

aktiv.



Villaveien 6, 1940 BJØRKELANGEN

**Koselig enebolig over 2 plan.
Dobbelgarasje og elbillader.
Attraktiv beliggende i blindvei.
Utsikt til kornåker.**



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Omkostn.: Kr 88 850,-
Total ink omk.: Kr 3 588 850,-
Selger: Kristian Rygg
Hannah Rygg

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1935
BRA-i/BRA Total 135/214 kvm
Tomtstr.: 1190 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 73, bnr. 67
Oppdragsnr.: 1107250057

Ditt nye hjem!

Villaveien 6 er en koselig enebolig over to etasjer og med en dobbelgarasje. Villaveien er en blindvei og her finnes en del av Bjørkelangens eldre bebyggelse. Området er sjarmerende og hyggelig. Det er gangavstand til 1-10 skole, videregående skole og til sentrum med et godt utvalg av butikker, servicetilbud og fritidsaktiviteter. Det er to barnehager i nærområdet.

Boligen har en usjenert hage med gode solforhold. En romslig terrasse innbyr til hyggelige timer utendørs. Det er gruset gårds plass, og dobbelgarasje med elbil-lader. Kjøkkenet har fint utsyn til hagen og spise plass, og i stuen er det gode vindusflater.

Boligen har entré med garderobe, bad med gulvvarme, separat toalettrom og et gangrom benyttet som kontor. Videre er det to soverom.

Lagringsplass i innvendig og utvendig bod.



Innhold

Velkommen2
Bilder4
Plantegning22
Om eiendommen26
Tilstandsrapport37
Egenerklæring65
Nabolagsprofil72
Forbrukerinformasjon82
Budskjema83



VELKOMMEN TIL VISNING!

Kort fortalt

- Koselig enebolig.
- Landlig og barnevennlig beliggenhet.
- Parkeringsplasser på egen tomt.
- Dobbeltgarasje.
- Montert elbillader i garasje.
- Stor hage med plen og beplantning.
- Solrik terrasse med utsyn.
- Entré med garderobeskap.

- Kjøkken med spiseplass.
- Heltrebenkeplate på kjøkken.
- Stue med gode vindusflater.
- Plass for sofa og spisegruppe.
- Koselig peisovn i trapperom.
- Flislagt bad med gulvvarme.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.
- Separat toalettrom i første etasje.

- To pene og lysmalte soverom.
- Garderobeskap på et soverom.
- Innvendig bod ved kjøkken.
- Gangrom benyttet som kontor.
- Utvendig bod tilknyttet garasje.

Planløsning

1. etasje: Entré, gangrom, garderobe, gang/trapperom, wc, kjøkken, bod og stue.
2. etasje: Trapperom, bad/wc/vaskerom og 2 soverom.

Annet: I tillegg er det 1 kjellerrom med adkomst via lem i gulv i bod, og 1 bod i garasje.



Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til med utsyn mot dyrket mark, men samtidig svært sentralt på Bjørkelangen. I sentrum ligger Alti Bjørkelangen som er et større kombinasjonsbygg med forretninger, kontorer og leiligheter.

Bjørkelangen har en aktiv sportsforening med en rekke forskjellige idretter og aktiviteter. Ved den

videregående skolen er det idrettshall og friidrettsanlegg, samt kunstgress-, sandvolleyball- og tennisbane. Det er skatepark ved 1-10 skolen og i sentrum finnes Bjørkebadet med svømme- og terapibasseng. Sommerstid kan familien legge turen til badeplass ved Røytjern. Kommunen har også en levende kulturskole med en rekke tilbud innen dans, drama, forming og musikk, og det er egen

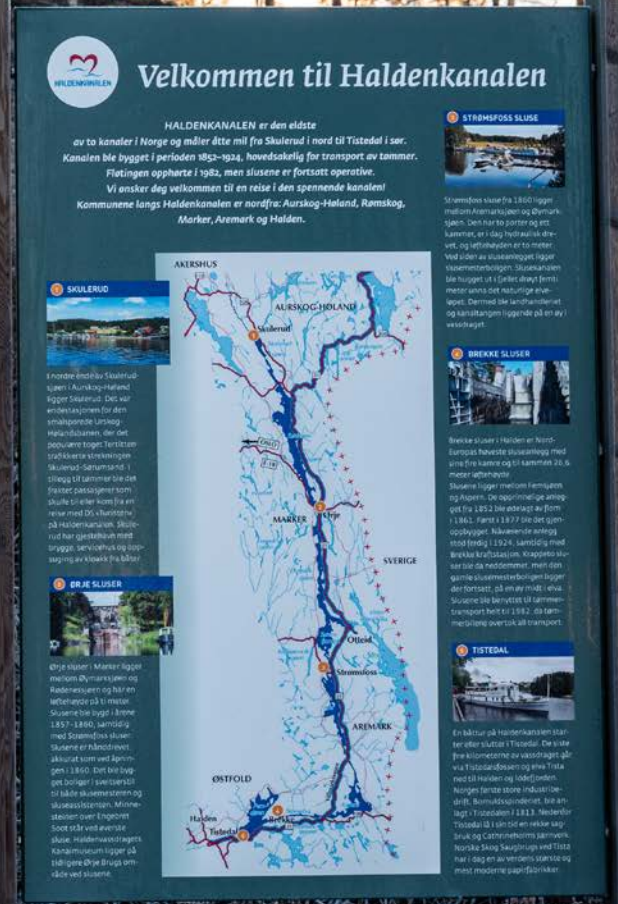
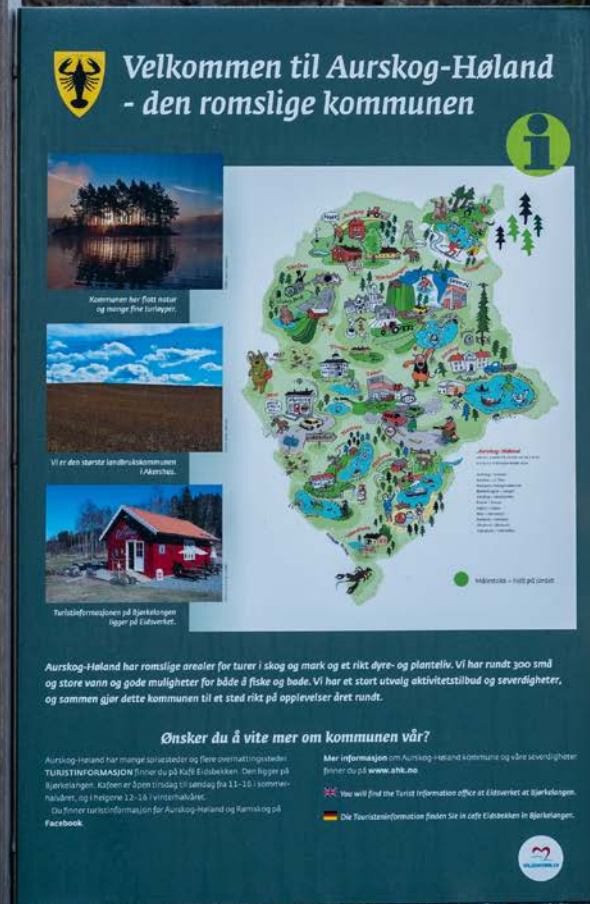
øvingsboks for band og musikere. Kulturskolen har flotte lokaler i tilknytning til 1-10 skolen.

Ved den gamle herregården Eidsverket er det bygget et større hestesenter, Big Dream Arenea, en naturlig møteplass for hestefolk for både trening og konkurranser. Her ligger også Big Dream Steakhouse. Kommunen har også et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland, som holder til på Eksismoa motorpark, ca. 2 km utenfor sentrum. Det er også skytterbaner i nærheten og en aktiv jakt- og fiskeforening.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Coop Extra, Kiwi og Rema 1000. I tillegg har Alti Bjørkelangen et stort og variert utvalg av forretninger og servicetilbud. I ytterkant av sentrum ligger Bjørkelangen Næringspark med varehus og

servicetilbydere for storhandel samt treningssentere. Det er også kort vei til Lillestrøm og Strømmen, eller til hyggelig grensehandel både i Töcksfors og Charlottenberg.

Det er gangavstand til Bjørkelangen 1-10 skole med SFO og Bjørkelangen videregående skole og Kjelle videregående skole. Burholtoppen Barnehage og Festningsåsen Barnehage ligger i nærområdet. Kollektivtilbudet i området består av buss og nærmeste holdeplass ligger noen hundre meter fra eiendommen.



Boligen har adkomst via terrassen til en lys og trivelig entré. Entréen har malt trepanel på veggene og hvitmalt himling. Langs den ene vegg er det innebygde garderobe som gir mulighet for oppbevaring av klær og sko.

En glassdør leder inn til en romslig gang med trapp opp til boligens andre etasje. Gangen har lysmalt trepanel på vegg og laminatgulv. En peisovn er plassert i hjørne.

Inntil entreen ligger et gangrom med direkte adkomst til et garderoberom. Gangrommet er per i dag benyttet som kontor.





Kjøkkenet er malt i lyse farger, med brystning i tre på vegg og har laminat på gulv. Innredningen har hvite profilerte fronter, og heltrebenkeplate med nedfelt oppvaskum i rustfritt stål. Over kjøkkenbenken utgjør mørke plater en fin kontrast. Foran et vindu med utsikt mot hagen, er det godt med benkeplass og et fint sted for matlaging. Det er god plass til spisebord på kjøkkenet, som også har opplegg for oppvaskmaskin og ventilator med avtrekk. Fra kjøkkenet er det adkomst til en praktisk innvendig bod.





Boligen har en pen og romslig stue med gode vindusflater. Stuen er holdt i lyse farger, og det er trepanel i himling og delvis på vegg, og laminatgulv med gulvvarme. Her er det flere møbleringsmuligheter for sofagruppe og spisebord, med plass til hele familien. Rommet varmes opp av en varmepumpe.



Boligen har to soverom i andre etasje. Soverommene har trepanel på vegg og i himling, og lyse gulv. Det er god plass til seng og garderobeskap i begge rommene. Boligen har en innvendig bod i tilknytning til kjøkken, med nedgang til kjeller fra lem i gulvet. I tillegg er det en utvendig bod i garasje.



Boligen har et bad i andre etasje og et separat toalettrom i første etasje. Det er god størrelse på badet, som er kledd med lyse fliser på gulv, og med fliser og panel på vegg.

Innredningen har laminerte, profilerte fronter og består av servantskap, overskap og speil med downlights. Et stort vindu gir lys til rommet og gode luftemuligheter. Videre inneholder badet dusjkabinett, toalett og har opplegg for vaskemaskin. Gulvvarme sørger for jevn og lun temperatur.

Toalettrommet har praktisk plassering i gangen, og består av toalett, servantskap og speil med skapplass. Rommet har tapet på vegg, gulvbelegg, og en panelovn til oppvarming.





Eiendommen har en stor og solrik hage med plen og ulik beplantning, og i forbindelse med inngangspartiet er det en romslig terrasse. Terrassen ligger usjenert til mot landbruksområde, og har meget gode lys- og solforhold. Her er det plass til flere sittegrupper og grill, og dette blir en koselig samlingsplass for familien som kan benyttes fra morgen til kveld.



Her er det vidstrakt utsikt til bølgende åkerlandskap og grønne åser, og om vinteren er det skiløyper på Kjellejordet nedenfor Festningsåsen.

Uthuset er sjarmerende, men i dårlig forfatning.



Til eiendommen hører det med en
dobbelgarasje fra 2020 med elbil-lader, og
stor gårdsplass med gode
parkeringsmuligheter.



Plantegning

1. etasje



Villaveien 6

1.etg.



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

Loftsetasje



Villaveien 6

2.etg.



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



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 135 m²

BRA - e: 79 m²

BRA totalt: 214 m²

TBA: 48 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 12 m² Uinnredet kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 77 m² Vindfang, gangrom, trapperom, stue,

kjøkken, bod, toalettrom.

2. etasje

BRA-i: 46 m² Trapperom, soverom, soverom 2, bad/

vaskerom, kott, kott 2.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

48 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 47 m² Bod, garasje.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 32 m² Bod

Tomtetype

Eiet

Om tomten

Eiendommen er på ca 1190 m². Eiendommen ble skylddelt i 1924. I følge mottatt matrikkelrapport har eiendommen ukjent grenseforløp og noen fiktive grenser. Skylddelingsforretningen er ikke innhentet, og ved en eventuell oppmåling må det påregnes arealavvik da eiendommens grenser er usikre.

I følge mottatt situasjonskart fra kommunen kan det se ut som om garasjen ligger mot stiplet tomtegrense.

Bygningssakkyndig

Kåre Anders Fossum Orderud

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med halvvalm. Ett oppløft ved bad. Konstruksjon fra byggeår med lite kaltloft. Kaltloft er innsisert fra lukeområde, og i område med gulv på kaltloft. Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Sort stål takrenner og nedløp. Takstige til feier og helbeslått pipe. Noe snøfangere montert ved områder det er naturlig å ferdes under tak. Det antas at beslag, renner og nedløp ble skiftet ved omlegging av tak i ca. 2018

iht. tidligere takst. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det må påregnes vask, rens og overflatebehandling av kledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra 1999, 2011, 2018 og 2021. Det er skiftet glass i noen vinduer, som vil si at karmer er eldre og med ukjent alder. Det ble ikke funnet vinduer med punkterte glass ved befaring. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være vinder med punktert glass, som må påregnes skiftet. Bygningen har tett malt hovedytterdør med sporfrest utside, slett innside. Terrasse ved entre. Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Rekkverk på terrasse malt sommer 2024.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 28.03.2025 av Kåre Anders Fossum Orderud for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Installasjon av vannklosetter, dusj og vannkraner. Aarstad og Sønner AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk

oppgradert/fornyhet? Nei

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Skiftet hovedstoppekran som lakk litt, samt to nye vannklosett, dusj og nye kraner på på bad og kjøkken (2021). Byttet og installerte ny varmtvannsbereder. (2023). Aarstad og Sønner AS.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja. Vi installerte ny jøtul vedovn hvor det var noe litt galt med døra slik at det trakk mer enn det skulle. Men dette ble fikset.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Det er noe skjevhet i gulv i begge etasjer, men ikke mer enn man kan forvente av et så gammelt hus.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Vi har funnet gammel muselort på loftet fra før vi flyttet inn, men det har ikke vært mus her så lenge vi har bodd her.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Skifte innmat i sikringsskap og oppgradere inntak til3fase - opplegg til elbillader (Elektro-Fagmannen 2020) Installasjon av varme i gulv i stue, diverse mindre installasjoner (lampe, kontakter)(Aurskog Elektriske 2021) Fastkobling av VVS (Aurskog Elektriske 2023). Elektro-Fagmannen AS og Aurskog Elektriske Installasjon AS.
11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Det er gjort kontroll i forbindelse med arbeid som har vært gjort.

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

Jeg har lader til el-bil i garasjen som ble montert i 2020.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Kun mindre ting som maling av gjerde og beising av terasse.

Standard
Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 - avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Nedløp og beslag
Sort stål takrenner og nedløp. Takstige til feier og helbeslått pipe. Noe snøfangere montert ved områder det er naturlig å ferdes under tak. Det antas at beslag, renner og nedløp ble skiftet ved omlegging av tak i ca. 2018 iht. tidligere takst. Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Takvann går rett ut på grunn ved grunnmur. Det er snøfangere over områder det er naturlig å ferdes på vinteren.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Kledning med ukjent alder. Det er værslitt, oppsprukket kledning

flere steder. Det er begrenset, ingen lufting bak kledning.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med halvvalm. Ett oppløft ved bad. Konstruksjon fra byggeår med lite kaltloft. Kaltloft er innsisert fra lukeområde, og i område med gulv på kaltloft. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Vurdering av avvik: Det er begrenset/dårlig ventilerings av takkonstruksjonen. Undertaket er misfarget. Det er dårlig ventilerings av skrå- isolerte tak i 2.etg. Kun lufting av kaltloft. Det ble funnet misfarging i undertak mot kaltloft

Utvendig > Vinduer
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra 1999, 2011, 2018 og 2021. Det er skiftet glass i noen vinduer, som vil si at karmen er eldre og med ukjent alder. Det ble ikke funnet vinduer med punkterte glass ved befaring. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være vinder med punktert glass, som må påregnes skiftet. Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vindu i soverom 2.etg. lar seg ikke lukke helt.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Terrasse ved entre. Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Rekkverk på terrasse malt sommer 2024. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det ble observert noen søylepunkter med skjevheter. Ukjent årsak.

Innvendig > Overflater
Rom/overflatebehandling: Gulv: Belegg og laminat. Vegger: Malt/umalt trepanel, tapet og slette malte plater. Himlinger: Himlingsplater og malt/umalt trepanel. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse. Det er lagt nytt gulv med gulvvarme i stue høst 2021. Malt vegger og tak. Lagt nytt gulv i trapperom høst 2021. Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er skader i laminatgulv i kjøkken og trapperom. Noe riss/sprekker i panel og slitasje, småskader i himlingsplater i flere rom.

Innvendig > Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Innvendig > Pipe og ildsted
Boligen har mursteinspipe og vedovn/peisovn i trapperom 1.etg. Peisovn fra 2023 iht. eier. Vurdering av avvik: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Plate på gulv foran peis er for liten iht. krav.

Innvendig > Innvendige trapper
Boligen har 180°. tett malt tretrapp. Belegg i trinn, rekkverk på en side og i 2.etg. Manglende håndløper på vegg. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i

trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning består av: Folierte skrog med profilerte malte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt benkebeslag med 2 kummer i stål utførelse. Plass til komfyr, opplegg for oppvaskmaskin og kjøleskap. Vannfaste plater mellom benkog overskap. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det er påvist fuktskjolder i overflater. Det er noe svelleskade i front på skap under oppvaskkum. Fuktskjolder i benkeplate ved oppvaskkum, og generell slitasje på benkeplate. Manglende list/fuge mellom benk og plate på vegg ved oppvaskkum. Det er manglende sokkel på kjøkkeninnredning.

Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Toalettrom i 1.etg.: Belegg på gulv, brystning med vinyl og malt tapet. Gulvstående toalett og servantskap med laminat plate og nedfelt servant. Svelleskade i innredning/plate. Kun naturlig avtrekk fra toalett. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på innredning. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i skap på bakside av dusjkabinett. Vurdering av avvik: Det er registrert symptom på fuktskader Det ble funnet fuktmerker under vannrør i skap det ble boret fra. Kobberrør som ikke er isolert.

Forhold som har fått TG2 - avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Konstruksjon fra byggeår. Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt 20mm planavvik på 2m avstand i trapperom 1.etg. Det ble målt 20mm planavvik gjennom hele stue 1.etg. Det ble målt 24mm planavvik gjennom soverom i 2.etg. Med hensyn til alder på boligen er det naturlig med noe skjevheter i etasjeskille.

Innvendig > Rom Under Terreng
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’. Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Kjellere fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av kjellere fra denne byggetiden er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Innvendige vannledninger er av kobber. Ukjent alder. Hovedstoppekran skiftet høst 2021. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Dreneringen er fra 1935. Det er ikke synlig utvendig tetting på grunnmur. Punktet må sees i sammenheng ‘Rom under terreng’. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Bygningen har betonggrunnmur. Tilbygg fra ca. 1975 med lettklinkerblokker i grunnmur. Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er noen riss/sprekker i grunnmur ved kjellerrom. Ukjent årsak.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Utvendige avløpsrør er av plast, utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ukjent alder på vann og avløpsrør. 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.

Forhold som har fått TG3 - store eller alvorlige avvik:
Tomteforhold > Terrengforhold
Skrånende tomt. Det er fall mot boligen på fremside, fra garasje mot boligen. Vurdering av avvik:

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Generell
Våtrom med ukjent alder. Antatt fra før 1997. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrom med flis på gulv, oppvarming med el-varmekabel. Flis på nedre del, halve vegger og malt trepanel over. Himlingsplater i tak med fuktmerker, flass i overflatebehandling. Det er flatt gulv i rommet, løse fliser/bom i store deler av gulv. Synlige sprekker i fuger flere steder. Det er ikke synlig membran/ mansjett i sluk (grunnet slukets utforming). Og det er ikke synlig mansjetter på rørgjennomføringer i vegger eller gulv. Det er sprekker og løse fliser på vegg mot soverom. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Lovlighet
Enebolig:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det foreligger ikke tegning fra byggeår. Det er fremvist plan og fasadetegning fra tilbygg i 1973. Det er avvik på planløsning på denne tegning. Garderobe er inntegnet som vindfang. Soverom og dagens vindfang er inntegnet som gang.

Garasje:
Det foreligger ikke tegninger. Det er ikke søknadsplikt for oppføring av garasje under 50m². Plassering av garasje og areal er meldt inn til kommune etter ferdigstillelse iht. kartutsnitt.

Uthus:
Det foreligger ikke tegninger. Det foreligger ikke

tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. Vi gjør spesielt oppmerksom på evt. forutsetninger rundt rom og lovlig bruk av disse. For å få et helhetlig bilde av eiendommen anbefales det derfor at hele salgsoppgaven, tilstandsrapporten og selgers egenerklæring leses, samt at boligen besiktiges før et eventuelt bud inngis. For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 28.03.2025 av Kåre Anders Fossum Orderud for teknisk beskrivelse av eiendommen.

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

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

Forsikringsselskap
Gjensidige, politenr. 83953632

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

er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Diverse

Følgende opplysninger er mottatt fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Siste feiing 10.10.2023. Siste tilsyn 10.10.2023 uten avvik. Følgende er hentet fra tilstandsrapporten: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Plate på gulv foran peis er for liten iht. krav.

Følgende opplysninger er mottatt fra el-verket: Tilsyn 26.04.20155 avsluttet uten feil. Ingen kommende tilsyn registrert.

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

Energi

Oppvarming

Av oppvarming har boligen peisovn i gang i første etasje, og varmepumpe fra 2021 i stue. Det er gulvvarme på badet. Varmtvannsbereder rommer ca 150 liter og er plassert i kjellerrom. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Sikringsskap med automatsikringer.

Info energiklasse

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 20 168 pr 2025

Info kommunale avgifter

Ordinært renovasjonsgebyr, feie/tilsynsgebyr, abonnements- og forbruksgebyr vann og avløp.

Eiendomsskatt

Kr 3 924 pr 2024

Formuesverdi primær

Kr 958 137 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 832 546 pr 2023

Andre utgifter

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

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

Gnr 73 bnr 67 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/73/67:
22.10.1924 - Dokumentnr: 900106 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:22

01.01.2020 - Dokumentnr: 1908764 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:0221 Gnr:73 Bnr:67

01.01.2024 - Dokumentnr: 119433 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:3026 Gnr:73 Bnr:67

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det er ikke uvanlig at det ikke foreligger slike dokumenter for eldre bygninger, og Villaveien 6

ble opprinnelig oppført i 1935. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilkopleet kommunalt vann og avløp, mens veien er privat. Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm.

Regulerings- og arealplaner

Uregulert. Tomta er avsatt til boligformål i kommuneplanen. Tomta ligger innenfor hensynssone flomfare i kommuneplanen. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/> Kommunedelplanen for Bjørkelangen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/kommunedelplaner/>

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen ligger i et område som faller inn under Kommunedelplan for kulturmiljøer 2021-2031. Eiendommen er merket med id 27.30, men er ikke spesifikt omtalt i dokumentet. Det kan leses følgende: Det bør føres en restriktiv politikk for bebyggelsen langs Stasjonsveien, Villaveien og Bjørkeveien. Her bør eventuelle nye bygg i størst mulig grad underordne seg den eldste bebyggelsen og endringer på den eksisterende bygningsmassen bør unngås hvis det ikke er endring til en tidligere dokumentert utforming.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte

krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/ gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger
87 500 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

88 850 (Omkostninger totalt)
104 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
107 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 588 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 604 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 607 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 850

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig.

Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjon tilsvarende 1,50 av oppnådd salgssum for gjennomføring av salgsoppgjøret. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 50.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 23.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9.545,-. Utleggene omfatter sikringsobligasjon, foto, kommunale opplysninger og opplysninger fra el-verk. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig og ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

09.04.2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Villaveien 6, 1940 BJØRKELANGEN
AURSKOG-HØLAND kommune
gnr. 73, bnr. 67

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 28.03.2025 Rapportdato: 08.04.2025 Oppdragsnr.: 11763-25025 Referansenummer: BS5741

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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

Kåre Anders Fossum Orderud

Uavhengig Takstingeniør
kare.orderud@outlook.com
916 20 097



Villaveien 6, 1940 BJØRKELANGEN
Gnr 73 - Bnr 67
3226 AUERSKOG-HØLAND

KA Bygg og Takst AS
Torpvn 34
1866 BÅSTAD



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1935

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med halvvalm. Ett oppløft ved bad. Konstruksjon fra byggeår med lite kaltloft. Kaltloft er inpisert fra lukeområde, og i område med gulv på kaltloft. Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Sort stål takrenner og nedløp. Takstige til feier og helbeslått pipe. Noe snøfangere montert ved områder det er naturlig å ferdes under tak. Det antas at beslag, renner og nedløp ble skiftet ved omlegging av tak i ca. 2018 iht. tidligere takst.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det må påregnes vask, rens og overflatebehandling av kledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra 1999, 2011, 2018 og 2021. Det er skiftet glass i noen vinduer, som vil si at karmen er eldre og med ukjent alder. Det ble ikke funnet vinduer med punkterte glass ved befaring. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være vinder med punktert glass, som må påregnes skiftet.

Bygningen har tett malt hovedytterdør med sporfrest utside, slett innside. Terrasse ved entre. Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Rekkverk på terrasse malt sommer 2024.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:
Gulv: Belegg og laminat.
Vegger: Malt/umalt trepanel, tapet og slette malte plater.
Himlinger: Himlingsplater og malt/umalt trepanel.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse. Det er lagt nytt gulv med gulvvarme i stue høst 2021. Malt vegger og tak. Lagt nytt gulv i trapperom, høst 2021.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Konstruksjon fra byggeår. Det er noe skjevheter i bjelkelagene. Med hensyn til alder på boligen vil det være naturlig med noe skjevheter.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført

med radonsperre.

Boligen har mursteinspipe og vedovn/peisovn i trapperom 1.etg. Peisovn fra 2023 iht. eier.

Rom under terreng.:
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller med naturlig lufting er ansett som risiko-konstruksjon med hensyn til fuktskader. Det bør utføres jevnlige inspeksjoner i krypkjeller. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Boligen har 180°. tett malt tretrapp. Belegg i trinn, rekkverk på en side og i 2.etg. Manglende håndløper på vegg.

Innvendig har boligen 3-speil heltre furu dører, ukjent alder og noen slette finerte dører, antatt fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Våtrom med ukjent alder. Antatt fra før 1997. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Våtrom med flis på gulv, oppvarming med el-varmekabel. Flis på nedre del, halve vegger og malt trepanel over. Himlingsplater i tak med fuktmerker, flass i overflatebehandling. Det er flatt gulv i rommet, løse fliser/bom i store deler av gulv. Synlige sprekker i fuger flere steder. Det er ikke synlig membran/mansjett i sluk (grunnet slukets utforming) Og det er ikke synlig mansjetter på rørgjennomføringer i vegger eller gulv. Det er sprekker og løse fliser på vegg mot soverom. Det må påregnes renovering av bad. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i skap på bakside av dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av:
Folierte skrog med profilerte malte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt benkebeslag med 2 kummer i stål utførelse. Plass til komfyr, opplegg for oppvaskmaskin og kjøleskap. Vannfaste plater mellom benk- og overskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1.etg. Belegg på gulv, brystning med vinyl og malt tapet.

Beskrivelse av eiendommen

Gulvstående toalett og servantskap med laminat plate og nedfelt servant. Svelleskade i innredning/plate.
Kun naturlig avtrekk fra toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Ukjent alder.
Hovedstoppekran skiftet høst 2021.
Det er avløpsrør av plast.
Oppvarming av tappevann med ca. 150 liters varmtvannsbereder plassert i kjellerrom.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Luft- luft varmepumpe i stue 1.etg. varmepumpe fra 2021

Åpen el-anlegg i boligen. Sikringsskap plassert i kott 2.etg.
Automatsikringer.

Røykvarsler i begge etasjer. Ett 6kg brannslukningsapparat fra 2025

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Dreneringen er fra 1935. Det er ikke synlig utvendig tetting på grunnmur.
Bygningen har betonggrunnmur/ringmur. Tilbygg fra ca. 1975 med lettklinkerblokker i grunnmur.

Skrånende tomt. Det er fall mot boligen på fremside, fra garasje mot boligen.

Utvendige avløpsrør er av plast, utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Ukjent alder på vann og avløpsrør.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	214 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	135 m²
Totalpris	3 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det foreligger ikke tegning fra byggeår. Det er fremvist plan og fasadetegning fra tilbygg i 1973. Det er avvik på planløsning på denne tegning. Garderobe er inntegnet som vindfang. Soverom og dagens vindfang er inntegnet som gang.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke søknadsplikt for oppføring av garasje under 50m². Plassering av garasje og areal er meldt inn til kommune etter ferdigstillelse iht. kartutsnitt.

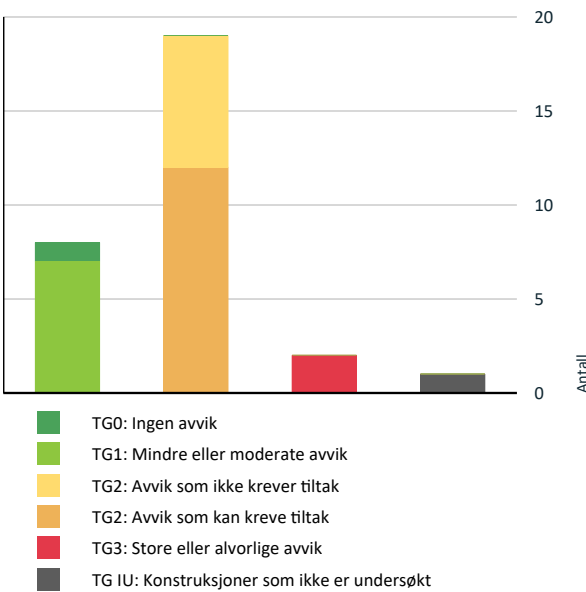
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

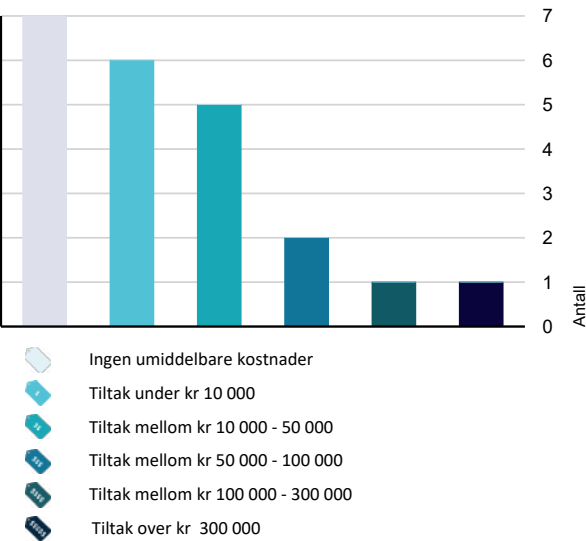
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det tas forbehold om at befaringen er begrenset til nivå 1. Det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep, inspeksjon er utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feierevesen. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Fuktmålinger utført med Protimeter MMS2. Det tas spesifikt forbehold om at avvik som har oppstått etter befaring av boligen ikke er medtatt i rapport. Og kan derfor ikke lastes takstingeniør.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tomteforhold > Terrengeforhold

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

	Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side
	Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
	Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår 1935	Kommentar Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.
------------------------	--

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

1975	Tilbygg	Tilbygget vindfang og soverom/kontor
2022	Modernisering	Lagt nye gulv i trapperom og stue. Malt vegger og tak i stue.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Nedløp og beslag

Sort stål takrenner og nedløp. Takstige til feier og helbeslått pipe. Noe snøfangere montert ved områder det er naturlig å ferdes under tak. Det antas at beslag, renner og nedløp ble skiftet ved omlegging av tak i ca. 2018 iht. tidligere takst.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Takvann går rett ut på grunn ved grunnmur. Det er snøfangere over områder det er naturlig å ferdes på vinteren.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør etableres bortledning av takvann fra boligen. Dette kan medføre skader på grunnmur ved stor fukt-påkjenning på mur.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

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

Kledning med ukjent alder. Det er værslitt, oppsprukket kledning flere steder. Det er begrenset, ingen lufting bak kledning.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Andre tiltak:

Det er ikke behov for etablering av lufting bak kledning. Da kledning har begrenset med skader etter flere år. Dog bør kledning kontrolleres jevnlig for skader. Ved større utvikling av råteskader i kledning bør det vurderes etablering av tilstrekkelig lufting av kledning. Det henvises også til Mycoteam sitt vurderingsnotat fra 06.10.2021 som omhandler luftet vs. ikke luftet kledning. Det må påregnes vask/rens og overflatebehandling av kledning. For å unngå utvikling av svertesopp, sprekker i treverk og fremtidige råteskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med halvvalm. Ett oppløft ved bad. Konstruksjon fra byggeår med lite kaltloft. Kaltloft er inspisert fra lukeområde, og i område med gulv på kaltloft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Det er dårlig ventilering av skrå- isolerte tak i 2.etg. Kun lufting av kaltloft.

Det ble funnet misfarging i undertak mot kaltloft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales etablering av bedre lufting av takkonstruksjon. Det bør foretas ytterligere undersøkelser for kartlegging av årsak til misfarging og mulighet for bedre lufting av takkonstruksjon. Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Misfarging i undertak.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra 1999, 2011, 2018 og 2021.

Det er skiftet glass i noen vinduer, som vil si at karmen er eldre og med ukjent alder.

Det ble ikke funnet vinduer med punkterte glass ved befarings. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være vinder med punktert glass, som må påregnes skiftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindu i soverom 2.etg. lar seg ikke lukke helt.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Det må utføres justering av dette vindu.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Dører

Bygningen har tett malt hovedytterdør med sporfrest utside, slett innside.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved entre. Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn.

Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.
Rekkverk på terrasse malt sommer 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble observert noen søylepunkter med skjevheter. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser, evt. oppretting av søyler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skjevhet i søyler.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Belegg og laminat.

Vegger: Malt/umalt trepanel, tapet og slette malte plater.

Himlinger: Himlingsplater og malt/umalt trepanel.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Det er lagt nytt gulv med gulvvarme i stue høst 2021. Malt vegger og tak.

Lagt nytt gulv i trapperom høst 2021.

Vurdering av avvik:

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

Det er skader i laminatgulv i kjøkken og trapperom. Noe riss/sprekker i panel og slitasje, småskader i himlingsplater i flere rom.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør påregnes noe vedlikehold av overflater. Kostnadsnivå vil avhenge av krav til standard.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Konstruksjon fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det ble målt 20mm planavvik på 2m avstand i trapperom 1.etg. Det ble målt 20mm planavvik gjennom hele stue 1.etg.

Det ble målt 24mm planavvik gjennom soverom i 2.etg.

Med hensyn til alder på boligen er det naturlig med noe skjevheter i etasjeskille.

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.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn/peisovn i trapperom 1.etg. Peisovn fra 2023 iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Plate på gulv foran peis er for liten iht. krav.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Kjellere fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av kjellere fra denne byggetiden er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjeller med naturlig lufting er ansett som risiko-konstruksjon med hensyn til fuktskader.

Det bør utføres jevnlig inspeksjoner i krypkjeller. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for etablering av adkomst og ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har 180°. tett malt tretrapp. Belegg i trinn, rekkverk på en side og i 2.etg. Manglende håndløper på vegg.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Det bør monteres håndløper på vegg. Rekkverk i trapperom 2.etg. er såpass lavt at det anbefales og endre høyde til gjeldende krav. 90cm. Er i dag kun 80cm.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen 3-speil heltre furu dører, ukjent alder og noen slette finerte dører, antatt fra byggeår.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Våtrom med ukjent alder. Antatt fra før 1997. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrom med flis på gulv, oppvarming med el-varmekabel. Flis på nedre del, halve vegger og malt trepanel over. Himlingsplater i tak med fuktmerker, flass i overflatebehandling. Det er flatt gulv i rommet, løse fliser/bom i store deler av gulv. Synlige sprekker i fuger flere steder. Det er ikke synlig membran/mansjett i sluk (grunnet lukets utforming) Og det er ikke synlig mansjetter på rørgjennomføringer i vegger eller gulv. Det er sprekker og løse fliser på vegg mot soverom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ved renovering må alle forhold vedrørende tettesjikt/membran, rør/sluk og el-arbeider dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Bad

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i skap på bakside av dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader

Det ble funnet fuktmerker under vannrør i skap det ble boret fra. Kobberrør som ikke er isolert.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med profilerte malte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt benkebeslag med 2 kummer i stål utførelse. Plass til komfyr, opplegg for oppvaskmaskin og kjøleskap. Vannfaste plater mellom benk- og overskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det er noe svelleskade i front på skap under oppvaskkum. Fuktskjolder i benkeplate ved oppvaskkum, og generell slitasje på benkeplate. Manglende list/fuge mellom benk og plate på vegg ved oppvaskkum. Det er manglende sokkel på kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Overflater må behandles.

Benkeplate må vedlikeholdes/behandles. Det bør monteres sokkel på innredning. Manglende list/fuge mellom benkeplate og plater over benk ved oppvaskkum bør monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1.etg.: Belegg på gulv, brystning med vinyl og malt tapet. Gulvstående toalett og servantskap med laminat plate og nedfelt servant. Svelleskade i innredning/plate. Kun naturlig avtrekk fra toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør påregnes renovering av toalettrom

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Ukjent alder. Hovedstoppekran skiftet høst 2021.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Luft- luft varmepumpe i stue 1.etg. varmepumpe fra 2021

Årstall: 2021 Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Oppvarming av tappevann med ca. 150 liters varmtvannsbereder plassert i kjellerrom.

Årstall: 2023 Kilde: Produksjonsår på produkt

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.

Åpen el-anlegg i boligen. Sikringsskap plassert i kott 2.etg. Automatsikringer.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
ukjent.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Nåværende eiere har samsvarserklæringer på det som er utført etter de flyttet inn i boligen. Opplegg for varmtvannsbereder og skifte av armatur på kjøkken. Samsvarserklæring på ombygging av sikringsskap og el-anlegg i garasje.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent for El-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av El-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et El-anlegg. For nærmere undersøkelser av El-anlegg anbefales det derfor og kontakte El-takstmann.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler i begge etasjer. Ett 6kg brannslukningsapparat fra 2025

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1935. Det er ikke synlig utvendig tetting på grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Tilbygg fra ca. 1975 med lettklinkerblokker i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er noen riss/sprekker i grunnmur ved kjellerrom. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss/sprekker må kontrolleres jevnlig. Ved utvikling i riss må det påregnes tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Terrengforhold

Skrånende tomt. Det er fall mot boligen på fremside, fra garasje mot boligen.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Terreng faller mot boligen

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast, utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ukjent alder på vann og avløpsrør.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Biloppstilling/lagring

Byggeår
2020

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Garasje 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 er 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.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Frittstående dobbel garasje.:

Bygningen er fundamentert med betongdekke til antatt faste grunn.
Vegger i uisolert trebindingsverk på støpt ringmur.
Vegger er utvendig kledd med stående trekledning. Liggende trekledning i gavler.

Saltak.konstruksjon i tre. Yttertak er tekket med sort betongstein. Takrenner og nedløpsrør i sort stål utførelse.
1 dobbel leddporter i metall med motor.
Sidedør i metall i samme utførelse som porter.
Vinduer i trerammer med isolerglassruter.
Dører/porter og vinduer fra byggeår.

Innlagt strøm. Skjult El-anlegg i garasjen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Uthus



Anvendelse
lagring

Byggeår
1936

Kommentar
Ca. antatt av eier.

Standard
Uthus 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 er 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.

Vedlikehold
Bygning er ansett som kondemnabel. Store skjevheter, råteskader i gulv og vegger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 135 m ² /135 m ²	Markedsverdi Kr 3 500 000
<i>Enebolig:</i> Vindfang, Kontor, 2 Trapperom, Stue, Kjøkken, Bod, Toalettrom, 2 Soverom, Bad/vaskerom, 2 Kott, Uinnredet kjellerrom	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.
<i>Andre bygg:</i> Garasje, Uthus <i>Bruksareal andre bygg:</i> 79 m ²	
<i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	<i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 4 000 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	Markedsverdi 3 500 000 Konklusjon markedsverdi 3 500 000
--	--

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg						
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Stasjonsveien 13 ,1940 BJØRKELANGEN 115 m² 1952 3 sov	13-11-2022	3 400 000	3 840 000		3 840 000	33 391
2 Stasjonsveien 32 ,1940 BJØRKELANGEN 114 m² 1928 3 sov	07-11-2023	3 590 000	3 590 000		3 590 000	31 491
3 Villaveien 6 ,1940 BJØRKELANGEN 116 m² 1935 3 sov	10-05-2021	3 200 000	3 200 000		3 200 000	27 586
4 Villaveien 8 ,1940 BJØRKELANGEN 144 m² 1948 3 sov	16-06-2023	3 600 000	3 450 000		3 450 000	23 958

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-	Kr.	19 700
Vedlikeholdskostnader	Kr.	14 000
Forsikring (ca. antatt av takstmann)	Kr.	6 500
Eiendomsskatt	Kr.	3 924
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	44 000
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 250 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	480 000
Uthus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 730 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 000 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

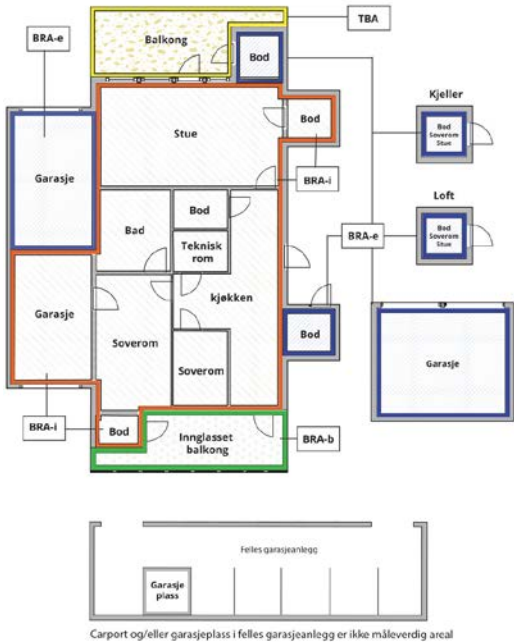
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)	SUM			
1.Etasje	77			77	48		77
2.Etasje	46			46		16	62
Kjeller	12			12			12
SUM	135				48	16	151
SUM BRA	135						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, Kontor, Trapperom, Stue, Kjøkken, Bod, Toalettrom		
2.Etasje	Trapperom, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom, Kott, Kott 2		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke tegning fra byggeår. Det er fremvist plan og fasadetegning fra tilbygg i 1973. Det er avvik på planløsning på denne tegning. Garderobe er inntegnet som vindfang. Soverom og dagens vindfang er inntegnet som gang.

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: Det er utført diverse rørlegger og elektriker arbeid i boligen. Kvitteringer på utført arbeid foreligger/fremvist.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard



Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		47		47	
SUM		47			
SUM BRA	47				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke søknadsplikt for oppføring av garasje under 50m². Plassering av garasje og areal er meldt inn til kommune etter ferdigstillelse iht. kartutsnitt.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		32		32	
SUM		32			
SUM BRA	32				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	116	19
Garasje	0	47
Uthus	0	32

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.3.2025	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Hannah Rygg	Kunde
	Kristian Rygg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	73	67		0	1190.1 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet
Adresse							
Villaveien 6							
Hjemmelshaver							
Rygg Hannah, Rygg Kristian							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende på etablert boligfelt nær sentrum av Bjørkelangen. Nærområdet består av boligbebyggelse.

Adkomst via kommunal interne veier på boligfeltet. Gruset gårdsplass.

Det er ca. 500 m til sentrum av Bjørkelangen som har et utvalg av butikker og servicetilbud. Bjørkelangen er også kommunesenter. Det er kort vei til skoler som har fra 1 til 10 trinn. Kort vei til Bjørkelangen videregående skole. Like ved skolen er det også idrettshaller, ballbinge og fotballbaner.

Rekreasjonsmuligheter i nærheten med fint turterreng, lysløype og skiterreng. Golfbane på Aurskog ca. 10 km fra boligen, og et lite alpinsenter på Bjørkelangen.

Offentlig kommunikasjon med buss fra hovedveien. Ca. 36 km til Lillestrøm Ca. 57 km til Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 1190 m² iht. Eiendomsverdi.no

Parkeringsmuligheter på gårdsplass eller i garasje.

Opparbeidet hage med plen og diverse beplantning. Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 200 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.04.2025		Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	28.03.2025	Eiendomsinformasjon	Gjennomgått	2	Nei
Eier	28.03.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
3D planskisser	28.03.2025	Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Gjennomgått	2	Ja
Tegninger	03.04.2025	For tilbygg. Datert 28.05.1973	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	03.04.2025	For el-arbeid utført fra 2020 til d.d.	Gjennomgått	2	Nei
Kvitt. off. avgifter	03.04.2025	Kommunale avgifter og eiendomsskatt.	Gjennomgått	1	Nei
DLE tilsyn el-anlegg	03.04.2025	Kontroll utført 2015 uten feil. Neste kontroll i 2035.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	08.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
 - 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:
- ii) **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.
- iii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

- i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- 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 befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BS5741>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250057	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hannah Rygg	Kristian Rygg
Gateadresse	
Villaveien 6	
Poststed	Postnr
BJØRKELANGEN	1940
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalennr.	83953632

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

Initialer selger: HR, KR

Document reference: 1107250057

2	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?	Svar	Ja, kun av faglært
	Beskrivelse	Installasjon av vannklosetter, dusj og vannkraner.	
	Arbeid utført av	Aarstad og Sønner AS	
Filer			
Faktura på installasjon av nye vannklosetter, dusj og vannkraner.pdf			
2.1	Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?	☒ Nei ☐ Ja	
2.2	Er arbeidet byggemeldt?	☒ Nei ☐ Ja	
3	Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?	☒ Nei ☐ Ja	
4	Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?	Svar	Ja, kun av faglært
	Beskrivelse	Skiftet hovedstoppekran som lakk litt, samt to nye vannklosett, dusj og nye kranser på på bad og kjøkken (2021). Byttet og installerte ny varmtvannsbereder. (2023).	
	Arbeid utført av	Aarstad og Sønner AS	
Filer			
fdv.pdf fdv.pdf Faktura på installasjon av nye vannklosetter, dusj og vannkraner.pdf			
Faktura på kjøp og installasjon av varmtvannsbereder.pdf			
5	Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?	☒ Nei ☐ Ja	
6	Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?	☒ Nei ☐ Ja	
7	Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?	☐ Nei ☒ Ja	
	Beskrivelse	Vi installerte ny jøtul vedovn hvor det var noe litt galt med døra slik at det trakk mer enn det skulle. Men dette ble fikset.	
8	Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?	☐ Nei ☒ Ja	
	Beskrivelse	Det er noe skjevhet i gulv i begge etasjer, men ikke mer enn man kan forvente av et så gammelt hus.	
9	Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?	☐ Nei ☒ Ja	
	Beskrivelse	Vi har funnet gammel muselort på loftet fra før vi flyttet inn, men det har ikke vært mus her så lenge vi har bodd her.	
10	Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?	☒ Nei ☐ Ja	
11	Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?	Svar	Ja, kun av faglært
	Beskrivelse	Skifte innmat i sikringsskap og oppgradere inntak til3fase - opplegg til elbillader (Elektro-Fagmannen 2020) Installasjon av varme i gulv i stue, diverse mindre installasjoner (lampe, kontakter)(Aurskog Elektriske 2021) Fastkobling av VVS (Aurskog Elektriske 2023)	
	Arbeid utført av	Elektro-Fagmannen AS og Aurskog Elektriske Installasjon AS	

Filer

5S Samsvarserklæring.pdf
5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering.pdf

Dokumentasjon av el-anlegg, erklæring om samsvar.pdf
Dokumentasjon av el-anlegg, risikovurdering og sluttkontroll.pdf

Faktura diverse elektrisk.pdf
Faktura installasjon av gulvvarme i stue.pdf
1NELFO_Samsvarserklæring_Inst._Sign._DHM.pdf

2NELFO_Risikovurdering_R1.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er gjort kontroll i forbindelse med arbeid som har vært gjort.

Filer

3NELFO_Sluttkontroll_R1.pdf
5S Rapport fra sluttkontroll.pdf
Dokumentasjon av el-anlegg, risikovurdering og sluttkontroll.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Jeg har lader til el-bil i garasjen som ble montert i 2020.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Kun mindre ting som maling av gjerde og beising av terasse.

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

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet 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).

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

Dersom forsikringsselskapet 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1107250057

Initialer selger: HR, KR

4

68

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hannah Rygg	c115f9041f643c03e8c6595ebb62a4028ede6261	24.03.2025 20:45:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

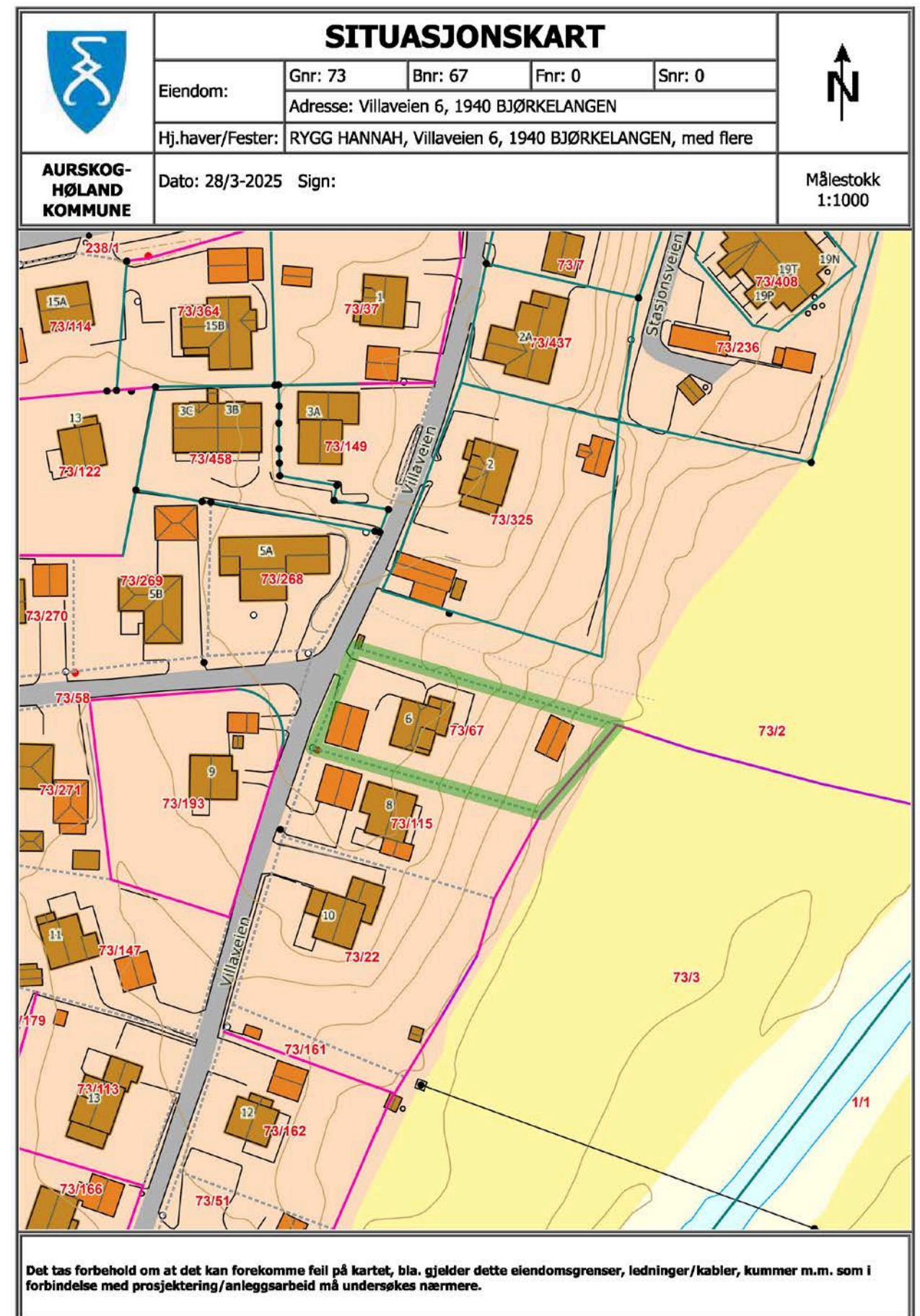
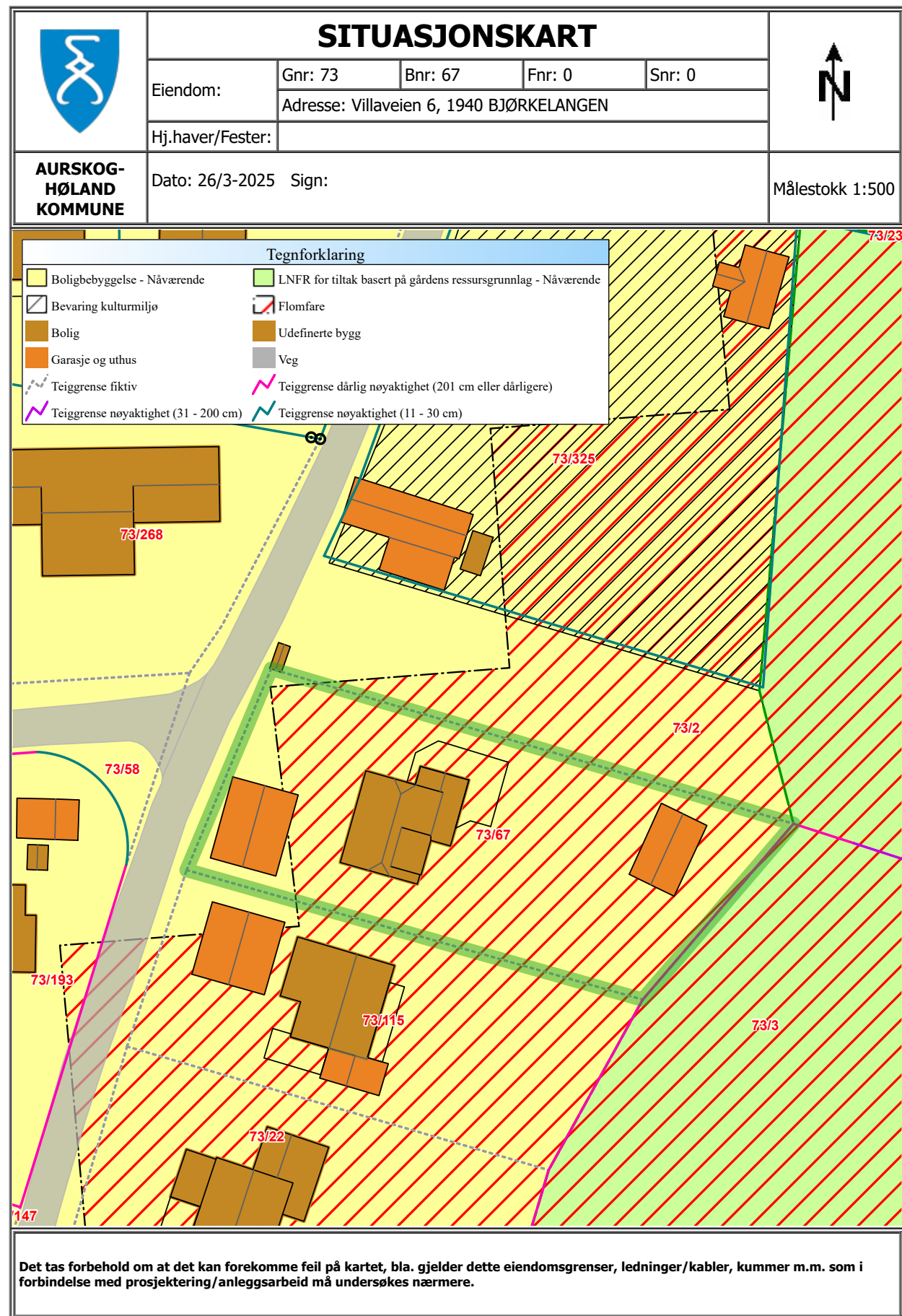
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian Rygg	8a264388f18681fe88f45169cf4f188463a2bb1a	24.03.2025 20:42:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107250057

- 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>

nets

69



Nabolagsprofil

Villaveien 6 - Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Trandumsvingen Linje 480	6 min 0.5 km
Blaker stasjon Linje R14	25 min 24.1 km
Oslo Gardermoen	56 min

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 650 elever, 40 klasser	7 min 0.6 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	12 min 1.1 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	20 min 1.8 km

Ladepunkt for el-bil

Bjørkelangen Skole	9 min
Bjørkebadet	10 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

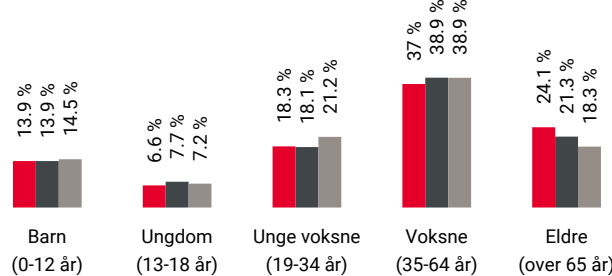


Naboskapet
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene
Bra 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	17 min 1.5 km
Burholtoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	18 min 1.6 km
Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	20 min 1.7 km

Dagligvare

Kiwi Bjørkelangen PostNord	10 min 0.8 km
Coop Extra Bjørkelangen	10 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering
Lett 93/100

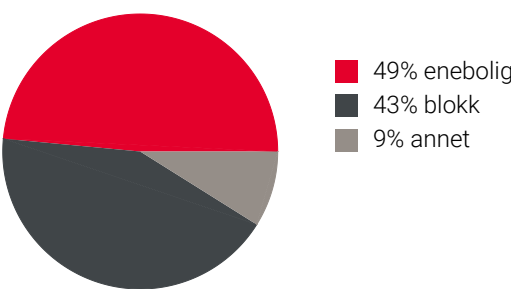


Støynivået
Lite støynivå 90/100

Sport

Bjørkelunden Fotball	6 min 0.6 km
Bjørkelangen barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	8 min 0.6 km
MOVA Bjørkelangen Serviceveien	19 min
MOVA Bjørkelangen	4 min

Boligmasse



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

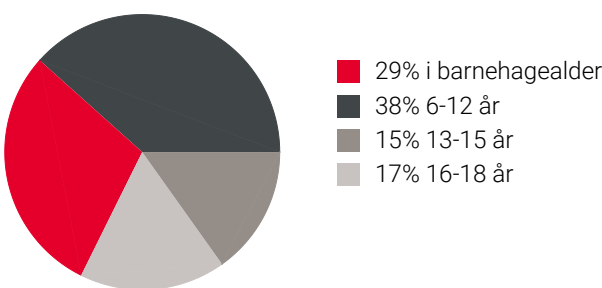
Sitat fra en lokalkjent



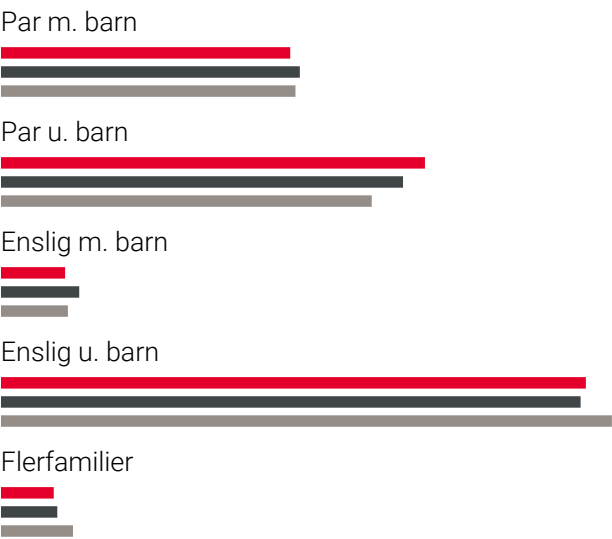
Varer/Tjenester

AMFI Bjørkelangen Torg	10 min
Apotek 1 Bjørkelangen	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

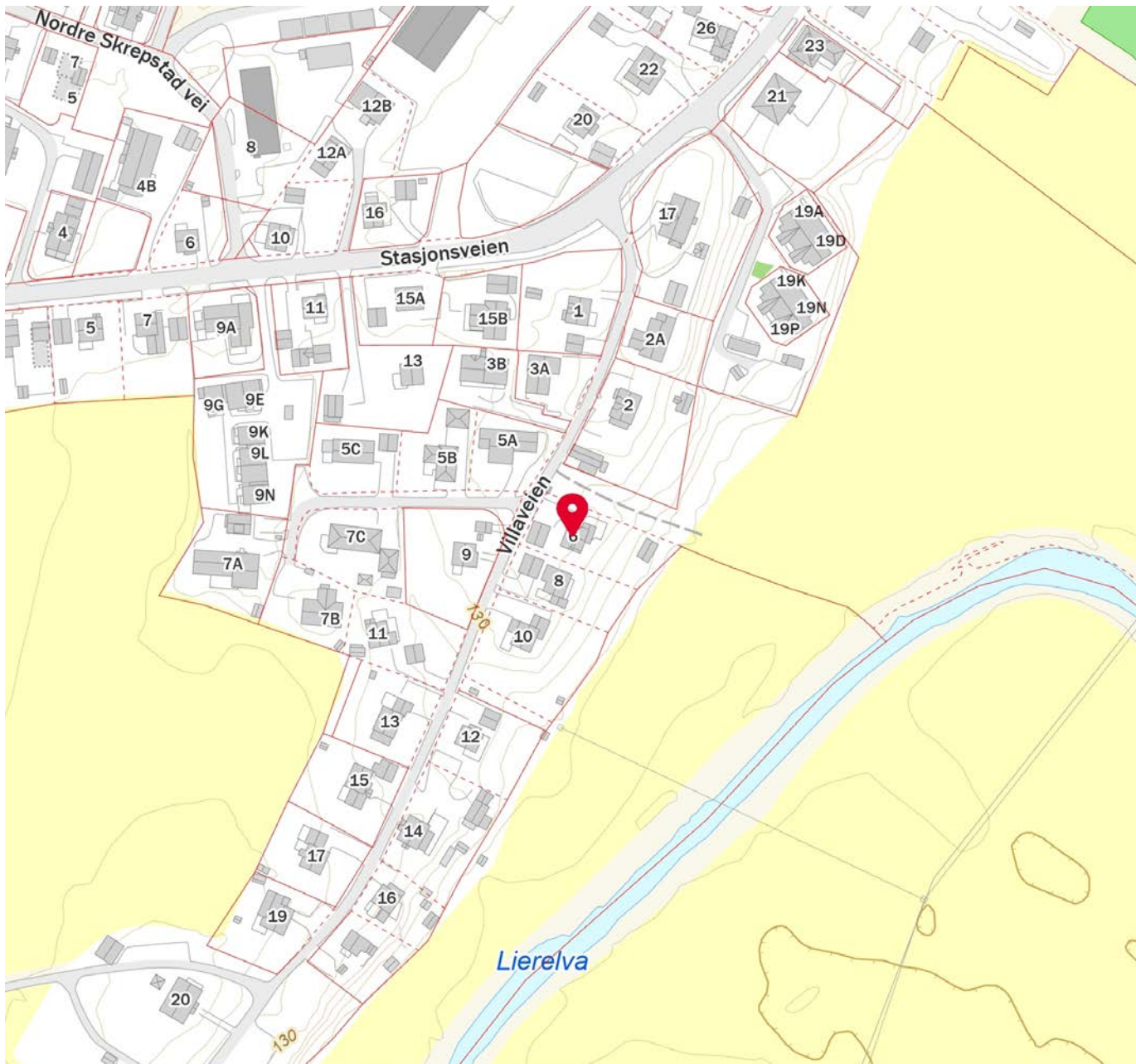


0% 43%

Bjørkelangen øst/Eidslia	
Bjørkelangen	
Norge	

Sivilstand

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



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



Aurskog SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



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 eigedom (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-antenner 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. Vegglamper, 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 lypærer 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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 eiendoms-
megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Villaveien 6
1940 BJØRKELANGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Oppdragsnummer:

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: _____

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre