



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Eidsliveien 15, 1940 BJØRKELANGEN

**Tiltalende enebolig med flott,
solrikt uteområde, hage,
dobbelgarasje - innholdsrik
planløsning og god standard!**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.

Eidsliveien 15

1. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra bolige
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takspartner.no takspartner.no
Alt av taksting i Oslo og Akershus





Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 490 000,-
Omkostn.: Kr 156 390,-
Total ink omk.: Kr 5 646 390,-
Selger: Rune Sjølie
Siderula Sjølie

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total: 249/303 m²
Tomtstr.: 1210.9 m²
Gnr./bnr.: Gnr. 2, bnr. 18

Oppdragsnr.: 1107240144

Tiltalende enebolig med flott, solrikt uteområde, hage og dobbelgarasje!

Dette er en tiltalende enebolig over tre plan. Eiendommen har intern beliggenhet i et veletablert område og har flott opparbeidet, samt svært velstelt uteområde. Det er bl.a. stor gårds plass med el-billader og dobbelgarasje, plenareal omkranset av hekk og 3 solrike uteplasser. Her kan med andre ord gode solforhold og naturskjønn utsikt nytes fullt ut.

Boligen har en god planløsning og har inngang med entre i både underetasjen og første etasje. Stuen har gode lysforhold, peisovn og varmepumpe, mens kjøkkenet ligger i eget rom og har sjarmerende innredning med integrerte hvitevarer. Det er bad og vaskerom vegg-i-vegg, og flere boder. Underetasjen består av en innredet rom benyttet som peisestue, lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer, 2 gode soverom, garderobe, bod og toalett- og dusjrom.



Innhold

Velkommen	4
Plantegninger	16
Om eiendommen	37
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	85
Energiattest	90
Nabolagsprofil	90
Forbrukerinformasjon	115
Budskjema	116



Velkommen til Eidsliveien 15! En innholdsrik eneboligeiendom med romslig hage og dobbel garasje.



Eiendommen er meget pent opparbeidet med hage med plen, bed, kantstein og sti med belegningsstein.



Bolighuset er omkranset av en pen hage med plen og beplantning. Tomten er noe skrånende.



Romslig terrasse utenfor stuen på ca. 23 kvm, belagt med skiferfliser.

Skjermet terrasse ved inngangspartiet til 1. etasje.
Terrassen er på ca. 23 kvm og har rekkverk, samt uttrekkbar skjerming.





Terrassen er på ca. 46 kvm og har god plass til flere møbleringer. Her er også adkomstdør.



Flott overbygget terrasse ved underetasjen med god plass til utemøblement og skjermet beliggenhet.

Terrassen er overbygget med pergola og det er uttrekkbar skjerming langs en side.
El-bil lader til terrassen.



Plantegning

1. etasje

Eidsliveien 15



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

takstpartner.no
All av taksterting i Oslo og Akershus

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



Velkommen inn!
Gang/entre med skyvedør til garderobesrom, og skaplass.

Boligen har en lys og romslig stue i 1. etasje med flott utsyn og gode materialvalg.
Stuen har oppvarming med både varmepumpe og peisovn. Det er utgang til veranda med gode solforhold.





Videre er det også god plass til stort spisebord i stuen.

I andre enden av stuen er det en ekstra stue, som idag benyttes som hobbyrom. Her har du masse ekstra plass, og denne er skjermet med skyvedør.





Fin dekor mellom overskap og benkeplaten.



Pent kjøkken i 1. etasje med mye skap- og benkeplass.
Kjøkkeninnredningen har malte, profilerte fronter og laminert benkeplate.



Soverom i 1. etasje med flotte detaljer på bakre vegg og integrert belysning.

I soverommet er det også plassbygget garderobeløsning med integrert belysning.



Flislagt bad med gulvvarme. Downlightsbelysning i himling. Innredet med servant i baderomsinnredning, høyskap, dusjkabinett og vegghengt toalett.



2. etasje

Eidsliveien 15

2. etasje



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



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



Plantegning

U. etasje

Eidsliveien 15



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

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no
Allt av taksting i Oslo og Akershus

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

Meget pent kjøkken i underetasjen med mye skap- og benkeplass, og kjøkkeninnredning er fra 2016.



Kjøkkeninnredningen har grå, profilerte fronter og heltre benkeplate. Det er integrert stekeovn og dampstekeovn, induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap i kjøkkenet.

Disponibelt rom i underetasjen, benyttet som stue.





Soverom i underetasjen av god størrelse.

Garderobrom med flott innredning og mye lagringsplass, innenfor soverommet.



Toalettrom i underetasjen innredet med toalett, servant og veggskap med speilfront. Videre er det også dusjrom i underetasjen.

Entre/gang i underetasjen med flislagt gulv.



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 249 m²

BRA - e: 54 m²

BRA totalt: 303 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 96 m² Entré, gang, trapperom, disponibelt rom, kjøkken(tidligere soverom), 2 soverom, garderobe, toalettrom og vaskerom med dusj.

1. etasje

BRA-i: 114 m² Entré, garderoberom, gang, kjøkken, stue, stue/hobbyrom, soverom, bad, vaskerom, trapperom og bod.

2. etasje

BRA-i: 39 m² Trapperom/gang og innredede rom.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 45 m²

Hagebod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 m²

Ikke målbare arealer

Krypkjeller under tilbygd del har adkomst via kjellerlem i gulv i bod. Krypkjeller har 2 rom med lav takhøyde og har ikke måleverdig bruksareal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Innredet rom benyttet som stue i U. etasje har kun 3 små vinduer og tilfredsstillende ikke krav til

dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

Rom i 2. etasje er beskrevet som hobbyrom/loft på tegningen. Loftsetasje har takhøyde som er mindre enn dagens normale krav til takhøyde.

1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men inngangssiden har avvik (tilbygget og terrassen ved inngangssiden er ikke beskrevet på tegningen).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1210.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har fin, intern beliggenhet i et rolig og veletablert område. Uteområdet er på 1 211 kvm og byr på sol hele dagen, samt utsikt mot skogkledde åser. Her er det flott opparbeidet med stor, gruslagt gårdsplass, steinlagt gangsti og velstelt plen omkranset av hekk. Mot veien er det et pent søppelstativ og forstøtningsmur i granitt med belysning. Det er også kantstein av granitt for å skille gårdsplassen fra plenen, og det er laget blomsterbed.

Boligen har tre uteplasser; to terrasser og en veranda. Den ene terrassen ligger i tilknytning til inngangspartiet i underetasjen og vender mot vest. Terrassen er ca. 46 kvm stor, har rekkverk og port i beiset treverk, takoverbygg og markise. Deler av terrassen har pergola med tett tak og uttrekkbar levegg.

Boligens andre terrasse vender mot sør og har et

areal på ca. 23 kvm. Den har rekkverk i liggende spilekonstruksjon, tett levegg og uttrekkbar levegg. Terrassen fremstår med andre ord som lun og usjenert. Verandaen er også på rundt 23 kvm og strekker seg langs husveggene mot sør og vest. Den er delvis overbygd og har dekke av skifer.

Med et slikt uteområde kan ungene leke trygt i hagen, mens de voksne slapper av på en av uteplassene. Det er enkelt å flytte seg etter solen, men også finne en sval plass i skyggen. I tillegg til boligen er det oppført dobbelgarasje, hagebod og vedskjul.

Beliggenhet

Eidsliveien 15 har en attraktiv beliggenhet på Bjørkelangen. Eidslia er et veletablert pent byggefelt og et attraktivt villaområdet med umiddelbar nærhet til skogen og friarealer. Eidsliveien er en blindvei og det er liten gjennomgangstrafikk. Eidslia har egen ballbinge med kunstgress og flere lekeplasser. Området er stille, rolig og familievennlig.

Nærmest rett utenfor døren finner du merkede turstier og små vann. Om vinteren er det muligheter for å gå på skøyter hvis isen er trygg. Litt nedenfor Eidslia (på jordet foran Festningåsen) er det lysløype med oppkjørte skiløyper. I Dalhauglia finnes det en liten alpinbakke og hoppbakke.

Om sommeren er Røytjern et populært badevann. Hit kan du kjøre eller sykle dersom man har lyst. Litt lenger unna finner du Setten og Mjermen som er idylliske innsjøer hvor det også er populært å ha hytte eller campingvogn. En liten kjøretur unna finner du Mangenfjellet. Her er det et godt utviklet løypenett om vinteren med to serveringshytter og mange fine sykkestier om sommeren.

Det er kort vei til skoler og til sentrum med alle typer forretninger og servicetilbud via gang- og sykkesti. Det er gangavstand til barnehage i Festningsåsen.

Bjørkelangen er kommunesenter i Aurskog-Høland og har et hyggelig handelssentrum med et godt utvalg av forretninger, bibliotek, bank, post, vinmonopol, interiør, tekstil, elektronikk, velvære og øvrige "bymessige" fasiliteter. Gjennom året arrangeres det blant annet musikkfestival, martensdager, moteshow, NM i rally og Enduro, og andre opplevelser via stedets næringsforening og andre aktører.

Bjørkelangen har skole med 10 trinn og sfo-tilbud samt 2 videregående skoler med forskjellige og mange linjevalg. Ved den ene videregående skolen er det et godt utbygd idrettsanlegg med blant annet fotballbane (kunstgress), friidrettsbane, sportshall, tennisbane og sandvolleyballbane.

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

Fra Bjørkelangen er det ca 35 km til Lillestrøm og ca 55 km til Oslo sentrum og Gardermoen. Til Charlottenberg i Sverige er det omtrent 45 minutters kjøring med bil. Det er offentlig kommunikasjon via buss ved innkjøringen til Eidslia.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Bjørkelangen har skole med 10 trinn og sfo-tilbud samt 2 videregående skoler med forskjellige og mange linjevalg.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig fra 1974 som senere ble tilbygget i 1. etasje i 1987. Boligen har grunnmur i lettklinkerblokker og forstøtningsmur av granittstein. Yttervegger i trebindingsverk kledd hovedsakelig med stående trepanel. Stedvis er det liggende panel på vegger. Saltak i tre tekket med glasert tegltakstein. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med koblete glass.

Veranda i 1. etasje utenfor stuen med betongdekke med skiferfliser. Rekkverk i trekonstruksjon. Terrasse i 1. etasje i trekonstruksjon på punktfundamentering og dels på mur. Spaltegulv av tre. Rekkverk og levegg i trekonstruksjon. Terrasse i U. etasje i trekonstruksjon på mark med spaltegulv av tre. Rekkverk i trekonstruksjon på granittsteinsmur. Del av terrasse er takoverbygd

med pulttak i trekonstruksjon tekket med profilerte metall takplater.

Garasje oppført i ca. 1984 i uisolert konstruksjon med betongfundament. Vegger i dels mure lettklinkerblokker og dels med trebindingsverk. Saltak av tre tekket med glasert tegltakstein. 2 leddporter i trekonstruksjon med motoriserte åpnere. Hagebod bygget inntil garasjen og oppført i trebindingsverk. Gangdør i tre.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Dusj i kjeller etasje/utleiedel har noen løse fliser. Se fullstendig rapport fra Takstmann.
- Kryp kjeller under tilbygg ved hovedinngang har innlagt enkel vannpumpe. Hvor vi en gang pr. år sjekker. (På vørkanten) om det er behov for tømning. Ved behov, tommes vannet. Har kun forekommet en gang på de årene vi har bodd her. Se fullstendig rapport fra Takstmann.
- Vedlikehold: Nytt pipebeslag pr. 2024. Forebyggende ihh til befaring/anbefaling fra fagmann. Se dokumentasjon på utført fagarbeid.
- Installasjon av Tesla lader. Se utfyllende dokumentasjon fra fagarbeid. ST Elektro.
- Vedlikehold: Befaring og utbedring. Utvendige fasade bord. Nytt Pipebeslag. Ny utekran m/ innvendig stopp. Byttet vindu. Inkludert annet diverse innvending vedlikehold.
- 1.Hovedetasje: Vinduet i det rommet som i dag brukes som et hobbyrom. Går ikke ann å åpne. (Har vært slik hele tiden vi har bodd her) 2.Ved tørkestativet, bak ved plattingen hovedinngang. Har mur til plattingen det ene hjørnet fått en skade. (Noe som kanskje påvirker stødigheten til leveggen for

plattingen.?) 3.Bør legges inn en rist ved garasjen. Da det ved snøsmeltingen (Vår) Kan komme vann inn under garasjedøren venstre side.

Innhold

Planløsning

1. etasje: Entré, gang, kjøkken, stue/spisestue, bad, vaskerom, soverom, stue/hobbyrom, trappegang og 2 boder.

2. etasje: Trappegang, 2 innredede rom benyttet som soverom og 2 loftsboder.

U. etasje: Entré, gang, kjøkken, disponibelt rom, vaskerom m/dusj, wc-rom, 2 soverom, garderobe og bod.

Entré

Fra gårdsplassen er det granittrapp opp til en steinlagt sti som fører fram til inngangspartiet. Inngangspartiet ligger i tilknytning med den sørvendte terrassen og er et hyggelig sted å ønske velkommen.

Entreen har laminatgulv, hvitmalte vegger og en grå fondvegg. Langs fondveggen er det garderobeskap og hyller, og entreen har åpen løsning mot gangen. Begge rommene har utenpåliggende skyvedører i tre inn til hver sin bod, som gir et rustikt preg til de ellers moderne overflatene. Boden ved entreen er innredet med skohyller og klesheng.

Kjøkken

Kjøkkenet har velutstyrt innredning i hesteskoform med sjarmerende utførelse. Innredningen har lysegrønne benkeskap, hvite, takhøye overskap og fliser på veggene med historisk mønster som harmonerer i farge. Benkeplatene er i laminat og har nedfelt oppvaskkum, samt integrert induksjonstopp med ventilator over. Det er også integrert stekeovn,

opplegg for oppvaskmaskin og avsatt plass til kjøleskap.

Stue

Boligen har en innbydende stue med godt lysinnslipp fra tre himmelretninger. Det er også dør ut til verandaen. Stuens størrelse danner to naturlige møbleringssoner, og sentrert i rommet er det en peisovn med flammebilde som kan ses fra alle vinkler. Det er også montert varmpumpe for behagelig temperatur gjennom årstidene. Gulvet har laminat, og veggene er malt i en kombinasjon av hvitt og grått.

Bad

I første etasje er det bad og vaskerom vegg-i-vegg. Badet ble pusset opp i 2014 med pent resultat. Overflatene er flislagte og det er varme i gulvet, samt downlights i himling. Badet har elektrisk vifte og det er vindu i veggen for ekstra luftemulighet.

Innredningen har sorte høyglansfronter og består av et skuffemøblement med heldekkende servant. Det er speil over servanten, og i tillegg er det to høyskap. Videre har badet vegghengt toalett og steamdusj med regnfall.

Vaskerom

Vaskerommet er utstyrt med utslagsvask, hyller og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel i søyleløsning. Gulvet har varmekabler og fliser, veggene er lysmalte og det er vindu.

Soverom og garderobe

Hovedsoverommet ligger i første etasje og har plassbygde garderobestammer med hyller, skuffer, klesstenger og belysning. Veggen bak sengeplassen er grønnmalt og har dekorativ utførelse, samt ledlist.

I underetasjen finner du ytterligere ett soverom med direkte tilknytning til garderobe.

I 2. etasje er det innredet 2 rom, som benyttes som soverom idag. Begge rommene er av god størrelse, og har to vinduer, panelvegger malt i lyse farger og flere, hvite garderobeskap. Kjøkkenet i underetasjen er opprinnelig betegnet som soverom på godkjente byggetegninger.

Underetasjen:

Denne inneholder entré, gang, kjøkken, disponibelt rom, toalettrom, vaskerom med dusj, 2 soverom, garderobe og bod.

Kjøkkenet i u. etasje:

Kjøkkenet ligger i eget rom og har lekker, rikt utstyrt innredning fra 2016 med god skap- og benkeplass. Innredningen er montert langs to parallelle vegger og har grå profilfronter, heltre benkeplater og hvite metrofliser på veggene. I benken er det nedfelt oppvaskkum i kompositt og integrert induksjonstopp med ventilator over. Det er også integrert stekeovn og dampstekeovn i høyskap, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Det er døråpning til stuen, som har en koselig peisovn.

I underetasjen er det 2 soverom. Det ene soverommet har garderobeskap, mens du innenfor det andre rommet finner du et innredet garderobeskap. Garderobeskapet har åpen stamme innredet med skuffer, kurvsystem, hyller og klesheng. Kjøkkenet i underetasjen er opprinnelig også registret på tegning som et soverom.

Videre er det toalettrom og vaskerom med dusj i underetasjen.

Kort fortalt

- Tiltalende og innholdsrik enebolig.
- Dobbelgarasje og el-billader.
- Stor, gruslagt gårdsplass.
- Solrik og flott opparbeidet tomt.
- To terrasser og en veranda.
- Koselig kjøkken med hvitevarer.
- Peisovn og varmpumpe i stuen.
- Hovedsoverom med garderobeløsning.
- To innredede rom i 2. etasje, benyttet som soverom.
- Ekstra stue i 1. etasje er idag benyttet som hobbyrom.
- Lagringsplass i flere inneboder.
- Hagebod på ca. 9 kvm.
- Lekker, rikt utstyrt kjøkken fra 2016 i underetasjen.
- Disponibelt rom med peisovn i underetasjen, benyttet som stue.
- 2 Soverom i underetasjen.
- Garderobeskap.
- Wc-rom og vaskerom med dusj i underetasjen.
- Mulighet for ekstra soverom.
- Innredet rom i underetasjen.

Standard

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

- Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det var krav om snøfangere over inngangsparti i 1. etasje ved byggemeldingstidspunktet og snøfangere her må etableres. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det bør

monteres snøfangere på taket. Det må monteres snøfangere over inngangspartiet i 1. etasje og kostnadsestimat er vurdert i forhold til dette.

- Utvendig > Veranda i 1. etasje: Rekkverkshøyde er ca. 90 cm. og tilfredsstilte byggeårets krav. Det er sprekker og slitasje på fuger på gulv. Det er stedvis råteskader i bunn av rekkverksstolper og på enkelte trebord på rekkverk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Råteskadet trekledning må skiftes ut. Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er merkbare skjevheter/planavvik på gulv i 2. etasje. Det er også øvrige høydeforskjeller i boligen mellom 10-20 mm. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Innvendig > Kryp Kjeller: Det er manglende fuktspærre på bakken. Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller. Det var synlig vann i krypkjeller på befaringen. Det bør etableres drenering for å lede vann ut av krypkjeller. Det bør etableres fuktspærre og isolasjon mot grunn med Glava vintermatter eller lignende.
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet har standard fra byggeåret og har nådd forventet levetid som våtrom. Vaskerommet har ingen kjent membranløsning/

tettesjikt. Gulvet har fall til sluk, dog har deler av gulvet dårlig fall/er relativt flatt. Det er bom (hulrom) i et vesentlig antall gulvfliser. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom med dusj > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet har standard fra byggeåret og har nådd forventet levetid som våtrom. Vaskerommet har ingen kjent membranløsning/tettesjikt. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

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

- Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Liten lufting i nedre kant var normal byggeskikk på byggetidspunktet. Det ble påvist råteskader i trebordkledning på vegg mot øst. Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Undertaket er misfarget ved kott på nordre side. Dette antas å skyldes kondens som oppstår ved luftlekkasjer med varmluft fra kott. Det bør gjøres tiltak med tetting for å hindre luftlekkasjer fra bod og lufting over konstruksjonen bør kontrolleres.
- Utvendig > Vinduer: Det er sprekke i 1 vindusglass (blyglass) i stue 1. etasje. Det er stedvis noe slitasje på vinduer med bla. tørkesprekker. Enkelte vinduer subber i karm ved åpning. Det ble ikke påvist noen

punkterte vindusglass, men punkteringer på vindusglass av denne alder kan forekomme. Sprukket glass bør skiftes. Vinduene har god funksjonalitet og krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

- Utvendig > Dører: Entredørene har utvendig slitasje. Entredørene bør overflatebehandles.
- Utvendig > Terrasse i 1. etasje: Konstruksjonene har skjevheter. Lokal utbedring må utføres.
- Utvendig > Terrasse i U. etasje: Taksperer har langt spenn og er for dårlig dimensjonert for denne type konstruksjon. Takkonstruksjonen bør forsterkes.
- Innvendig > Overflater: Det er stedvis gliper mot dørterskler, listverk og utforinger. Det er stedvis svelling i laminatskjøter. Det mangler gulv i tidligere døråpning ved entre i U. etasje. Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.
- Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i U. etasje: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Laminatgulv i garderobesrom "buler" (antas å ligge i spenn). Laminatgulv i garderobesrom bør utbedres.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. 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.
- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre. Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innvendig > Pipe og ildsted: dfast underlag foran begge peisovner er for liten (krav er normalt 30cm.

ut fra ildstedet). Alle piper (vanger) på pipen er ikke synlige. På teglsteinspiper skal alle sider være synlige i hele pipens lengde. Det må lages større ildfast underlag foran peisovner. Pipevanger må gjøres tilgjengelige/synlige.

- Innvendig > Rom Under Terrang: Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulv i U. etg. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen har noe knirk. Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Baderommet har god funksjonalitet med dusjkabinett. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Det må opprettholdes bruk av dusjkabinett/dusjvegger eller tilsvarende.
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom med dusj > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulv. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan

forekomme. Det bør gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen.

- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er skade (hakk) i benkeplate. Gulv er kun lagt inntil sokkelen på innredningen og det er glippe mellom sokkelen og laminatgulvet.

Innredningen opprettholder god funksjonalitet og krav til standard vil være avgjørende for evt. tiltak.

- Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Det mangler stedvis gulvfliser og enkelte gulvfliser er løse. Kun naturlig avtrekk.

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Rommet har enkel standard fra byggeåret hovedsakelig.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Gjelder vannrør fra byggeåret. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

- Tomteforhold > Drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler,

utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/ underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det mangler topplis/ klemlis på grunnmursplate stedvis. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlis. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport av Petter Larsen, datert 03.06.2024. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

Innbo og løsøre

Prosjektor og lerret medfølger ikke i handlene. (Disse kan kjøpes utenom etter avtale med selger).

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner eget abonnement for tv og bredbånd.

Parkering

Parkering i tilhørende dobbel garasje og for øvrig godt med biloppstillingsplass på egen eiendom.

Det er montert el-bil lader ved terrassen utenfor underetasjen til boligen.

Forsikringsselskap

Fremtind forsikring.

Polisenummer

30034626

Radonmåling

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

Diverse

Garasjen ligger nærmere tomtegrensen enn 4 meter.

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming er hovedsakelig elektrisk, supplert med

vedfyring. Det er gulvvarme på bad og vaskerom i 1. etasje og i entré, gang, stue, vaskerom og toalettrom i u. etasje, varmepumpe fra 2017 i stuen i 1. etasje og peisovn. Peisovn også i stuen i u. etasje.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 5 490 000

Kommunale avgifter

Kr 22 878

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil variere årlig. Kommunale avgifter inkl.: renovasjon, feie/tilsyn, vann og avløp.

Eiendomsskatt

Kr 6 330

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

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

Formuesverdi primær

Kr 1 416 282

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 5 381 870

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 18 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:

3226/2/18:

27.12.1973 - Dokumentnr: 8322 - Rettigheter iflg.

skjøte

BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.

RETTIGHETSHAVER tele- og el.verket.

15.11.1973 - Dokumentnr: 7332 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:2 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 111482 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:2 Bnr:18

01.01.2024 - Dokumentnr: 81939 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:18

Heftelsene omhandler plikt til å være koblet til offentlig vann og avløp, rett for tele- og El- verket til å ha ledninger over eiendommen og byggeplikt innen to år fra førstegangsoverføring av tomten.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bolig, datert

04.04.1978.

Det foreligger byggetegninger for boligen, datert

01.12.1975.

Det foreligger tillatelse for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i underetasjen for endring av garasje (merket på original byggetegning) til soverom. Det foreligger ferdigattest for bruksendringen, datert 21.06.2024.

Loftsetasjen er innredet i ettertid og ikke omsøkt til rom for varig opphold. I underetasjen er rom som idag er innredet og benyttet som kjøkken,

opprinnelig betegnet som soverom på byggetegninger.

Det er heller ikke søkt ifm. takoverbygg på terrasse i underetasjen.

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

Det foreligger godkjent byggetegning for dobbel garasje, datert 16.06.1984.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.04.1978.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har offentlig adkomst.

Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsbestemmelser for Eidslia, datert 16.08.1972.

Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse i kommuneplanen.

Adgang til utleie

Det er registret 1 boenhet på eiendommen.

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte

krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

Overtakelse

Overtagelse etter avtale med selger. Vennligst oppgi

ønsket dato i vedlagte budskjema.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
137 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 490 000,00))

156 390,- (Omkostninger totalt)

5 646 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 156 390

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder

kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Kommunal info

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.000,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9.281,-. Utleggene omfatter foto, tilstandsrapport og tinglysning av sikring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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





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

Salgsoppgavedato

25.06.2024

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Eidsliveien 15, 1940 BJØRKELANGEN
 AURSKOG-HØLAND kommune
 # gnr. 2, bnr. 18



Markedsverdi

5 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 303 m² BRA-i: 249 m²



Befaringsdato: 30.05.2024 Rapportdato: 25.06.2024 Oppdragsnr.: 10816-24072 Referansenummer: KZ6471

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig, garasje og hagebod.

Eneboligen ble oppført i 1974 og ble tilbygd i 1. etasje mot øst i 1987 iht. matrikelinformasjon. Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 1984. Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Hageboden ble oppført i 2010. Hagebodens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1974

[Gå til side](#)

UTVENDIG

Saltakskonstruksjon av tre med loft. Undertak av trebord. Taktekkingen er av glasert tegltakstein. Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har hovedsaklig stående trebordkledning og det er stedvis liggende trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med koblede glass. Entredør i 1. etasje og i U. etasje er i lakkert trekonstruksjon med glassfelt. Verandadør i 1. etasje er skyvedør i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Veranda i 1. etasje med betongdekke med skiferfliser. Rekkverk i trekonstruksjon. Markise.

Terrasse i 1. etasje i trekonstruksjon på punktfundamentering og dels på mur. Spaltegulv av tre. Rekkverk og levegg i trekonstruksjon.

Terrasse i U. etasje i trekonstruksjon på mark med spaltegulv av tre. Rekkverk i trekonstruksjon på granittsteinsmur. Del av terrasse er takoverbygd med pulttak i trekonstruksjon teknet med profilerte metall takplater.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Gulv: Laminat, teppe, fliser og betong. Vegger: Malte slette flater, trepanel, fliser og murpuss. Himling: Himlingsplater, trepanel og betong.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke i hoveddel. Tilbygd del har etasjeskiller av trebjelkelag. Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag. Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn.

Trapper: 180 graders tretrapper mellom 3 etasjer.

Innerdører: Malte finerte dører og trefyllingsdører. Enkelte skyvedører i trekonstruksjon.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i stue 1. etasje og peisovn i stue U. etasje. Luft til luft varmepumpe i stue 1. etasje. Elektrisk gulvvarme på vaskerom og bad i 1. etasje. Elektrisk gulvvarme i entre/gang, stue, vaskerom og toalettrom i U. etasje.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Vaskerom med dusj i U. etasje består av: Dusjnise med dusjforheng. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

Vaskerommet i 1. etasje består av: Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc i 1. etasje består av: Veggmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, 2 veggskap og speil.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i U. etasje består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils grå fronter. Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale. Ventilatorhette med avtrekk. Integreert induksjonstopp, stekeovner, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt over induksjonstopp.

Kjøkkeninnredning i 1. etasje består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og malte 1-speils fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Integreert induksjonstopp og stekeovn. Kjøleskap og oppvaskmaskin.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom i U. etasje består av: Gulvmont. wc, servant og veggskap.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannrør er av kobber. Vannrør til bad i 1. etasje er av plast (rør i rør). Innvendige avløpsrør er av plast. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert på vaskerom i U. etasje.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.

Røykvarslere og slukkeapparater.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Forstøtningsmurer er av granittstein. Tomten er skrånende ned mot vest. Utvendige avløpsrør er av plast og utvendig vannledning er av jernrør. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	303 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	249 m ²
Totalpris	5 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Etasjene har avvik som antas å ikke være byggemeldt/godkjent med bla.:

Stue i U. etasje er ikke godkjent som stue (beskrevet som disponibelt rom på tegningen).

1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men inngangssiden har avvik (tilbygget og terrassen ved inngangssiden er ikke beskrevet på tegningen).

Rom i loftetasje er beskrevet som hobbyrom/loft på tegningen.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er kun fremlagt fasadetegninger. Det er ikke fremlagt tegninger som viser garasjens størrelse.

Hagebod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt byggemeldte/godkjente tegninger og dette bør innhentes dersom dette eksisterer.

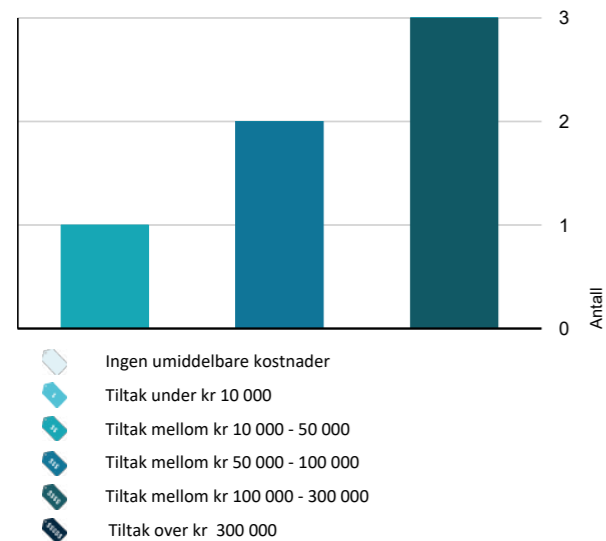
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veranda i 1. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom med dusj > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasse i 1. etasje [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasse i U. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i U. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom med dusj > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1974

Kommentar
Byggeår iht. eier/tidligere
salgsopplysninger.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Tilbygg / modernisering

1987	Tilbygg	Tilbygg i 1. etasje mot øst. Iht. matrikkelinformasjon.
------	---------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av glasert tegltakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Hovedsaklig fra byggeåret, men pipebeslag ble skiftet i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det var krav om snøfangere over inngangsparti i 1. etasje ved byggemeldingstidspunktet og snøfangere her må etableres.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør monteres snøfangere på taket.
Det må monteres snøfangere over inngangspartiet i 1. etasje og kostnadsestimat er vurdert i forhold til dette.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har hovedsaklig stående trebordkledning og det er stedvis liggende trebordkledning.
Vegger og ytterkledning ble besiktiget fra bakkenivå.

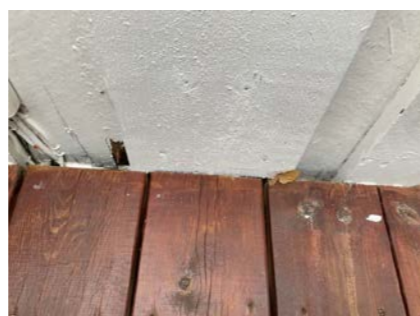
Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Liten lufting i nedre kant var normal byggeskikk på byggetidspunktet.
Det ble påvist råteskader i trebordkledning på vegg mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon av tre med loft.
Undertak av trebord.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Undertaket er misfarget ved kott på nordre side. Dette antas å skyldes kondens som oppstår ved luftlekkasjer med varmluft fra kott.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak med tetting for å hindre luftlekkasjer fra bod og lufting over konstruksjonen bør kontrolleres.



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med koblete glass.
Vinduene er hovedsaklig fra byggeåret.
Det er nyere glassfelt i enkelte vinduer. Enkelte vinduer er av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekk i 1 vindusglass (blyglass) i stue 1. etasje.
Det er stedvis noe slitasje på vinduer med bla. tørkesprekker.
Enkelte vinduer subber i karm ved åpning.
Det ble ikke påvist noen punkterte vindusglass, men punkteringer på vindusglass av denne alder kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprukket glass bør skiftes.
Vinduene har god funksjonalitet og krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

Dører

Entredør i 1. etasje og i U. etasje er i lakkert trekonstruksjon med glassfelt.
Verandadør i 1. etasje er skyvedør i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass, antas fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredørene har utvendig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Entredørene bør overflatebehandles.

Terrasse i 1. etasje

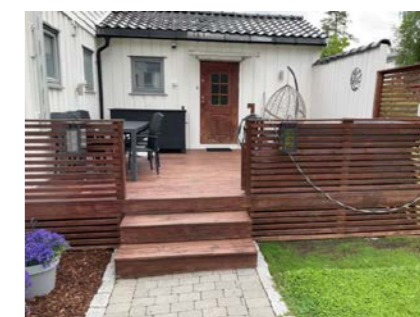
Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering og dels på mur.
Spaltegulv av tre. Rekkverk og leveggi i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Veranda i 1. etasje

Veranda med betongdekke med skiferfliser.
Rekkverk i trekonstruksjon.
Markise.

Det er ukjent membranløsning under skiferflisene, men denne antas å være av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde er ca. 90 cm. og tilfredsstillte byggeårets krav.
Det er sprekker og slitasje på fuger på gulv.
Det er stedvis råteskader i bunn av rekkverksstolper og på enkelte trebord på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Terrasse i U. etasje

Terrasse i trekonstruksjon på mark med spaltegulv av tre. Rekkverk i trekonstruksjon på granittsteinsmur. Del av terrasse er takoverbygd med pulttak i trekonstruksjon tekket med profilerte metall takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taksperrer har langt spenn og er for dårlig dimensjonert for denne type konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takkonstruksjonen bør forsterkes.



INNVEDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Laminat, teppe, fliser og betong.
Vegger: Malte slette flater, trepanel, fliser og murpuss.
Himling: Himlingsplater, trepanel og betong.

Vurdering av avvik:

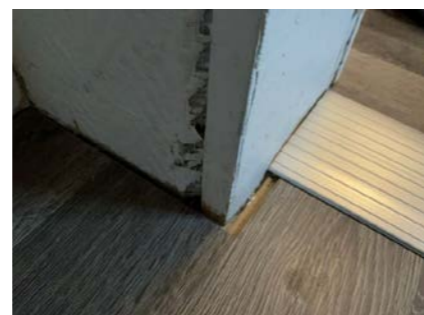
- Det er avvik:

Det er stedvis gliper mot dørterskler, listverk og utføring.
Det er stedvis svelling i laminatskjøter.
Det mangler gulv i tidligere døråpning ved entre i U. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.



TG 3 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er merkbare skjevheter/planavvik på gulv i 2. etasje.

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.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Gulv mot grunn/gulv i U. etasje

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

Vurdering av avvik:

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

Laminatgulv i garderoberoom "buler" (antas å ligge i spenn).

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.

Laminatgulv i garderoberoom bør utbedres.

TG 2 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke i hoveddel. Tilbygd del har etasjeskiller av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeåret. Tilkoblet peisovn i stue 1. etasje og peisovn i stue U. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ildfast underlag foran begge peisovner er for liten (krav er normalt 30cm. ut fra ildstedet). Alle piper (vanger) på pipen er ikke synlige. På teglsteinspiper skal alle sider være synlige i hele pipens lengde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må lages større ildfast underlag foran peisovner. Pipevanger må gjøres tilgjengelige/synlige.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Enkelte rom i U. etasje har gulv av betong og vegger med grunnmur/murpuss. Hulltaking er her ikke foretatt. Rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
 - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulv i U. etg. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapillærsug av fukt kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 0 Rom Under Terreng - 2

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Stue i U. etasje har laminatgulv og vegger med trepanel. Det ble foretatt hulltaking på vegg (utforet grunnmur) mot øst. Hulltaking ble foretatt uten å påvise unormale forhold.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av kjelleretasje/rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.



TG 2 Innvendige trapper

180 graders tretrapper mellom 3 etasjer.

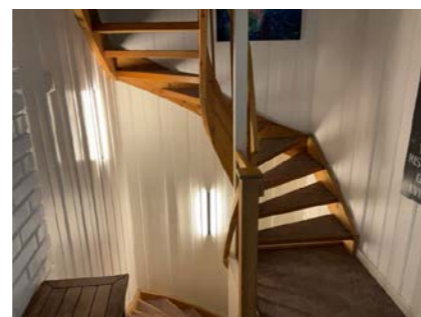
Vurdering av avvik:

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

Trappen har noe knirk.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



TG 1 Innvendige dører

TG 3 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller delvis under trebjelkelag med stubbegulv og delvis under betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Det var synlig vann i krypkjeller på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Andre tiltak:

Det bør etableres drenering for å lede vann ut av krypkjeller. Det bør etableres fuktsperre og isolasjon mot grunn med Glava vintermatter eller lignende.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Malte finerte dører og trefyllingsdører. Enkelte skyvedører i trekonstruksjon. Dørene antas å hovedsaklig være fra byggeåret og har normal bruksslitasje.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet i 1. etasje består av: Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin.

Gulv: Fliser.
Vegger: Malt tapet.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon/avtrekk med ventil.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet har standard fra byggeåret og har nådd forventet levetid som våtrom.

Vaskerommet har ingen kjent membranløsning/tettesjikt. Gulvet har fall til sluk, dog har deler av gulvet dårlig fall/er relativt flatt. Det er bom (hulrom) i et vesentlig antall gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

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

Vaskerommet har god funksjonalitet iht. dagens bruk.

For å møte dagens krav til standard må vaskerommet rehabiliteres.

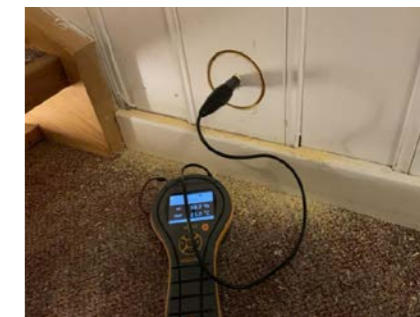
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

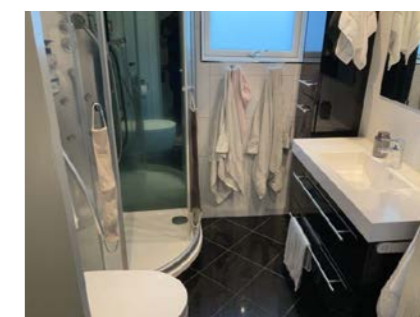
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vegg fra trapperom/gang mot vaskerom. Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg og det ble gjort visuell inspeksjon. Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet ble oppusset i 2014 iht. tidligere salgsopplysninger. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på oppussingen av baderommet.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Malt trepanel.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Baderommet har god funksjonalitet med dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må opprettholdes bruk av dusjkabinett/dusjvegger eller tilsvarende.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.
Oppvarming med elektriske varmekabler.
Gulvet har fall til sluk. Totalt fall fra gulv ved dør til topp sluk er ca. 15mm. Det er i tillegg oppkant med flis ved dørterskel for lekkasjesikring.
Lokalt fall på gulvet under dusjkabinett ble ikke målt da dette ikke var mulig pga. plasseringen av dusjkabinettet.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og det antas å være smøremembran fra 2014. (ukjent utførelse - ikke fremlagt dokumentasjon)
Det er synlig slukmansjett/membran under klemringen i sluket.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 1. etasje består av: Veggmont. wc. Dusjkabinett.
Baderomsinnredning med servantskap, 2 veggskap og speil.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra trapperom/gang mot bad. (det er ikke mulig med hulltaking mot dusj da dette er mot vaskerom og mot yttervegg).
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.



UNDERETASJE > VASKEROM MED DUSJ

TG 3 Generell

Vaskerom med dusj i U. etasje består av: Dusjnise med dusjforheng.
Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

Gulv: Fliser og malt betonggulv.
Vegger: Fliser og malt murpuss.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.
Ventilasjon: Naturlig avtrekk med ventiler.

Vurdering av avvik:

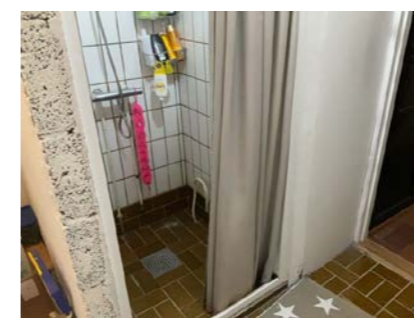
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vaskerommet har standard fra byggeåret og har nådd forventet levetid som våtrom.
Vaskerommet har ingen kjent membranløsning/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Vaskerommet har god funksjonalitet iht. dagens bruk.
For å møte dagens krav til standard må vaskerommet rehabiliteres.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > VASKEROM MED DUSJ

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Rommet har vegger av murte lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils grå fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale.
Ventilatorhette med avtrekk.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap, frysescap og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt over induksjonstopp.

Innredningen er fra 2016 og har normalt god standard.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og malte 1-speils fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Integrert induksjonstopp og stekeovn.
Kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

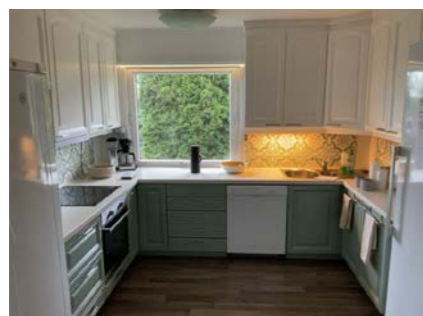
Det er skade (hakk) i benkeplate.
Gulv er kun lagt inntil sokkelen på innredningen og det er glippe mellom sokkelen og laminatgulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen opprettholder god funksjonalitet og krav til standard vil være avgjørende for evt. tiltak.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i U. etasje består av: Gulvmont. wc, servent og veggskap. Oppvarming: Det antas å være elektriske varmekabler i gulv. Ventilasjon: Naturlig avtrekk via himlingsventil.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler stedvis gulvfliser og enkelte gulvfliser er løse. Rommet har enkel standard fra byggeåret hovedsaklig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Krav til standard vil være avgjørende for evt. tiltak.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør er av kobber. Fra byggeåret. Vannrør til bad i 1. etasje er av plast (rør i rør) antas fra 2014 og rørfordelerskap er plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder vannrør fra byggeåret.

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 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er 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 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.

TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe i stue 1. etasje. Varmepumpen har produksjonsår 2017.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert på vaskerom i U. etasje.

TG 2 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 og med deler av nyere dato. Det er skiftet til automatsikringer i senere tid, dog er det ikke fremvist noe dokumentasjon på dette arbeidet.

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.
1974
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det foreligger samsvarerklæring på arbeid utført i 2016 (Kjøkken i U. etasje). Utbedret termostat bad i 2021. Montering av EL-billader i 2023. Det foreligger ikke dokumentasjon/samsvarerklæring på arbeid utført før dette.
Eksisterer det samsvarerklæring?
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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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.



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Røykvarslere og slukkeapparater.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur. Dreneringen antas å være fra respektive byggeår. Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det mangler topplist/klemlist på grunnmursplate stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av granittstein.



TG 0 Terrengforhold

Tomten er skrånende ned mot vest.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendig vannledning er av jernrør. Antas 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.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass.

Byggeår

1984

Kommentar

Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Standard

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

Det er stedvis råteskader i utvendige bygningsdeler på bla. taktutsikk og stedvis på trekledning. Det bør her gjøres utskifting. Det er noe skjevheter i konstruksjonen som er synlig i forhold til garasjeportene. Det bør gjøres utbedring med oppretting og avstivning av bygningen dersom dette er mulig.

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

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

Beskrivelse

Garasje i uisolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark/antatt fast grunn. Vegger er oppført dels med murte lettklinkerblokker og dels med trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning. Saltakskonstruksjon av tre. Yttertaket er tekket med glasert tegltakstein.

2 leddporter i trekonstruksjon med motoriserte åpner.
Gangdør i trekonstruksjon.
2 vinduer i trerammer.

Hagebod



Anvendelse

Lagringsplass.

Byggeår

2010

Kommentar

Byggeår iht. tidligere takst.

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

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

Beskrivelse

Hagebod i uisolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med grunnmur av murte lettklinkerblokker. Innvendig spaltegulv, antas med trebjelker under. Vegger er oppført med trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med stående trekledning. Saltakskonstruksjon av tre. Yttertaket er tekket med taksteinsformede metall takplater.

Gangdør i trekonstruksjon.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
249 m²/249 m²

Enebolig: 2 Entré, 2 Gang, 3 Trapperom, 5 Soverom, 2 Garderobe, 2 Bod, Toalettrom, 2 Vaskerom, 2 Kjøkken, 3 Stuer, Bad

Andre bygg: Garasje, Hagebod
Bruksareal andre bygg: 54 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi
Kr 5 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi
Kr 6 300 000

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 **5 500 000**

Konklusjon markedsverdi **5 500 000**

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	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M ² PRIS
1 Eidsliveien 16 A ,1940 BJØRKELANGEN 104 m ² 1920 3 sov	01-06-2023	3 690 000	3 600 000	0	3 600 000	34 615
2 Eidsliveien 55 ,1940 BJØRKELANGEN 169 m ² 1979 3 sov	05-07-2023	4 800 000	4 600 000	0	4 600 000	27 219
3 Mølleveien 23 ,1940 BJØRKELANGEN 142 m ² 1976 3 sov	27-08-2023	3 990 000	3 825 000	0	3 825 000	26 937
4 Smedveien 1 ,1940 BJØRKELANGEN 216 m ² 1975 4 sov		5 690 000	0	0	0	26 343
5 Leveien 2 ,1940 BJØRKELANGEN 187 m ² 2004 4 sov	28-05-2024	4 950 000	4 850 000	0	4 850 000	25 936
6 Åskammen 18 ,1940 BJØRKELANGEN 185 m ² 2001 3 sov	21-09-2020	4 950 000	4 750 000	0	4 750 000	25 676
7 Eidsliveien 24 ,1940 BJØRKELANGEN 186 m ² 1978 5 sov	16-02-2020	4 190 000	4 190 000	0	4 190 000	22 527
8 Eidsliveien 31 ,1940 BJØRKELANGEN 210 m ² 1975 3 sov	05-10-2020	3 990 000	3 990 000	0	3 990 000	19 000

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.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	60 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 350 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	430 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	280 000

Hagebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Hagebod	Kr.	80 000

Sum teknisk verdi bygninger

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 710 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 600 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 600 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 300 000

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

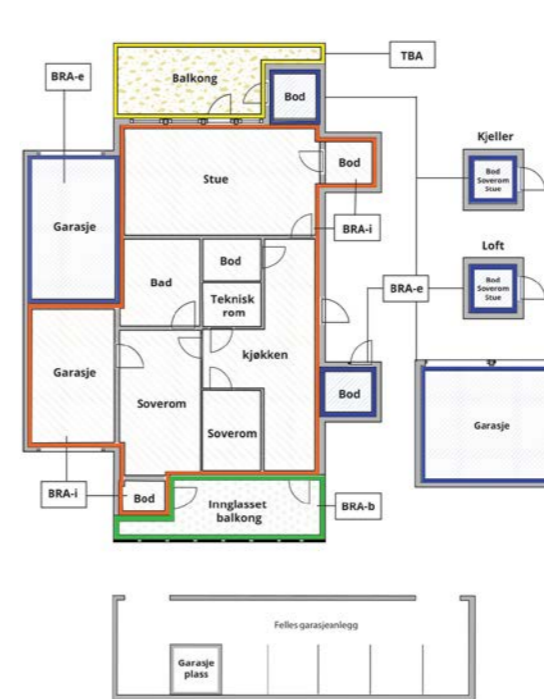
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	96			96	46		96
1. etasje	114			114	46		114
2. etasje	39			39			39
SUM	249				92		249
SUM BRA	249						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré , Gang , Trapperom , Soverom 1, Garderobe , Bod , Toalettrom , Vaskerom med dusj, Kjøkken , Stue , Soverom 2		
1. etasje	Entré , Garderobe , Gang , Bod , Vaskerom , Kjøkken , Stue 1, Stue 2, Trapperom , Bad/wc, Soverom		
2. etasje	Trapperom/gang, Soverom 1, Soverom 2		

Kommentar

TBA areal i U. etasje er terrasse på mark med ca. 46m².

TBA areal i 1. etasje er veranda med ca. 23m² og terrasse ved inngangsparti med ca. 23m².

Krypkjeller under tilbygd del har adkomst via kjellerlem i gulv i bod. Krypkjeller har 2 rom med lav takhøyde og har ikke måleverdig bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Etasjene har avvik som antas å ikke være byggemeldt/godkjent med bla.:

Stue i U. etasje er ikke godkjent som stue (beskrevet som disponibelt rom på tegningen).

1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men inngangssiden har avvik (tilbygget og terrassen ved inngangssiden er ikke beskrevet på tegningen).

Rom i loftsetasje er beskrevet som hobbyrom/loft på tegningen.

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

Kommentar: Diverse vedlikeholdsarbeider utført av Byggmester Thygesen AS iht. fremviste fakturaer fra 2023 og 2024.

Skiftet glass i 1 vindu utført av Pedersens Glass-Service AS iht. fremvist faktura fra 2023.

Montert EL-billader i 2023 iht. samsvarserklæring fra ST Elektro AS.

Skiftet termostat på bad i 2021 iht. samsvarserklæring fra ST Elektro AS.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Stue i U. etasje har kun 3 små vinduer og tilfredsstillende ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

Loftsetasje har takhøyde som er mindre enn dagens normale krav til takhøyde.

Garasje

Ny arealstandard

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er kun fremlagt fasadetegninger. Det er ikke fremlagt tegninger som viser garasjens størrelse.

Kommentar:

Hagebod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		9		9			9
SUM		9					9
SUM BRA	9						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt byggemeldte/godkjente tegninger og dette bør innhentes dersom dette eksisterer.

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	229	20
Garasje	0	45
Hagebod	0	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.5.2024	Petter Larsen	Takstingeniør
	Rune Sjølie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	2	18		0	1210.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Eidsliveien 15							
Hjemmelshaver Siderula Sjølie og Rune Sjølie.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde i Eidslia, Bjørkelangen. Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig. Eiendommen ligger ca. 2 km. øst for handelssentrum i Bjørkelangen.

Bjørkelangen er kommunesenter i Aurskog-Høland kommune. Bjørkelangen har barnehager, skole med 10 trinn og videregående skole. Bjørkelangen har et godt utvalg av butikker og servicetilbud med bla. gågate og 2 kjøpesentre.

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

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.210,9m². Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass. Støttemurer av granittstein. Kantstein av granitt. Gangarealer med belegningsstein. Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning. Gode lys- og solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 200 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	30.05.2024	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	30.05.2024	Kart via kommunens digitale karttjeneste.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	27.05.2024	Matrikelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	3	Nei
Tidligere takst	07.10.2015		Gjennomgått	9	Nei
Tegning garasje	13.05.1984	Fasadetegning.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger enebolig	18.01.1974		Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest bruksendring U. etasje	21.06.2024		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet 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 slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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/KZ6471>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107240144	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Siderula Sjølie	Rune Sjølie
Gateadresse	
Eidsliveien 15	
Poststed	Postnr
BJØRKELANGEN	1940
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind/LO Favør Hus
Polise/avtalenr.	30034626

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Dusj i kjeller etasje/utleiedel har noen løse fliser. Se fullstendig rapport fra Takstmann.

Initialer selger: SS, RS

Document reference: 1107240144

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- Beskrivelse
- Filer
[2023 Montering Av Tesla El Bil Lader. Montert kurssikring og overspenningsvern \(Samsvarserklæring\).pdf](#)
[2023 Montering Overspenningsvern Tesla Lader \(Risikovurdering\).pdf](#) [2023 Montering Av Tesla El Bil Lader \(Sluttkontroll\).pdf](#)
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

Document reference: 1107240144

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- Filer
[2023 Byttet Nytt Vindu.pdf](#) [2023 Befaring Med utvendig & invendig Arbeid.pdf](#) [2023 Ny Utekran Med stopp Inne.pdf](#)
[2024 Ny Pipe Beslag.pdf](#)
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja
- Beskrivelse

Document reference: 1107240144

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siderula Sjølie	00384e6fd763f310644b82 9952afd44d737dc70f	09.06.2024 13:43:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Sjølie	ee5b5ecc16730150ce79261 53ee5f1754e1ba33e	09.06.2024 13:42:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

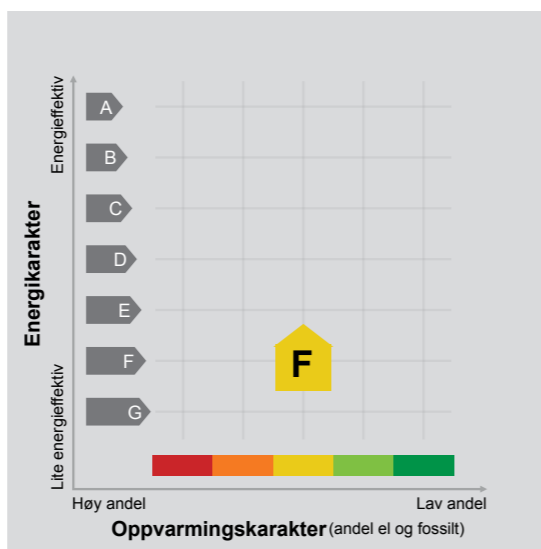
Document reference: 1107240144

Document reference: 1107240144

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

ENERGIATTEST

Adresse	Eidsliveien 15
Postnummer	1940
Sted	BJØRKELANGEN
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	18
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningnummer	6788610
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	dbed3e61-8438-48cb-83fc-3eb56be49ff7
Dato	09.06.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Eidsliveien 15 - Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚶 Eidslia Linje 470, 470E, 471	6 min 0.5 km
🚶 Blaker stasjon Linje R14	25 min 24.8 km
✈ Oslo Gardermoen	58 min

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 633 elever, 36 klasser	6 min 3.9 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	4 min 2.3 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	5 min 3.1 km

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



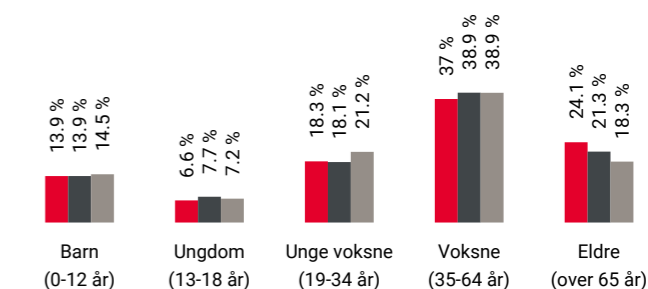
Sitat fra en lokalkjent

🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

🏠 Naboskapet
Godt vennskap 75/100

📖 Kvalitet på skolene
Bra 61/100

Aldersfordeling



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



Barnehager


Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	9 min 0.7 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	23 min 1.8 km
Burholtoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min 4.2 km


Dagligvare


Coop Extra Bjørkelangen	4 min
Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	4 min 2.4 km

Primære transportmidler








-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

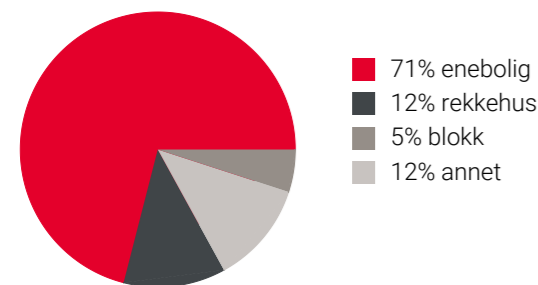
 Gateparkering
Lett 93/100

 Støynivået
Lite støynivå 90/100

Sport

-  Eidslia balløkke 3 min 
Ballspill 0.2 km
-  Kjelle vg. skole 21 min 
Fotball 1.6 km
-  MOVA Bjørkelangen Serviceveien 4 min 
-  MOVA Bjørkelangen 4 min 

Boligmasse






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

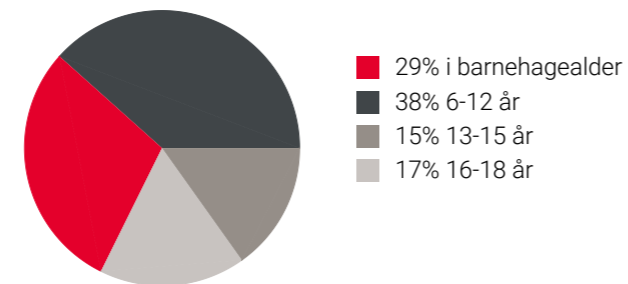
Sitat fra en lokalkjent



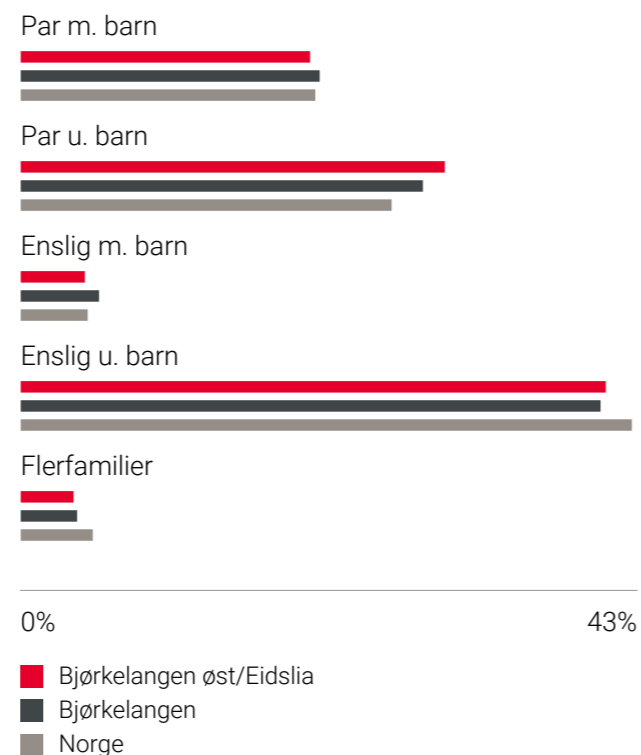
Varer/Tjenester

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

Aldersfordeling barn (0-18 år)

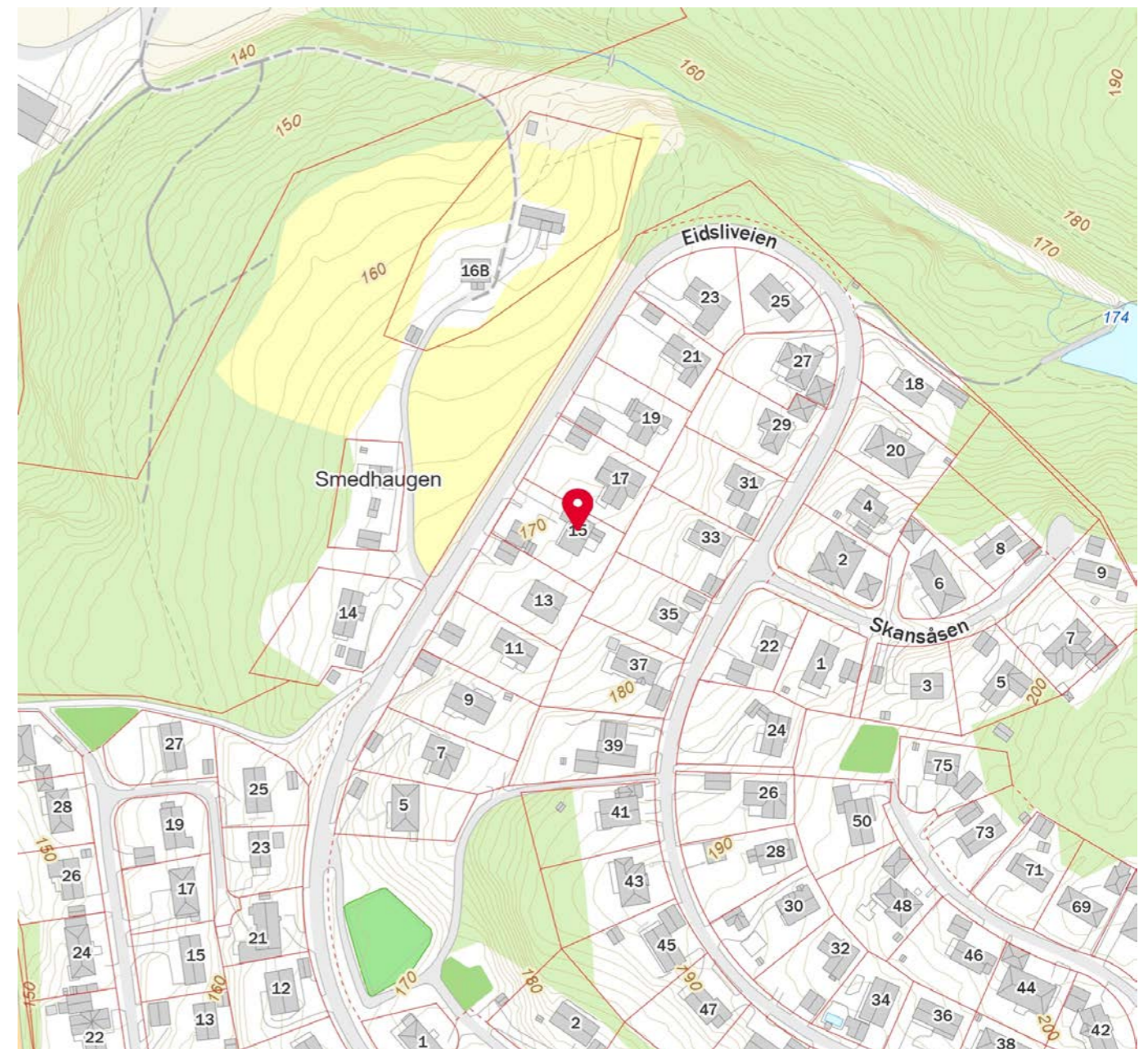
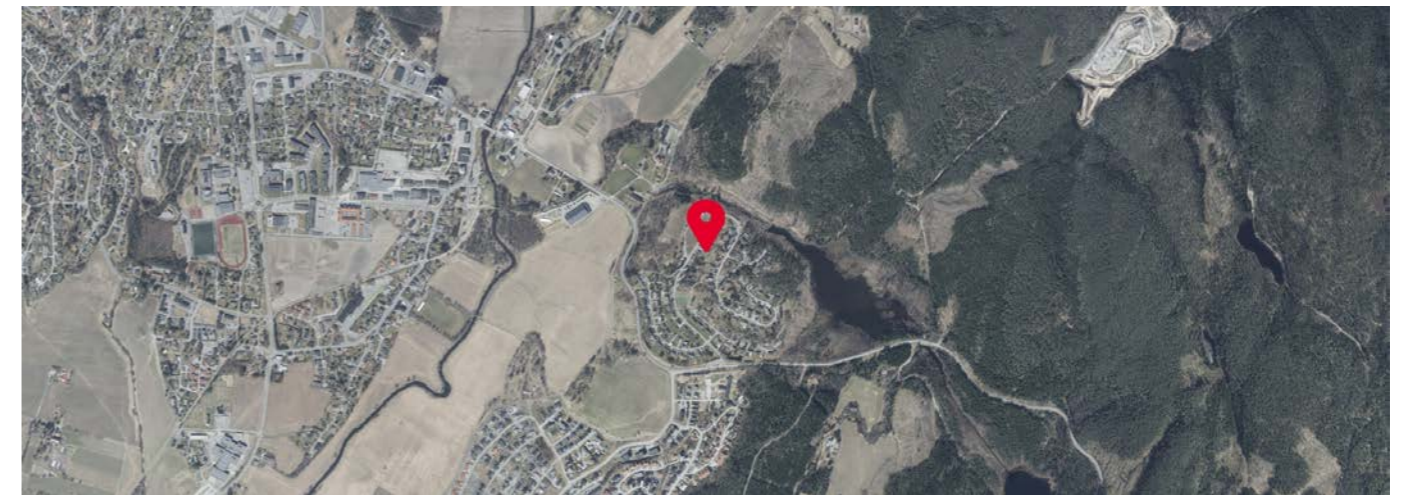


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Forvaltning

Rune Sjølie
Eidsliveien 15
1940 BJØRKELANGEN

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 20.06.2024
24/02460-2 Marianne Bekkerhus

2/18 Tillatelse til tiltak

Gjelder: Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Gnr/bnr: 2/18
Byggested: Eidsliveien 15, 1940 Bjørkelangen
Plangrunnlag: Reguleringsplan - Eidslia

Tiltakshaver: Rune Sjølie

Kommunen gir tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Tillatelsen gis med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-4 og i samsvar med innsendt søknad mottatt 18.06.2024.

Forutsetninger for tillatelsen

- Du har ansvar for at alt byggearbeid blir utført i samsvar med kravene som følger av plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.
- Tillatelsen er gyldig i tre år. Tillatelsen faller bort dersom arbeidene ikke er satt i gang innen tre år eller hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.
- Dokumentasjon som viser oppfyllelse av krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven skal foreligge i tiltaket og være tilgjengelig ved tilsyn.
- Dersom du ønsker å endre tiltaket utover de rammene som følger av tillatelsen, må endringene godkjennes av kommunen før de gjennomføres.
- Du må betale et saksbehandlingsgebyr. Du vil motta en egen faktura med betalingsdetaljer. Størrelsen på gebyret framgår av vedlagte fakturagrunnlag.

Du kan klage på vedtaket

Fristen for å klage er tre uker. Klagen må være skriftlig. Klagen sendes kommunen. Du finner

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

nærmere orientering om hvordan du går fram i eget skriv som vi har lagt ved dette brevet.

Når tiltaket er ferdig må du søke om ferdigattest

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest.

BEHANDLING AV SØKNADEN

Søknad om tillatelse til tiltak er mottatt 18.06.2024.
Bekreftelse på sikret vann og avløp ved nye tiltak er gitt den 20.06.2024.

Vurderinger:

Tiltaket vurderes å være i tråd med gjeldende plangrunnlag.

Med vennlig hilsen

Kjetil Hauger
enhetsleder

Marianne Bekkerhus
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

2-18, gebyr
Klageskriv

Liste over mottakere:
Rune Sjølie, Eidsliveien 15, 1940 BJØRKELANGEN

Forvaltning

Rune Sjølie
Eidsliveien 15
1940 BJØRKELANGEN

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
24/02460-4

Saksbehandler:
Marianne Bekkerhus

Dato: 21.06.2024

2/18 Ferdigattest

Tillatelse til tiltak er gitt 20.06.2024.

Gjelder: Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Gnr/bnr: 2/18
Byggested: Eidsliveien 15, 1940 Bjørkelangen
Plangrunnlag: Reguleringsplan - Eidslia

Tiltakshaver: Rune Sjølie

Søknad om ferdigattest er mottatt den 21.06.2024. Gjennom dette har tiltakshaver bekreftet overfor kommunen at tiltaket tilfredsstiller kravene for ferdigattest.

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

Med vennlig hilsen

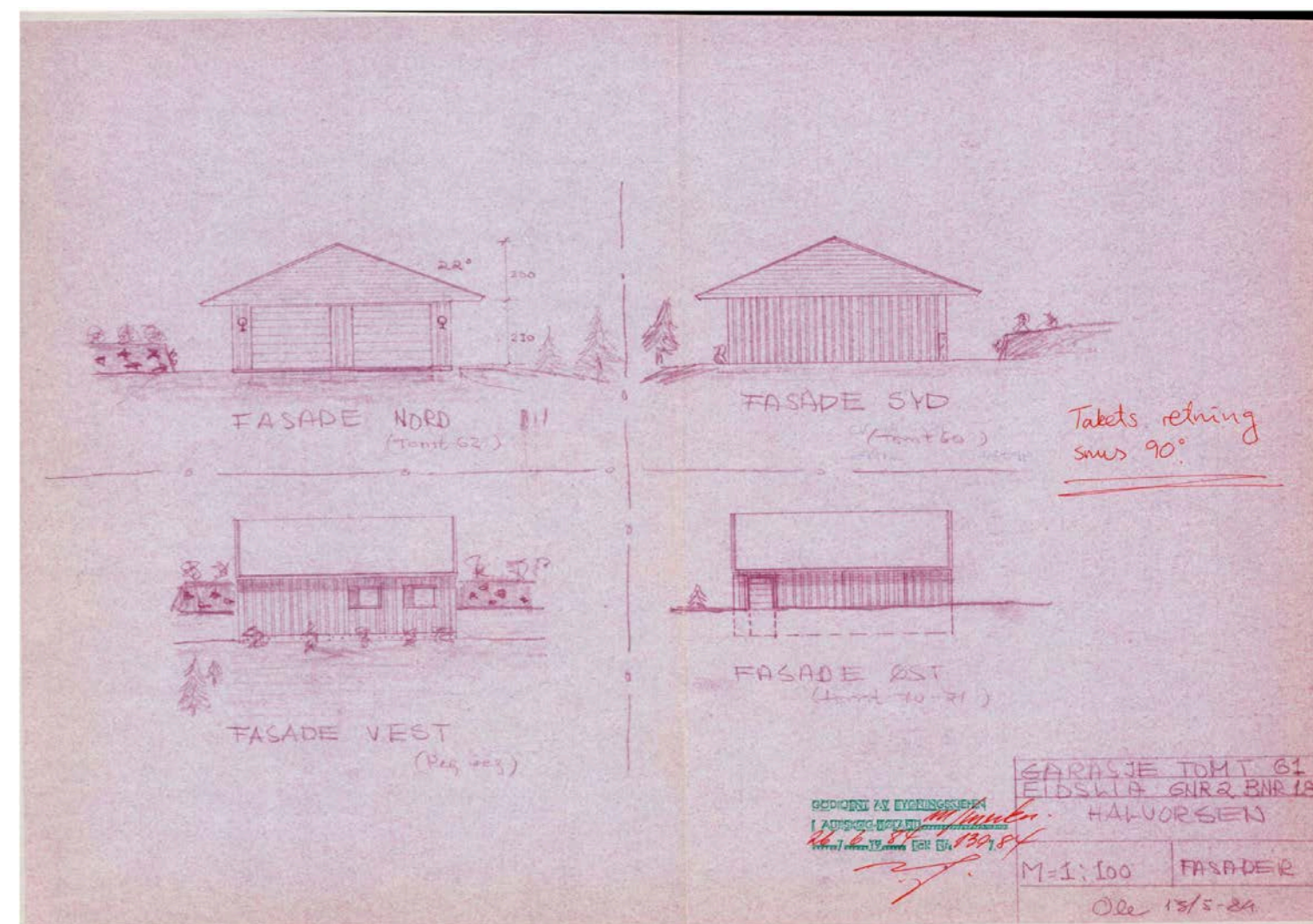
Kjetil Hauger
enhetsleder

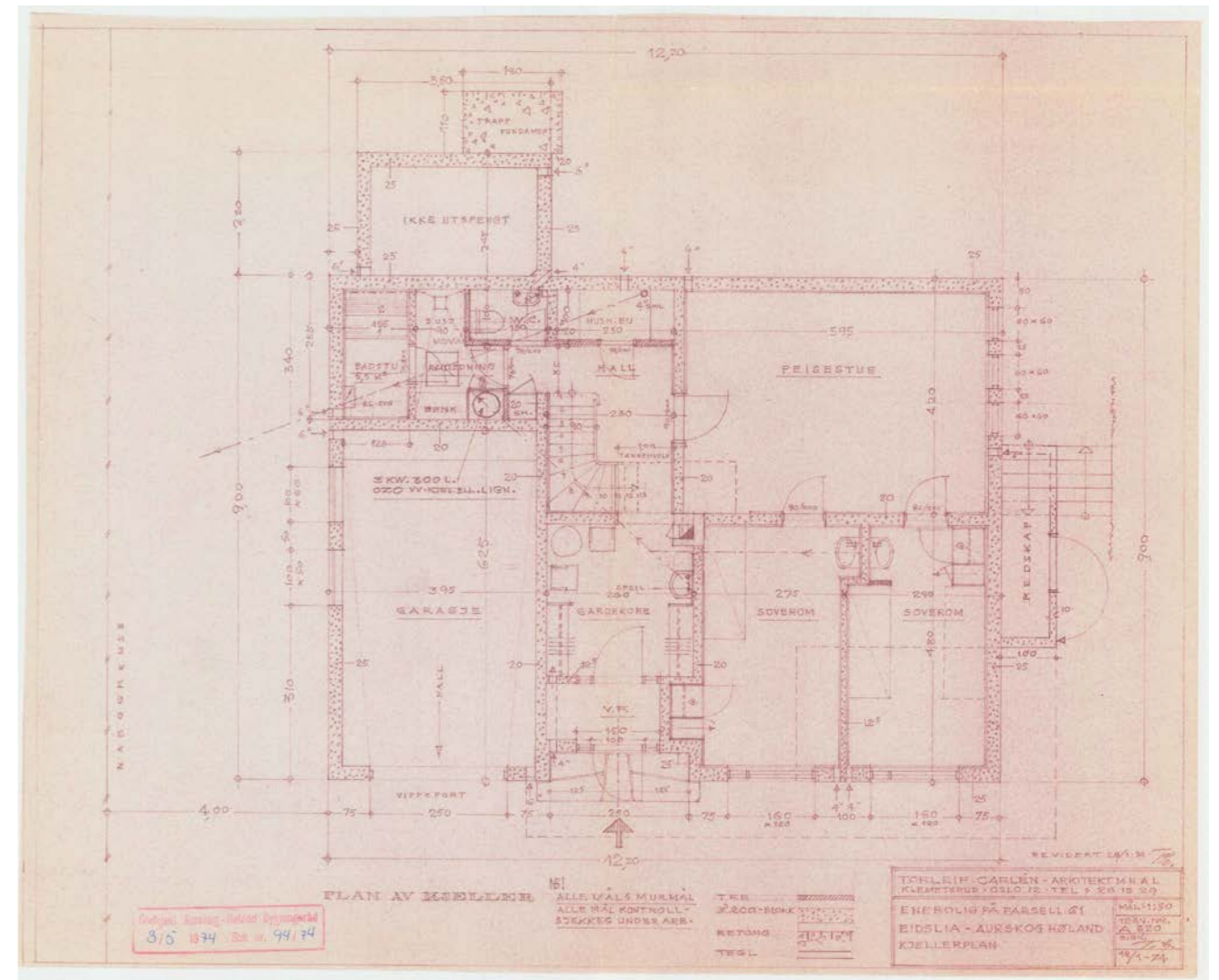
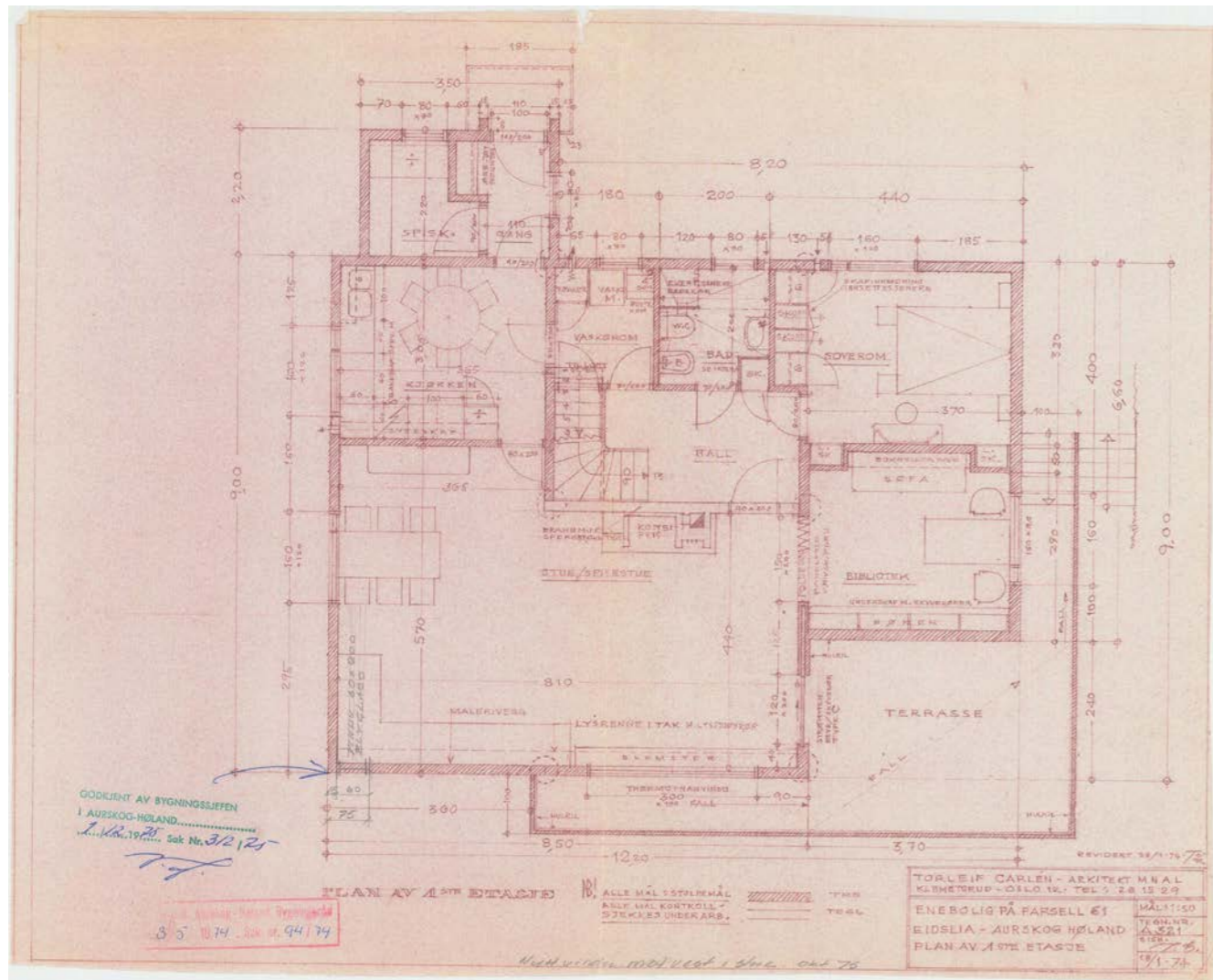
Marianne Bekkerhus
byggesaksbehandler

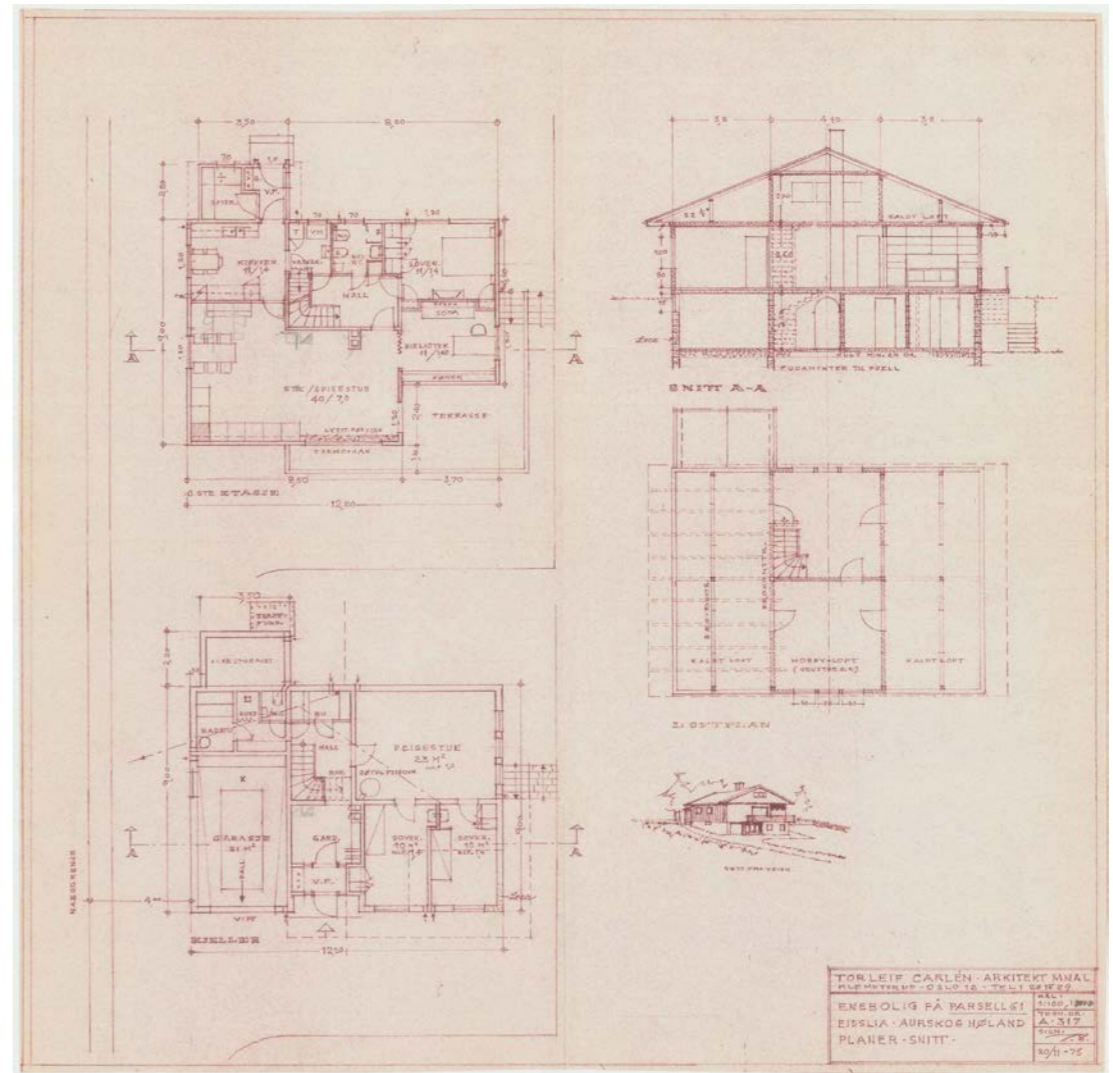
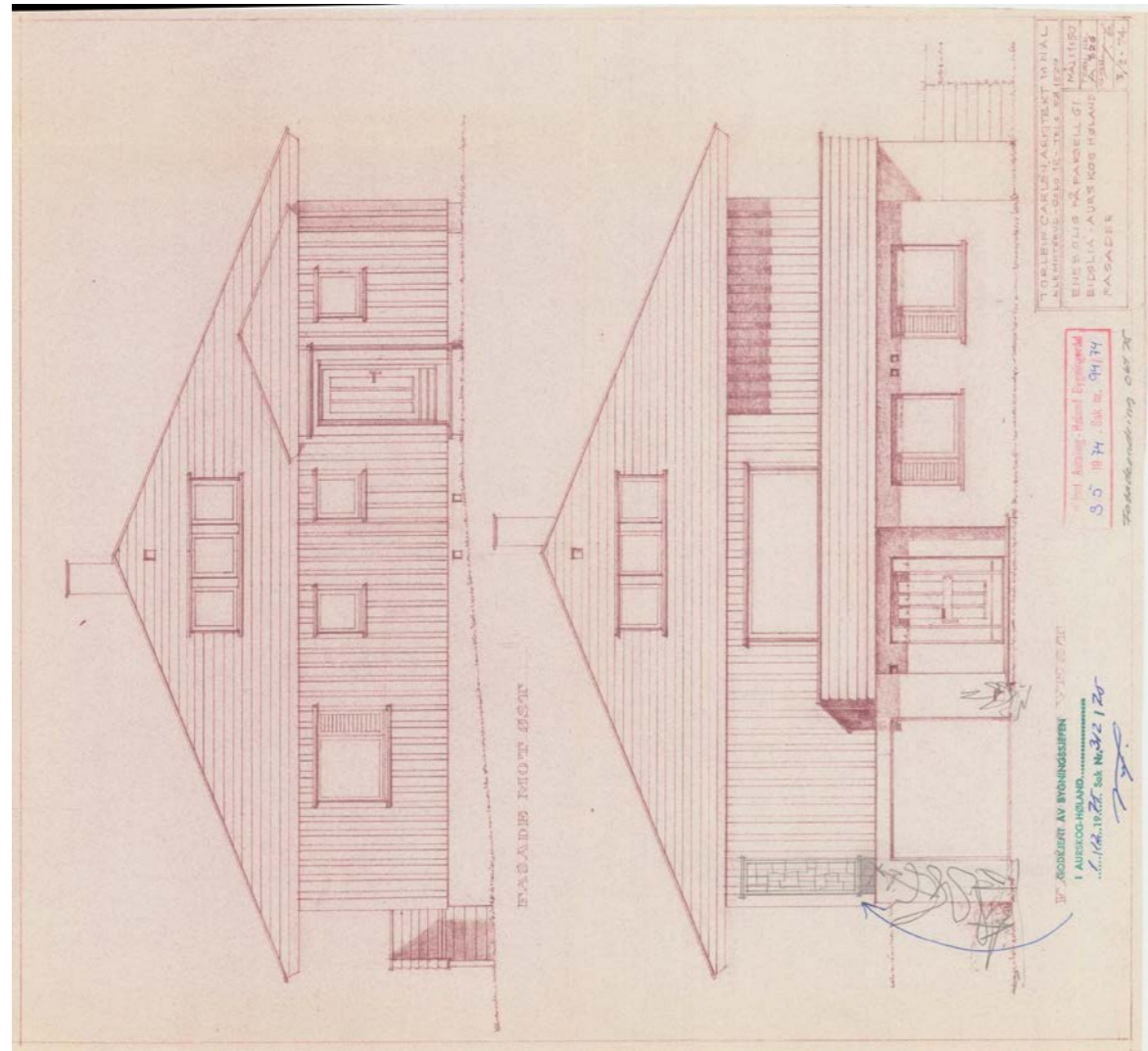
Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

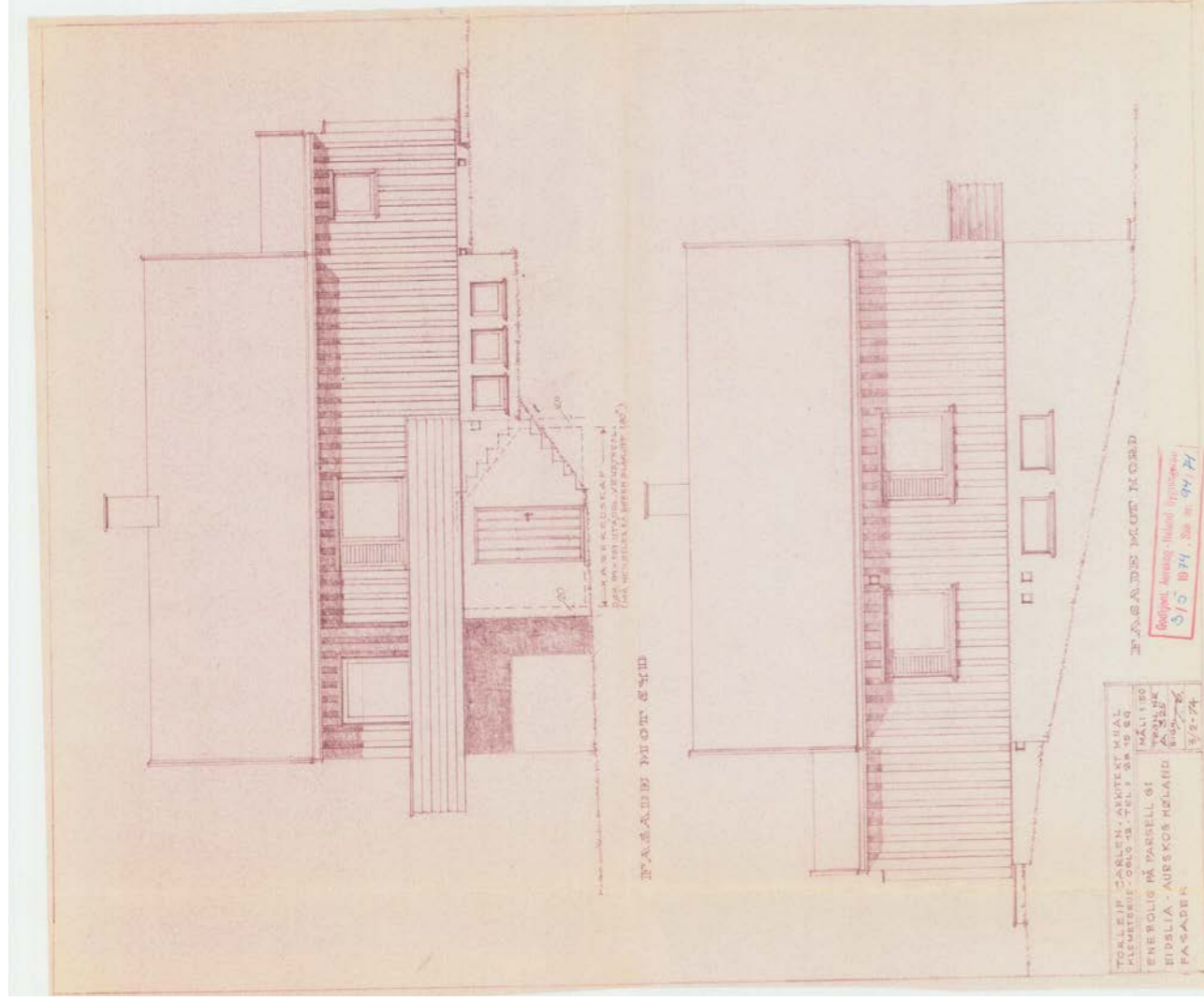
Klageskriv

Liste over mottakere:
Rune Sjølie, Eidsliveien 15, 1940 BJØRKELANGEN









FERDIGATTEST
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Arbeidssted (seir.)	Eidslia, Bjørkelangen			Matr.nr. (Gnr./bnr./parSELLnr.)	2 18 tomt nr. 61
Arbeidsart	Nybygg	Bygningsart	bolig	Dato for vedtak (bygn.d/d/sjer)	12.3.-74 3.5.-74
Byggherre	Olav Svarstad	Adresse	1940 Bjørkelangen	Sak nr.	94/74
Anmelder	Helge Lang	Adresse	1940 Bjørkelangen	Til.	
Ansvarshavende	Helge Lang	Adresse	" "	Til.	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

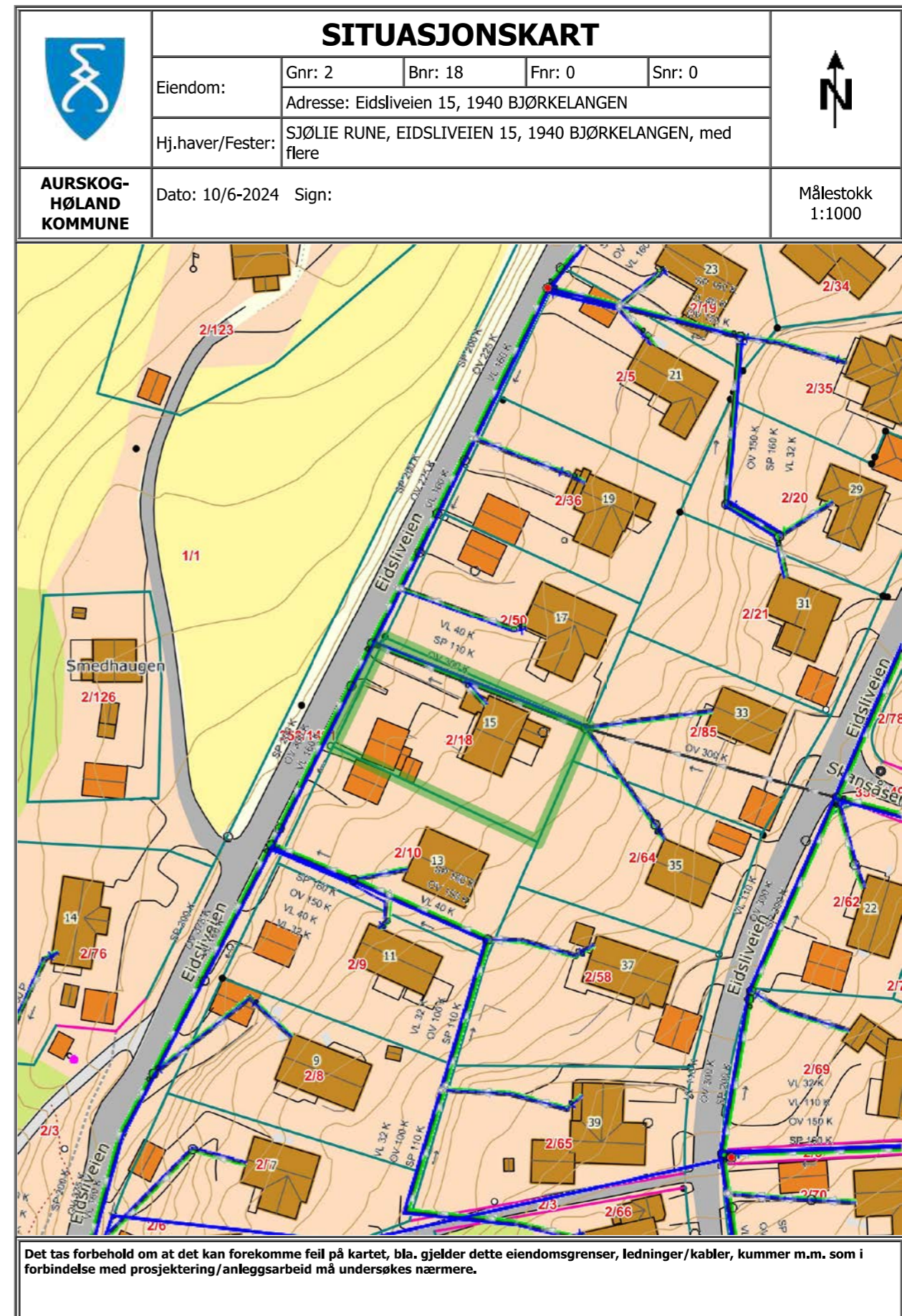
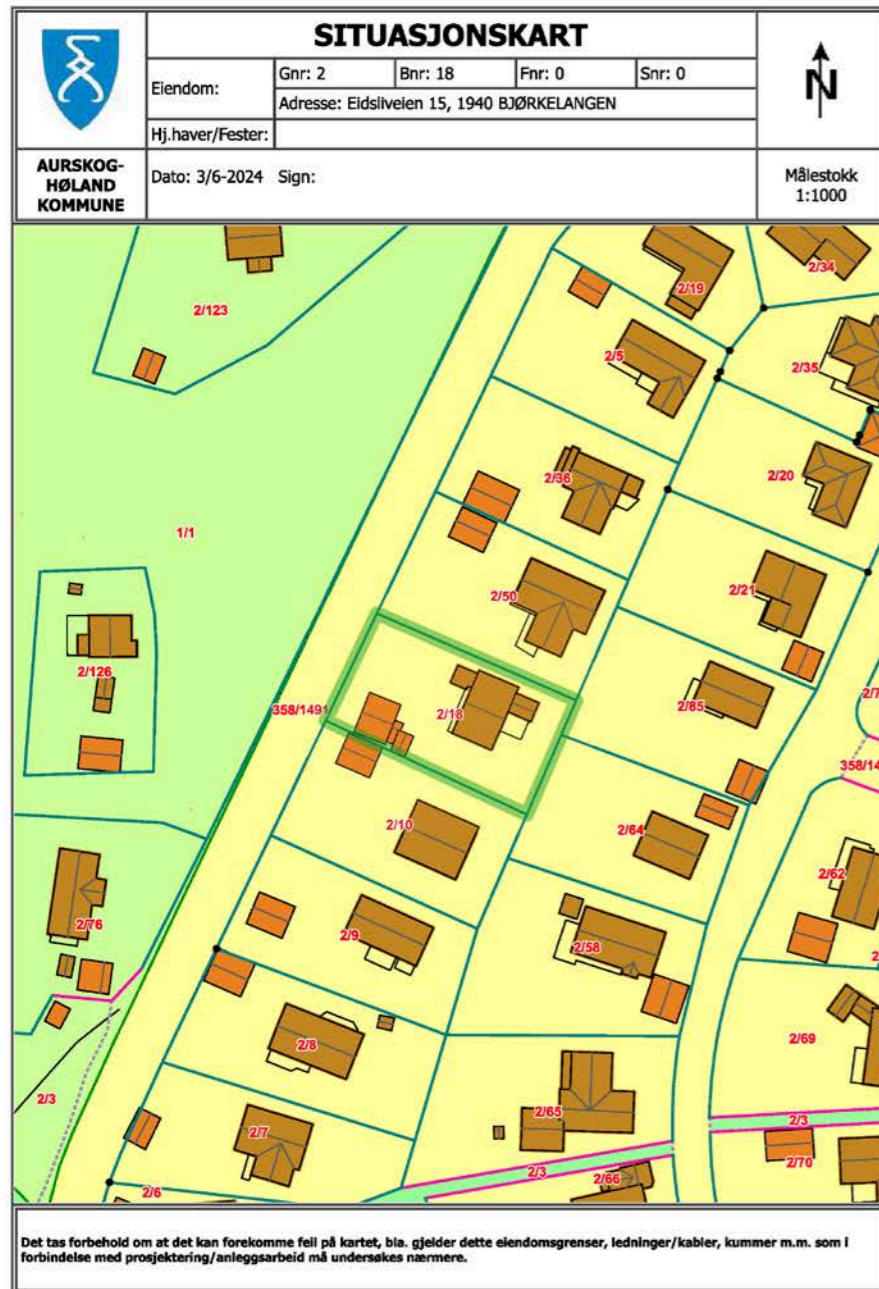
Sted og dato	1940 Bjørkelangen	4.4.-78	Stempel	Bjørn Erik Hvidsten
				Byggesaksleder

Sendes til Arne Wergeland, 1940 Bjørkelangen

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggesaksmyndighet

Trykt på selvkopierende papir

Nr. 2129 Forlag: Sem & Steneren A/S, Oslo, 1-77





**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**

La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre

Skal du kjøpe bolig?

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

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

Kontakt oss i dag!



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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen


HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Eidsliveien 15
1940 BJØRKELANGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Oppdragsnummer: 1107240144

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 25.06.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon