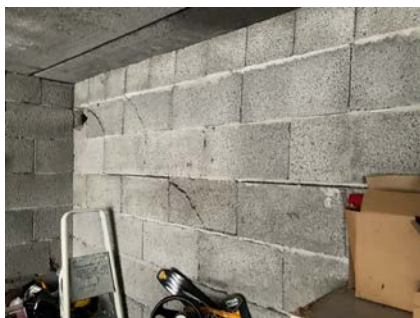
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
 - Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.
- Det er setningsskade på grunnmur i garasjen.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Ytterligere undersøkelser anbefales for å fastsette omfanget av skadene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 0 Terrengforhold

Tomten er skrånende ned mot syd/vest.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL), fra byggeåret.
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

240 m²/201 m²

Enebolig med garasje: Trapperom, 2 Stuer, Kjøkken, Bad, 4 Soverom, Entré, Gang, Bad/vaskerom, Teknisk rom, Bod, Kontor, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 500 000

Konklusjon markedsverdi

4 500 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Dalhaugveien 6 ,1940 BJØRKELANGEN 156 m² 1984 3 sov	19-01-2025	4 650 000	4 480 000		4 480 000	28 718
2 Taietveien 37 ,1940 BJØRKELANGEN 169 m² 2019 3 sov	27-11-2024	4 950 000	4 850 000		4 850 000	28 698
3 Hagajordet 4 ,1940 BJØRKELANGEN 152 m² 1987 3 sov	08-12-2024	3 990 000	3 990 000		3 990 000	26 250
4 Søyveien 6 ,1940 BJØRKELANGEN 234 m² 1987 5 sov	13-10-2024	4 900 000	4 900 000		4 900 000	20 940
5 Søyveien 23 ,1940 BJØRKELANGEN 170 m² 1985 2 sov	15-06-2023	3 500 000	3 500 000		3 500 000	20 588
6 Friheten 5A ,1940 BJØRKELANGEN 170 m² 1987 4 sov	28-11-2023	3 750 000	3 310 000		3 310 000	19 471
7 Gutusvingen 5 ,1940 BJØRKELANGEN 270 m² 1980 3 sov	02-09-2024	4 350 000	4 350 000		4 350 000	16 111
8 Burholhagen 16 ,1940 BJØRKELANGEN 301 m² 1981 4 sov	14-01-2025	3 990 000	3 990 000		3 990 000	13 256

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	20 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	5 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	55 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med garasje	Kr.	3 900 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 900 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 100 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 000 000
--	------------	------------------

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

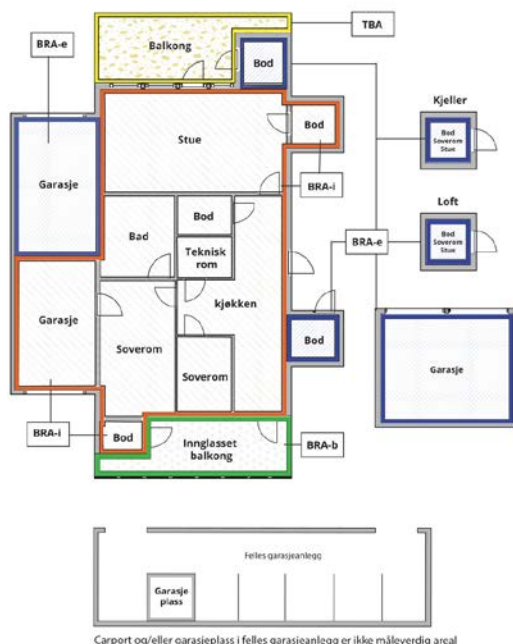
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 byggeteknisk 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	104			104	61
U. etasje	97	39		136	
SUM	201	39			61
SUM BRA	240				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Trapperom/gang, Stue , Kjøkken , Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2		
U. etasje	Entré , Gang/trapperom, Soverom 1, Soverom 2, Bad/wc/vaskerom , Teknisk rom , Bod , Stue , Kontor	Garasje	

Kommentar

Deleveggen mellom boligen og garasjen er tillagt bruksarealet til garasjen.

TBA areal er veranda med ca. 42m², takoverbygd balkong med ca. 14m² og balkong 2 med ca. 5m².
Terrasse på mark på baksiden av boligen ble ikke oppmålt er ikke medtatt i TBA arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med garasje	189	51

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2025	Petter Larsen	Takstingeniør
	Svein Inge Opsahl	Eier
	Cecilie Johansen Opsahl	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	71	159		0	1051.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Taietveien 9							
Hjemmelshaver							
Cecilie Johansen Opsahl og Svein Inge Opsahl.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veietablert boligområde på Bjørkelangen. Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig. Det er gode turmuligheter i skog og mark i umiddelbar nærhet.

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.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.051,9m². Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass. Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning. Gode lys- og solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 100 000	2013

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Da eiendommen er et tvangssalg er ikke egenerklæringskjema fylt ut.	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	30.01.2025	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	17.01.2025	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Eier	30.01.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.05.1999		Gjennomgått	12	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

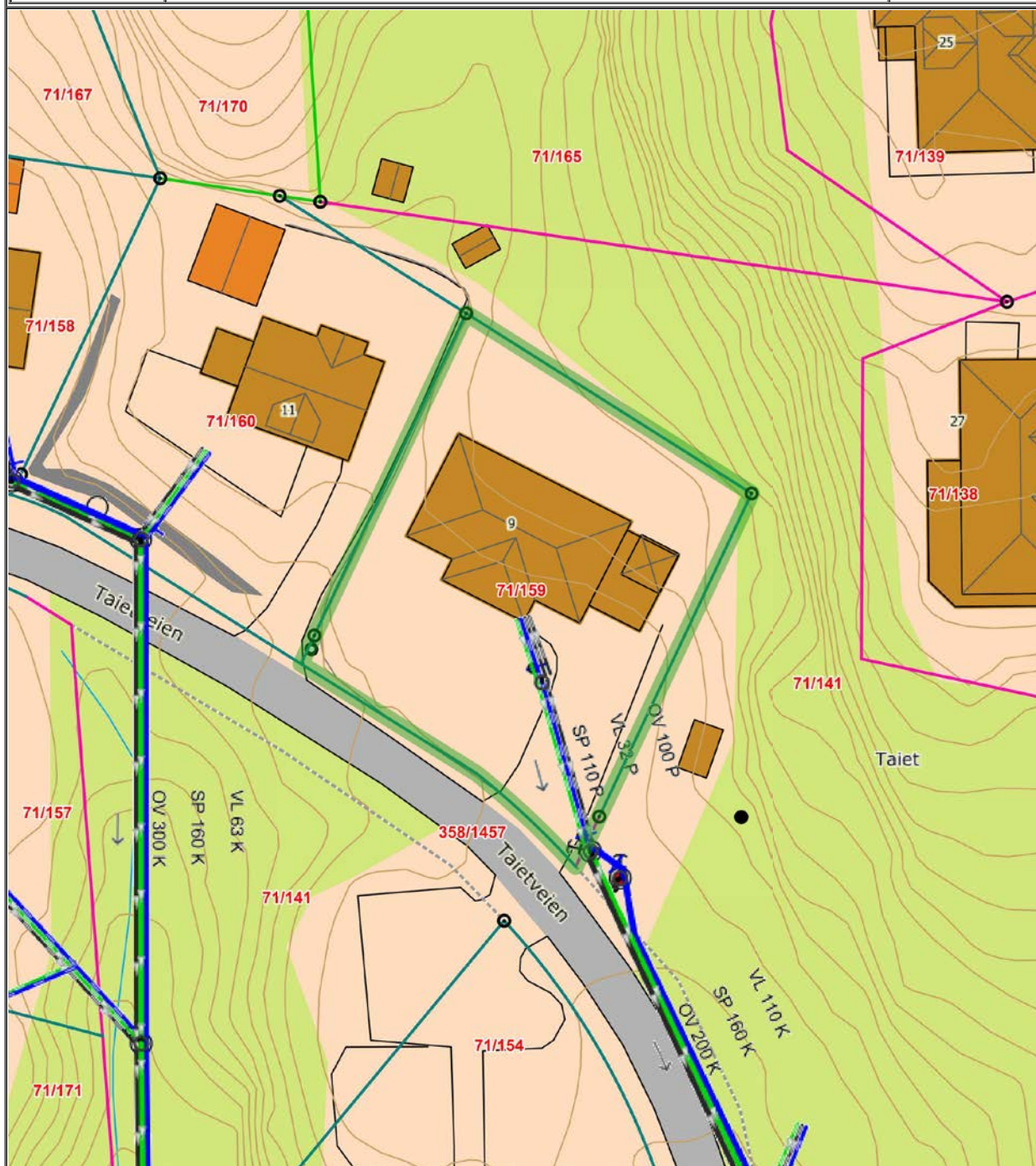
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EF2046>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 71	Bnr: 159	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Taietveien 9, 1940 BJØRKELANGEN				
	Hj.haver/Fester:	OPSAHL CECILIE JOHANSEN, TAIETVEIEN 9, 1940 BJØRKELANGEN, med flere				
AURSKOG- HØLAND KOMMUNE	Dato: 3/2-2025 Sign:				Målestokk 1:500	



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

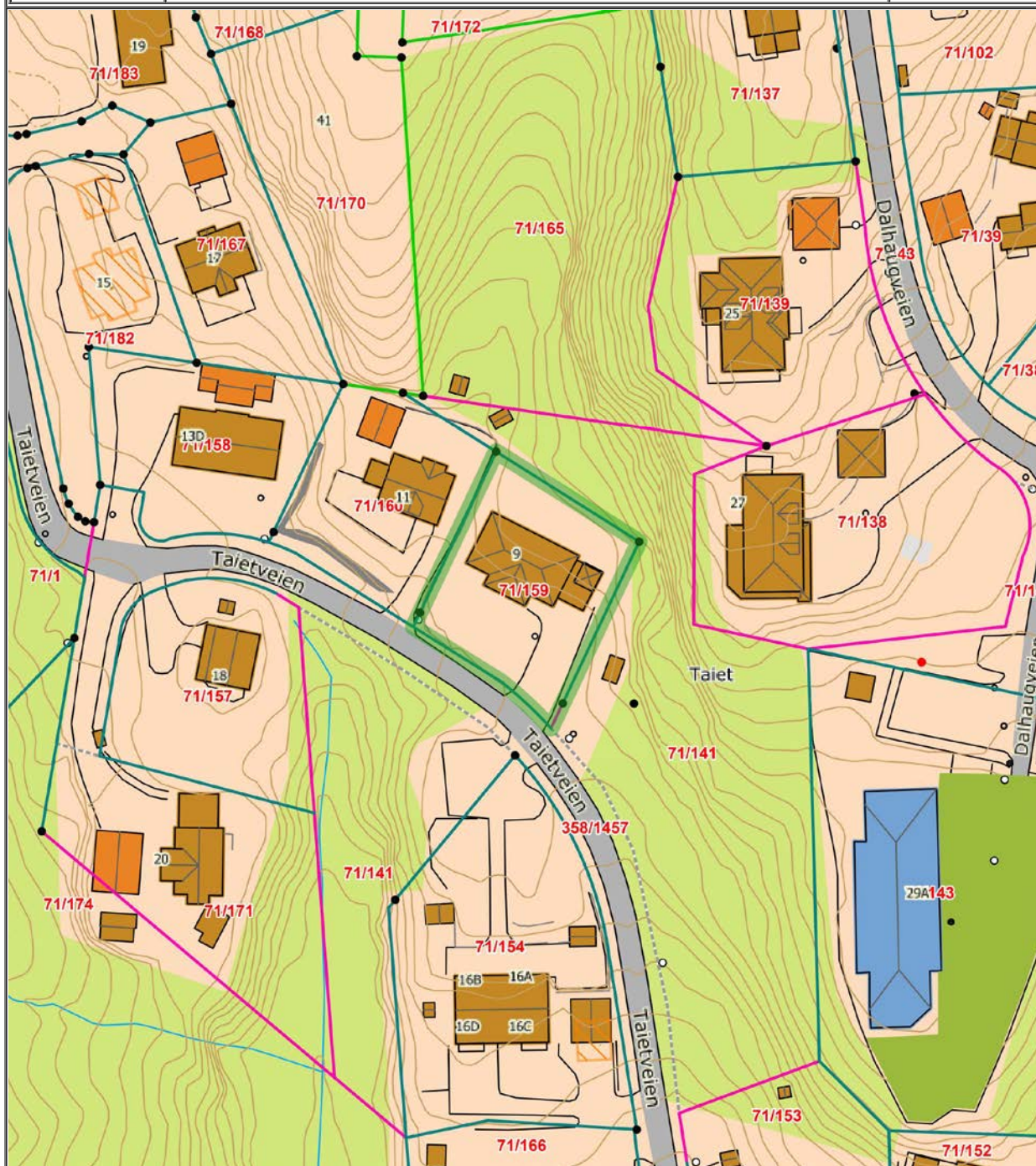
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 71	Bnr: 159	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Taitetveien 9, 1940 BJØRKELANGEN			
Hj.haver/Fester:	OPSAHL CECILIE JOHANSEN, TAITETVEIEN 9, 1940 BJØRKELANGEN, med flere			

**AURSKOG-
HØLAND
KOMMUNE**

Dato: 3/2-2025 Sign:

Målestokk
1:1000



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

Vedrørende ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

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.

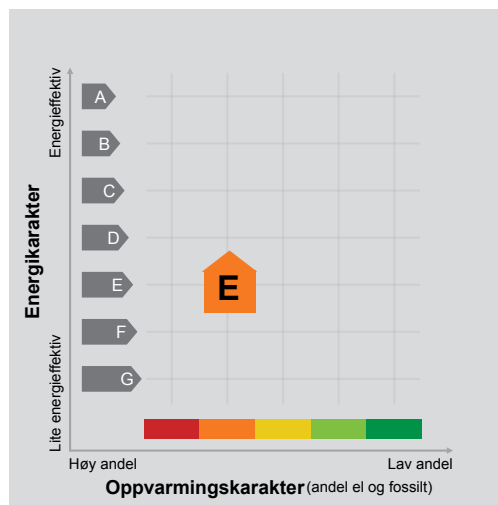
Ved endringen av plan- og bygningsloven, pbl., 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Se pbl. § 21-10, femte ledd. Dette betyr med andre ord at det ikke vil være mulig å få ordnet med ferdigattest for slike bygninger i ettertid.

Aurskog-Høland kommune,
Enhet Forvaltning

ENERGIATTEST



Adresse	Taietveien 9
Postnummer	1940
Sted	BJØRKELANGEN
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	71
Bruksnummer	159
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15296569
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-176072
Dato	03.10.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



29.01.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Matrikkel: 3226/71/159/0/0

Adresse: Taletveien 9, 1940 BJØRKELANGEN

Dato siste feiling:
02.05.2024 – uten avvik

Dato siste tilsyn:
07.02.2020 – uten avvik

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Det kan eksistere avvik som ikke fremkommer av sammenstillingen.

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted.

Det er viktig at kavene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

- Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5. år.

Besøk oss på www.nrbr.no

Sykehusveien 10, 1474
Lørenskog
Telefon 67 91 04 00
E-post: post@nrbr.no

Finn vår digitale postlenke på
www.nrbr.no/Kontakt

Ved brann og ulykker, ring 110
Org.nr.: NO 976 634 438



Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

VÅR KOMPETANSE - DIN TRYGGHET!

www.nrbr.no

- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brannssikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no.

Henvelenderer vedrørende saken kan gjøres til Hege Halden, som kan treffes på telefon: 911 89 875 eller epost: hege.halden@nrbr.no.

Med hilsen

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet
Seksjonsleder

Hege Halden
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

Besøk oss på www.nrbr.no

Sykehusveien 10, 1474
Lørenskog
Telefon 67 91 04 00
E-post: post@nrbr.no

Finn vår digitale postlenke på
www.nrbr.no/Kontakt

Ved brann og ulykker, ring 110
Org.nr.: NO 976 634 438

Taietveien 9

Nabolaget Bjørkelangen vest - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Trandumsvingen Linje 480	21 min	1.5 km
Blaker stasjon Linje R14	24 min	23.7 km
Oslo Gardermoen	58 min	

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 633 elever, 36 klasser	26 min	1.9 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	26 min	1.9 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	7 min	3.6 km

Ladepunkt for el-bil

Bakkeveien	22 min
Aurskog Kommune	27 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Naboskapet

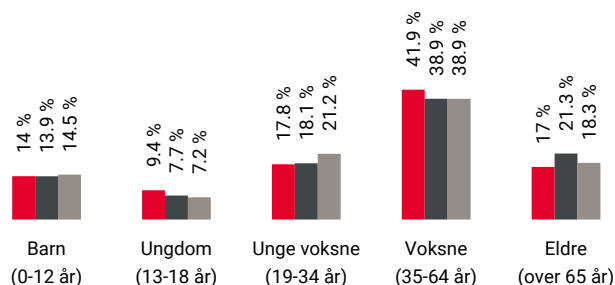
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørkelangen vest	1 645	731
Bjørkelangen	4 181	1 924
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Burholttoppen barnehage (0-5 år) 52 barn	5 min	0.4 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	7 min	3.6 km
Festningsåsen barnehage (1-5 år) 111 barn	7 min	4 km

Dagligvare

Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	5 min	2 km
Coop Extra Bjørkelangen	5 min	

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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 98/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

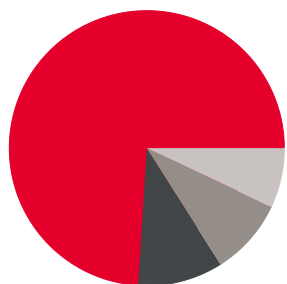
Bjørkelangen sportssenter 20 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 1.4 km

Bjørkelangen barne- og ungdomsskole 26 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.8 km

Avancia Xpress Bjørkelangen 5 min

Trento Bjørkelangen Express 5 min

Boligmasse



■ 74% enebolig
■ 10% rekkehus
■ 9% blokk
■ 7% annet

Varer/Tjenester



Bjørkelangen Senter

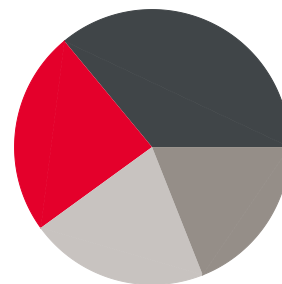
5 min



Boots apotek Bjørkelangen

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 24% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

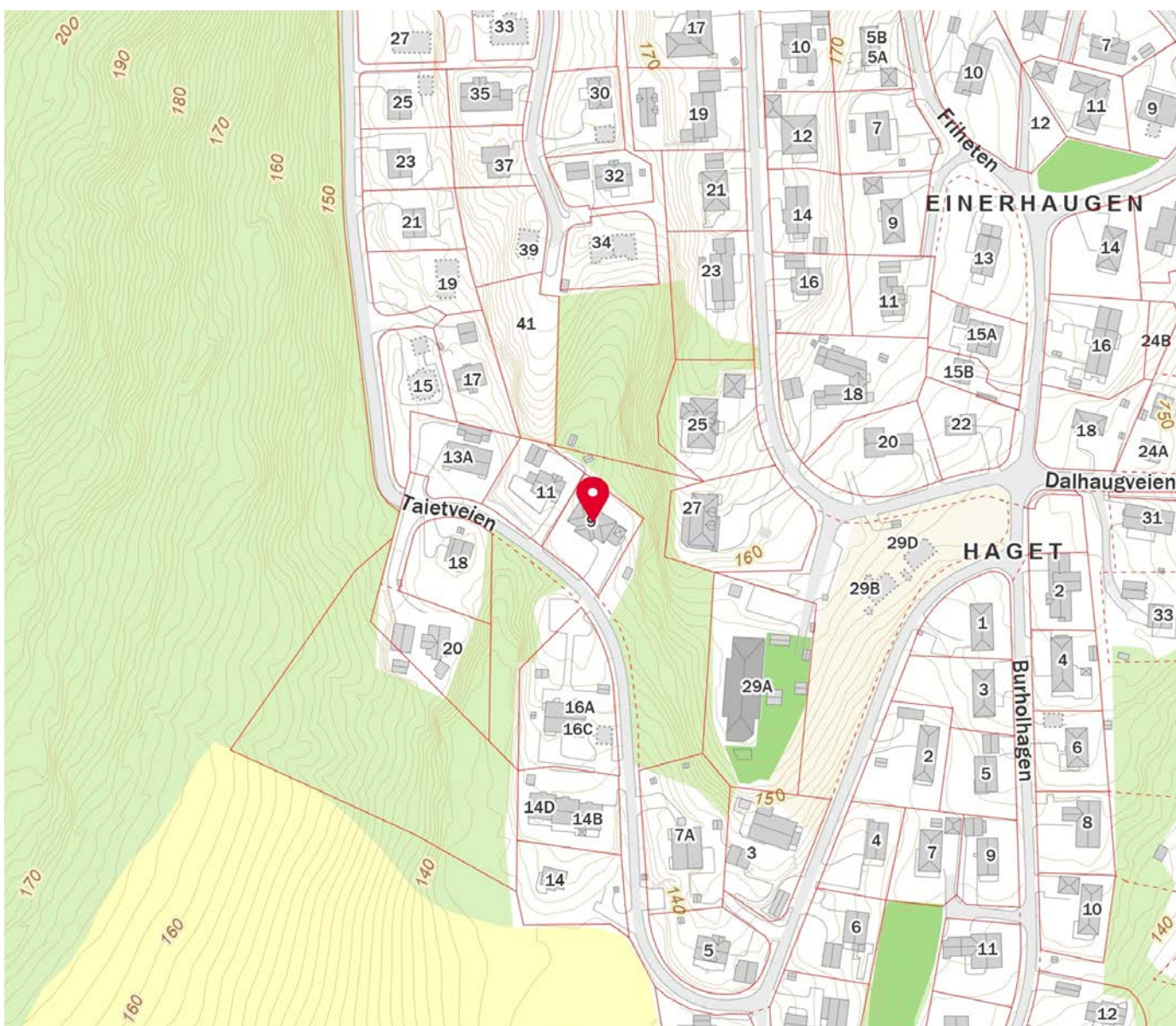
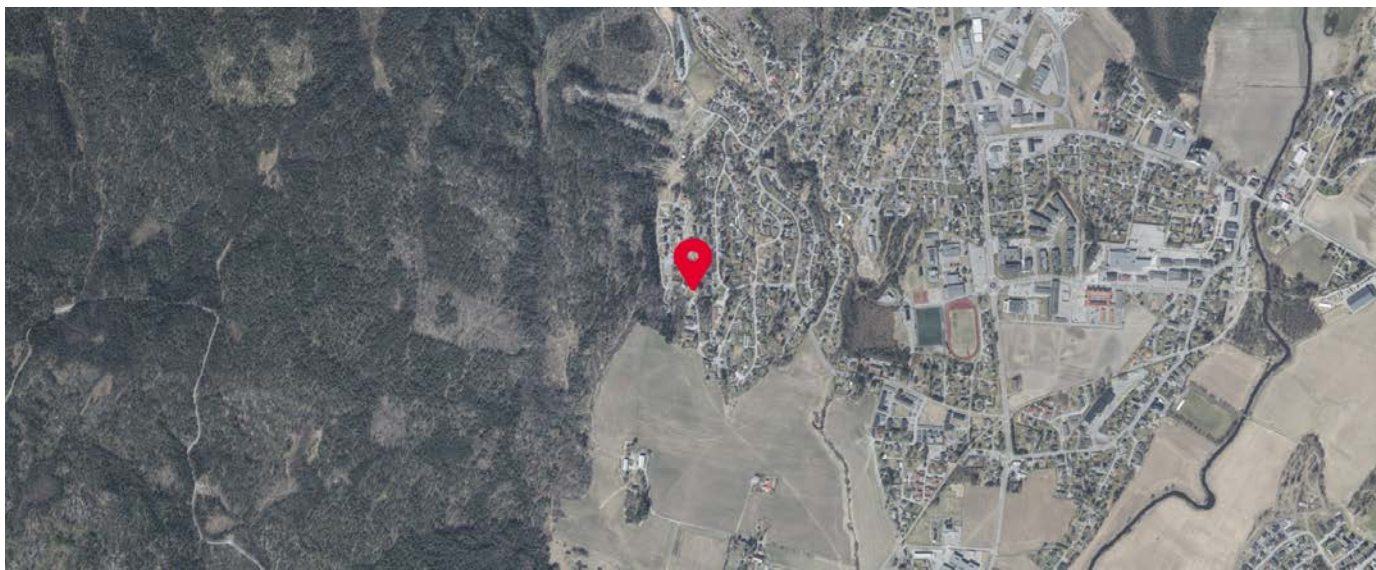
43%

■ Bjørkelangen vest
■ Bjørkelangen
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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



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



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. AVTREKKSVENTILATORER 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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: Taitetveien 9
1940 BJØRKELANGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gisle Spidsberg**Telefon:** 902 95 555
E-post: gisle.spidsberg@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