



**aktiv.**

Jordbærveien 8, 1940 BJØRKELANGEN

**Innbydende og familievennlig  
enebolig fra  
2019|Dobbelgarasje|Rikelig med  
uteplass|Gode solforhold|Peis|4**



Eiendomsmegler / Partner

## Even Vestreng

**Mobil** 980 92 775

**E-post** Even.vestreng@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 190 000,-  
**Omkostn.:** Kr 156 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 346 140,-  
**Selger:** Eirin Alvilde N Bergquist  
Hans Petter H Bergquist

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2019  
**BRA-i/BRA Total** 146/192 kvm  
**Tomtstr.:** 793.3 kvm  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 2, bnr. 242  
Gnr. 2, bnr. 209  
Gnr. 2, bnr. 213  
**Oppdragsnr.:** 1008260027

# Ditt neste hjem?

Jordbærveien 8 er en moderne og familievennlig enebolig med gjennomført standard, god planløsning og attraktive uteområder. Boligen fordeler seg over to etasjer med lyse oppholdsrom, to bad, fire soverom og flere terrasser som gir gode soner for både hverdag og fritid.

Her får man en innholdsrik bolig som kombinerer moderne standard, gode uteplasser og en gjennomtenkt planløsning.

Høydepunkter:

- Nyoppført i 2019
- Familievennlig planløsning
- Loftstue, bad, kontor/omklingsrom og tre soverom i 2. etasje.
- Store vindusflater og gode lysforhold gir en luftig og moderne romfølelse.
- Stilrent kjøkken fra Drømmekjøkken med integrerte hvitevarer.
- To delikate, flislagte bad og eget vaskerom.
- Peisovn i stuen
- Flere uteplasser
- Romslig dobbelgarasje



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	37
Egenerklæring .....	74
Energiattest .....	79
Nabolagsprofil .....	85
Budskjema .....	98

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 146 kvm

BRA - e: 46 kvm

BRA totalt: 192 kvm

TBA: 91 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 73 kvm Entré, vaskerom, bad, soverom, kjøkken, spisestue og stue

BRA-e: 46 kvm Dobbeltgarasje og bod/teknisk rom

#### 2. etasje

BRA-i: 73 kvm Stue, bad, kontor/omklingsrom og 3 soverom

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

45 kvm Terrasse- og balkongareal

#### 2. etasje

46 kvm Terrasse- og balkongareal

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som.

Takhøyde 2 Etasje ca 241 cm(stue).

Takhøyde 1 Etasje ca 250 cm (spisestue).

Bod i bakkant av garasjen utgjør ca 10 m<sup>2</sup>.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

793.3 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2019.

Støpt betong plate på mark.

Opplysninger fra tidligere prospekt:

Ringmur/plate på mark:

Gulv er 60-150 cm kultlag, avretting med singel, Radonsperre SBS fra Isola, 10cm singel og 300 mm Isopor, armeringsnett K-131 og 10 cm påstøp. Armeringsnett under varmekabler.

Støttemur med grantitt blokker eiers delvis av eier og nabo eiendom.

Parkering i dobbelgarasje og på tomten.

### **Beliggenhet**

Eneboligen ligger i et attraktivt og nyere boligområde på Festningsåsen i Bjørkelangen, Aurskog-Høland kommune. Her bor du i et familievennlig område med kort vei til det meste du trenger i hverdagen. Bjørkelangen sentrum byr på skoler i alle trinn, flere barnehager, godt kollektivtilbud samt hyggelige butikker og servicetilbud. Fra boligen er det kort gangavstand til fine, asfalterte gang- og sykkelstier.

Festningsåsen ligger rett ved marka og er et fantastisk utgangspunkt for friluftsliv året rundt. Enten du foretrekker turer til fots, på sykkel eller på ski, finner du flotte stier, variert natur og idylliske vann i nærheten. Ved den videregående skolen ligger idrettshall, friidrettsanlegg, kunstgressbane samt sandvolleyball- og tennisbane.

Bjørkelangen er en koselig og levende småby i stadig utvikling. Her finner du ny barne- og ungdomsskole, helsehus og svømmehall som åpnet høsten 2018. Lokalsamfunnet har et aktivt idrettsmiljø med tilbud innen blant annet svømming, fotball, håndball, innebandy, allidrett, ski og sykkel. Kommunen har også en kulturskole med tilbud innen dans, drama, forming og musikk, samt egne øvingslokaler for band og musikere.

Ved Eidsverket planlegges bygging av et større ridesenter – en naturlig møteplass for hestefolk til både trening og konkurranser. Bjørkelangen har dessuten et populært motorsportmiljø med NMK Aurskog-Høland på Eksismoa motorpark, ca. 2 km utenfor sentrum. I området finnes også skytterbaner, jakt- og fiskeforeninger, og når vinteren er snørik, er den lokale alpinbakken åpen.

### **Servicetilbud**

Dagligvarer kan handles hos Rema 1000, Kiwi og Coop Extra, og kommunen har også sin egen ferskvarebutikk – Aurskog Kjøtt. På Amfi Bjørkelangen Torg finner du et variert utvalg butikker og servicetilbud, og i Blikrud Næringsområde ligger kjeder som Skeidar, Plantasjen, Mekonomen, Maxbo og Europris. Bjørkelangen er et vekstområde med stadig nyetableringer av både små og store bedrifter.

Kollektivtilbudet er godt, med nærmeste bussholdeplass på Søndre Eidsvei, ca. 800

meter fra boligen. Togstasjon finnes på Fetsund og på Blaker. Med bil tar det ca. 30 minutter til Fetsund, 38 minutter til Lillestrøm, 55 minutter til Oslo S, og rundt én time til Oslo lufthavn eller Charlottenberg i Sverige.

Fra eiendommen er det ca. 3 km til Bjørkelangen barne- og ungdomsskole som stod ferdig i 2018. Kommunen tilbyr full barnehagedekning og har et godt utvalg barnehager, samt to videregående skoler.

### **Adkomst**

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager:

Festningsåsen barnehage (0-5 år) - 8 min gange

Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) - 16 min gange

Burholtoppen barnehage (1-5 år) - 8 min i bil

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) - 20 min gange

Bjørkelangen videregående skole (Videregående skole) - 21 min gange

Kjelle videregående skole (Videregående skole) - 20 min gange

Sport og trening

Bjørkelunden (fotball)- 7 min gange

Eidslia balløkke (ballspill) - 12 min gange

MOVA Bjørkelangen Serviceveien - 5 min i bil

MOVA Bjørkelangen - 6 min i bil

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

### **Skolekrets**

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) - 20 min gange

Bjørkelangen videregående skole (Videregående skole) - 21 min gange

Kjelle videregående skole (Videregående skole) - 20 min gange

### **Bygningssakkyndig**

Tron Bentestuen

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Eneboligen er oppført i 2019 og bygget med elementer i mur- og trekonstruksjon.

Fundamenteringen består av en støpt betongplate på mark, på et kultlag avrettet med singel. Konstruksjonen inkluderer en radonsperre, isopor og armeringsnett.

Grunnmuren er en del av den støpte platen på mark.

Dreneringen er fra byggeåret 2019.

Ytterveggene består av en bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning av typen Royalimp. Konstruksjonen er bygget opp med lufterlekter, vindsperre, stendere med isolasjon, dampsperre og en innvendig utlekting.

Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre, med takteking av pappshingel. Det kalde loftet har blåseisolasjon over en konstruksjon med gipsplater, fuktsperre, takstoler, vindsperre, krysslekting, taktroplater av finer og takmembran.

Renner, nedløp og sålbenkbeslag er utført i galvanisert stål.

Etasjeskillet mellom første og andre etasje er en trekonstruksjon bestående av bjelkelag med isolasjon, bygget opp med fuktbestandig spon, diffusjonsplast, lekter og gipsplater.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt en malt, glatt ytterdør med glass. I tillegg er det en malt, glatt ytterdør til garasjen, en terrassedør, en balkongdør og en to-fløyet balkongdør, alle med 2-lags glass i trekarmer.

Eiendommen har et overbygd inngangsparti med betonggulv tekket med fliser. Fra stuen i første etasje er det utgang til en overbygd terrasse med betonggulv, samt en større terrasse med tregulv og spilevegg. I andre etasje er det utgang fra et soverom til en overbygd balkong med tregulv, og fra stuen til en større balkong med tregulv.

Eiendommen har en integrert dobbelgarasje bygget med elementer, med yttervegger i mur- og trekonstruksjoner og et pulttak i tre. Garasjen har betonggulv og en bod i bakkant. Taket over garasjen består av finerplater med fall og gummimembran.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Fall mot sluk er målt til ca 5 mm målt på ca en meter.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Ingen bemerkninger.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

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

- Utvendig - Integrrert garasje

- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Våtrom > 1 Etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Svar: Ja

Firmanavn: Ufaglært, tømrer i familien, 2020

Beskrivelse: Satt opp innredning på vaskerom.

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Firmanavn: Faglært, 2019

Beskrivelse: Boligen ble bygget i 2019.

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

borettslaget?

Svar: Ja

Firmanavn: Romerike Boligmiljø AS, 2025

Beskrivelse: Bod ute var det ikke satt inn lufteventiler, så det ble kondens fra ventilasjonsanlegget.

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

Svar: Ja

Firmanavn: Knut-Olav Gaaseby, 2026

Beskrivelse: Service bestod av reparasjon av begge vifter. Det ble også gjennomført funksjonstest av ventilasjonsanlegget. Ingen feil ut over lagerbytte.

38. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

## **Innhold**

### **ENTRÉ**

Entréen gir et ryddig og innbydende førsteinntrykk, med lyse overflater og en praktisk utforming som passer familiens hverdag. Gulvet er flislagt, og rommet inngår i boligens 1. etasje med god forbindelse videre til øvrige oppholdsrom.

### **STUE**

Stuen er romslig og lys, med store vindusflater som gir godt lysinnslipp og en luftig atmosfære. Her er det peisovn og isolert stålpip

### **KJØKKEN**

Kjøkkenet har en stilren Drømmekjøkken-innredning med glatte fronter, laminert benkeplate, fliser over benk og integrerte hvitevarer som induksjonstopp, ovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er også montert vannstopper, komfyrvakt og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### **BAD 1. ETASJE**

Badet nede er flislagt med elektriske varmekabler, malt tak og balansert ventilasjon. Det er innredet med servant i underskap, speil med lys, veggmontert toalett og dusjhjørne med glassdører.

### **BAD 2. ETASJE**

Badet oppe er flislagt og har elektriske varmekabler i gulvet, malt tak og balansert ventilasjon. Rommet er innredet med servant i underskap, speilskap med lys, veggmontert toalett og badekar med dusj.

### **SOVEROM**

Boligen har fire soverom, fordelt på begge etasjer, og rommene fremstår lyse og

funksjonelle med god plass til møblering og oppbevaring. Ett av soverommene har utgang til overbygd balkong

#### VASKEROM

Vaskerom med fliser på vegger, flislagt gulv med elektriske varmekabler og malt tak. Rommet har innredning, utslagskum nedfelt i underskap, sluk og opplegg til vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte flater og fliser.

Himling: Malte flater.

Tekniske installasjoner:

- Avløpsrør: Synlige avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Det er balansert ventilasjon.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2019, plassert i bod i garasje.

#### Standard

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

#### 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.

#### Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Service/rep av vifter på ventilasjons aggregatet.

2025:

- Utbedret kondensproblem i ventilasjonsrør i bod/teknisk rom.

2022:

- Overflatebehandlet veggflater i stue og et soverom i 2 Etasje.
- Terrasse bak garasje.

### **Parkering**

Boligen har parkering i dobbelgarasje med elektriske leddporter, lys, stikkontakt og vinduer med 2-lags glass. I tillegg er det mulighet for parkering på tomten.

### **Radonmåling**

Opplysninger fra tidligere prospekt: Ringmur/plate på mark: Gulv er 60-150 cm kultlag, avretting med singel, Radonsperre SBS fra Isola, 10cm singel og 300 mm Isopor, armeringsnett K-131 og 10 cm påstøp. Armeringsnett under varmekabler. Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

### **Diverse**

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming og vedfyring. Boligen har elektriske ovner, varmekabler og en lukket peisovn. Elektriske varmekabler er installert på badene og vaskerommet.

### **Energimerke**

C

### **Informasjon om energiklasse**

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

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 6 190 000

### **Omkostninger kjøper**

6 190 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

154 750 (Dokumentavgift)  
300 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

156 140 (Omkostninger totalt)  
173 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
175 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

6 346 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
6 363 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
6 365 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 19 325 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Årsprognose 2026 - Kommunale avgifter

Ordinær renov.gebyr: kr 5028

Feier/tilsynsgebyr: kr 627

Abb.gebyr vann bolig: kr 1236

Abb.gebyr avløp bolig: kr 3846

Forbruksgebyr vann 71 - 150 m<sup>2</sup>: kr 3130

Forbruksgebyr avløp 71 - 150 m<sup>2</sup>: kr 5551

Skatt: kr 7732

Totalt: kr 19 420,-

### **Eiendomsskatt**

Kr 7 732 for år 2026

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 206 260 for år 2024

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 825 040 for år 2024

**Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Skatteetaten har revidert beregningsmodell for formuesverdi med virkning fra 2026. Innhentet og oppgitt formuesverdi kan derfor avvike betydelig etter ny beregning.  
<https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/boligpriser-og-boligprisindekser/artikler/revidert-modell-for-beregning-av-formuesverdi-for-bolig>

**Andre utgifter**

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

**Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 2, bruksnummer 242 i Aurskog-Høland kommune. Gårdsnummer 2, bruksnummer 209 i Aurskog-Høland kommune. Gårdsnummer 2, bruksnummer 213 i Aurskog-Høland kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Heftelser i eiendomsrett:

02.05.2008 - Dokumentnr: 2008/355402-1/200 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om bebyggelse

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.2020 - Dokumentnr: 2020/2655935-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 5 500 000

Panthaver: HØLAND OG SETSKOG SPAREBANK

ORG.NR: 937 885 822

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 25.10.2019. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

25.10.2019.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Felles avkjørsel er felles for tiliggende boligeiendommer med adkomst til denne som vist på plankart. Felles veier skal opparbeides med asfalt og i henhold til kommunalteknisk norm.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Festningsåsen II (plan-ID 245). Eiendommen ligger i felt B7 som er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.. 07.05.2007

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og

kommunale avgifter/gebyrer.

**Boplikt**

Ikke relevant.

**Driveplikt**

Ikke relevant.

**Konsesjon**

Ikke relevant.

**Odelsrett**

Ikke relevant.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

7 990 Foto fra

3 500 Garantipremie/inneståelse

8 316 Kommunale opplysninger

19 990 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

18 000 Takstmann fra  
17 900 Tilretteleggingsgebyr  
1 990 Visninger per stk.  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 146 166

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

Even Vestreng  
Eiendomsmegler / Partner  
Even.vestreng@aktiv.no  
Tlf: 980 92 775

**Ansvarlig megler bistås av**

Even Vestreng  
Eiendomsmegler / Partner  
Even.vestreng@aktiv.no  
Tlf: 980 92 775

Tommy Stenseth  
Eiendomsmegler / Partner  
tommy.stenseth@aktiv.no  
Tlf: 948 49 757

**Oppdragstaker**

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221  
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

**Salgsoppgavedato**

10.04.2026



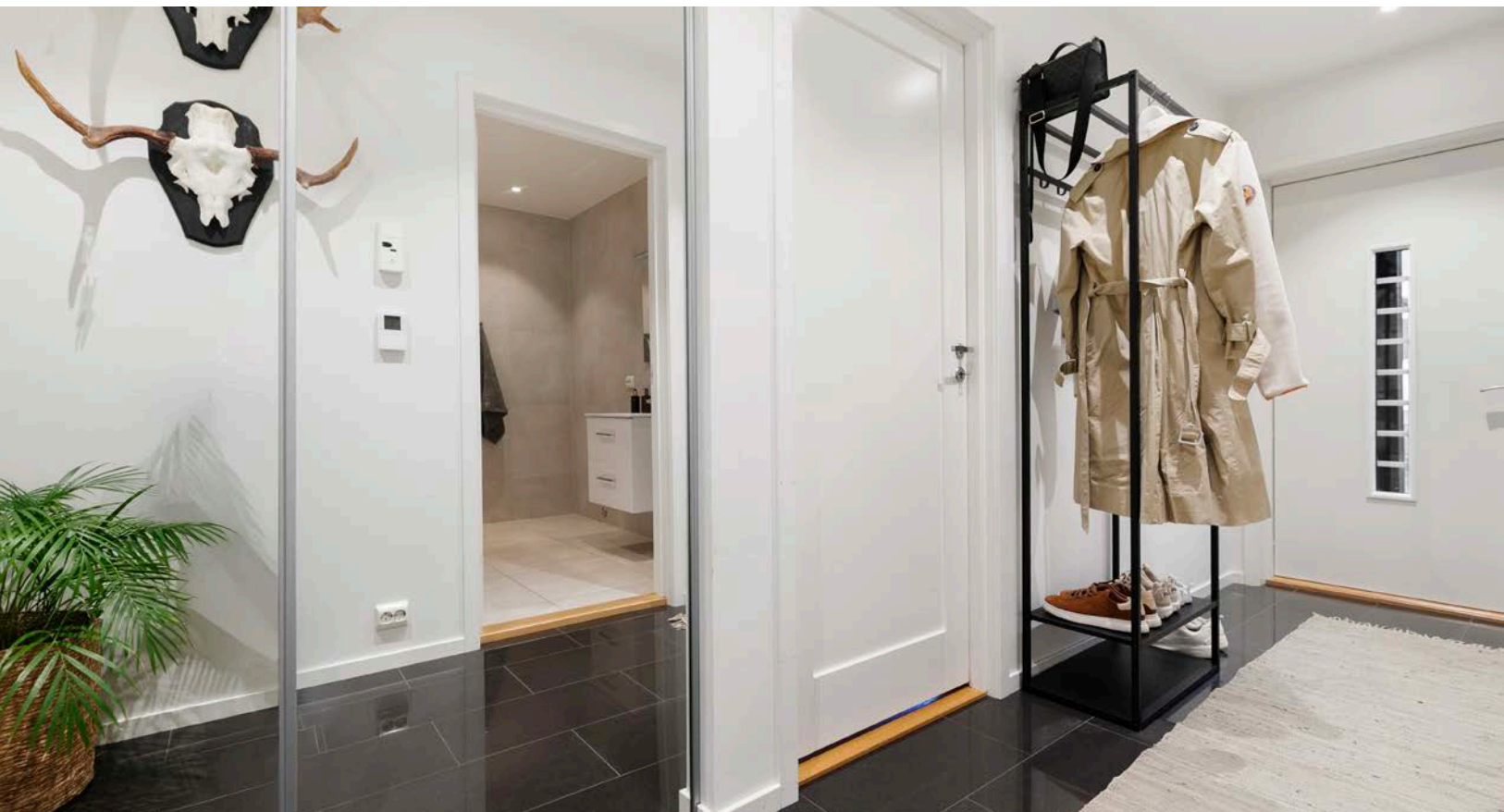
**Inngangsparti**



Innbydende og overbygd inngangsparti m/ downlights.



Det medfølger også romslig dobbelgarasje med betonggulv og elektriske leddporter.



Entréen gir et ryddig og innbydende førsteinntrykk, med lyse overflater og en praktisk utforming som passer familiens hverdag. Skyvedørgarderobe gir praktisk oppbevaringsmulighet i entréen.

# Plantegning

## Jordbærveien 8 1940 Bjørkelangen 1. Etasje



TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL. FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

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

# **Baderom 1. etasje & vaskerom**



Badet i 1. etasje er flislagt med elektriske varmekabler, malt tak og balansert ventilasjon.



Vaskerommet har flislagte gulv og vegger, innredning med utslagskum og opplegg for vaskemaskin.



Lyst og tidsmessig bad med lyse fliser. Baderomsinnredning med heldekkende servant og vegghengt toalett.



# Stue & kjøkken



Praktisk planløsning i boligen gjør det enkelt å møblere stuen etter eget ønske.



I dag er stuen møblert med en koselig sittegruppe innerst - utmerket område for avslapping.





Peisen sørger for god varme og atmosfære i stuen.



Spiseplassen har direkte utsikt til utearealer gjennom vinduene.



Stueområde i 1. etasje oppleves som lys og innbydende - her også på kvelden.



Kjøkkenet har en stilren Drømmekjøkken-innredning med glatte fronter, laminert benkeplate, fliser over benk.



Integrerte hvitevarer som induksjonstopp, ovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.



Fliser på kjøkkenvegger gir et stilrent og klassisk uttrykk.



Utgang fra stuen til terrasse i 1. etasje.

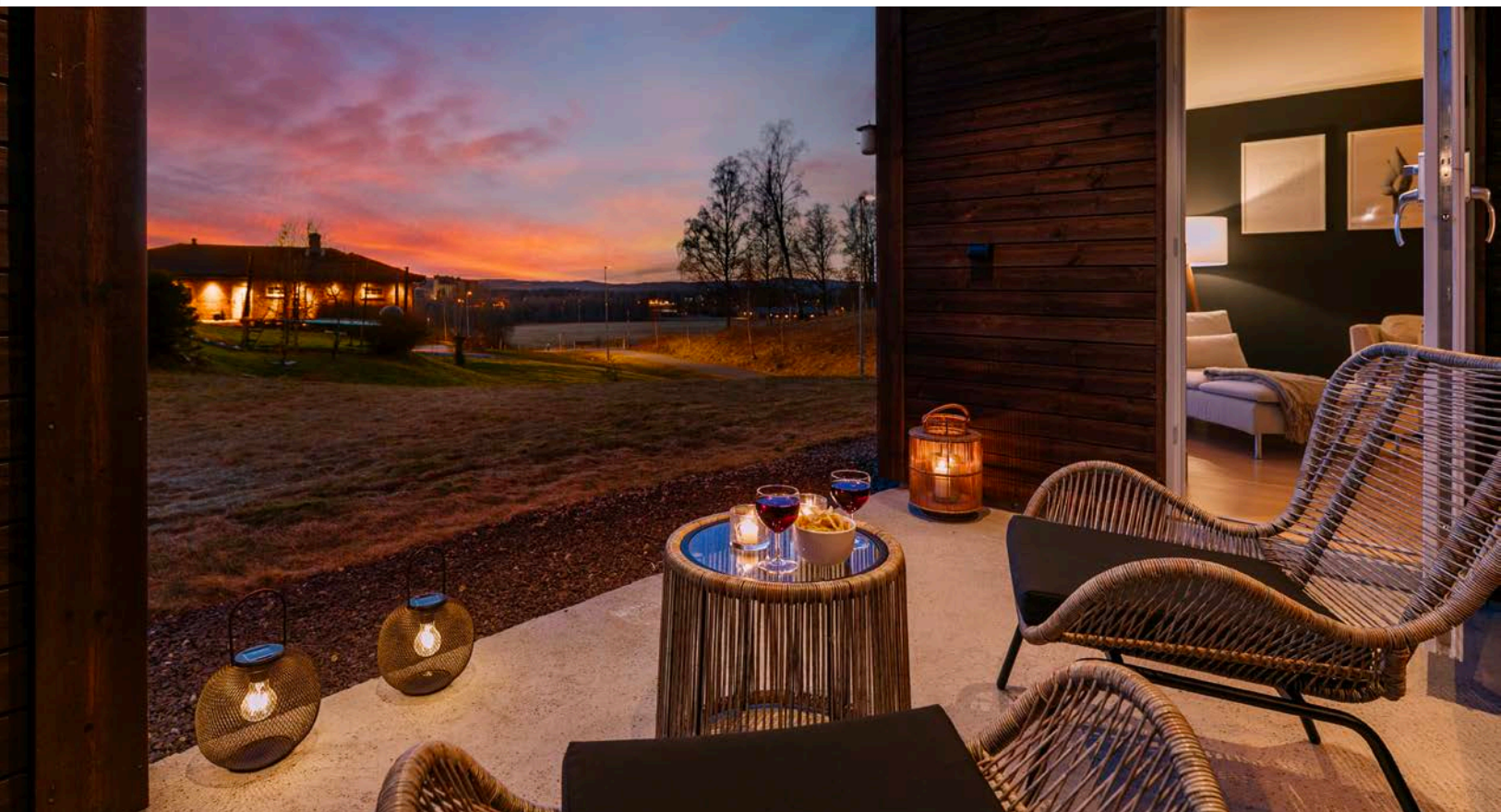


Åpen løsning mellom stue og kjøkken sørger for en sosial spise plass. Peisovnen bidrar til lun stemning.

# Uteplass 1. etasje



Overbygd terrasse med betonggulv og downlights i nærhet av sosialt spiseområde. Størrelse ca 8 m<sup>2</sup>



Vidunderlig område å nyte sene sommerkelder med noe godt i glasset.



Boligen har en stor gressplen på fremsiden hvor barna kan spille fotball eller leke om sommeren.

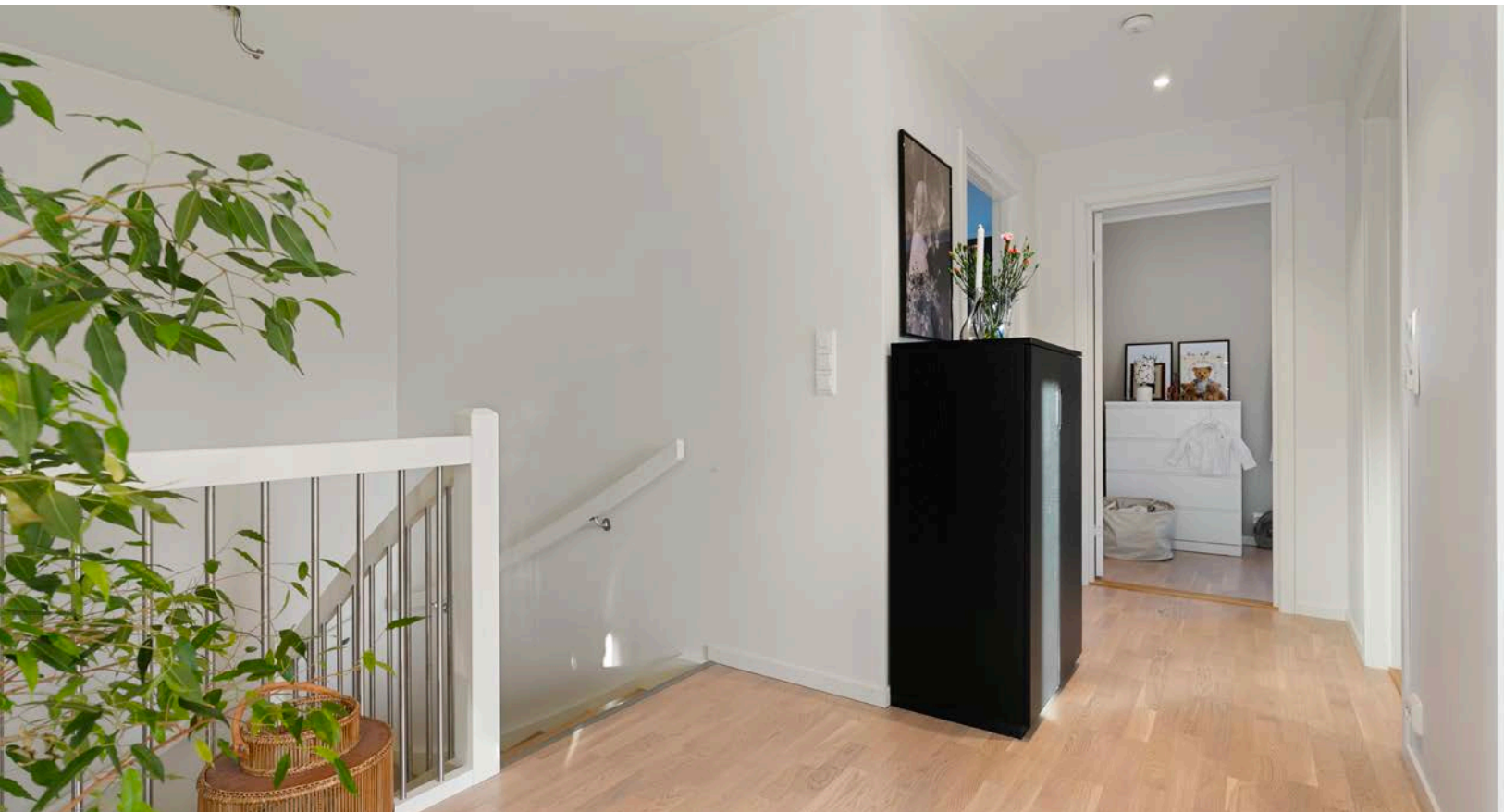


Lun sittegruppe lett tilgjengelig fra kjøkkenet - Optimalt område for grillkelder!

# **Soverom 1. etasje & trapperom**



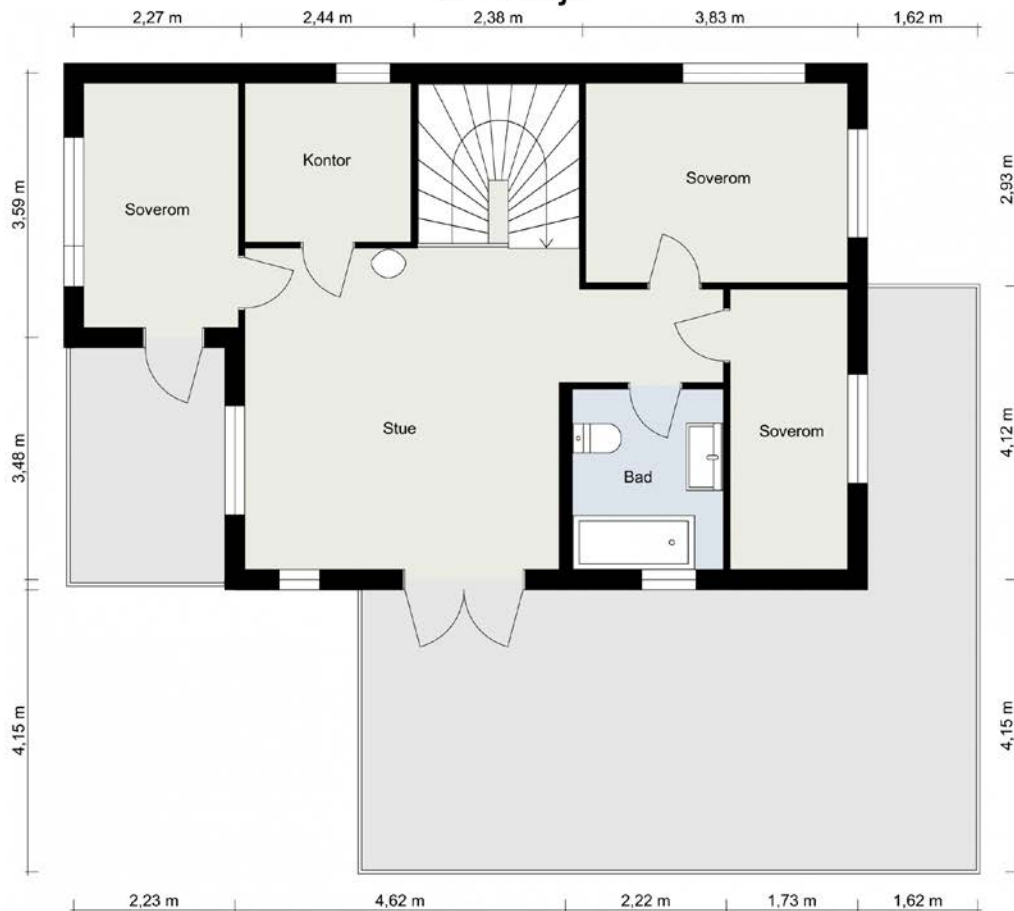
I 1. Etasje kan man også innrede et soverom, i dag brukes rommet til oppbevaring. (Ai-stylet)



Vi beveger oss opp i boligens andre etasje.

# Plantegning

## Jordbærveien 8 1940 Bjørkelangen 2. Etasje



TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL. FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

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

# **Stue & takterrasse 2. etasje**



Hele boligen har slitesterk og elegant parkett på gulvet.



Lun og koselig sofakrok i boligens 2. etasje.



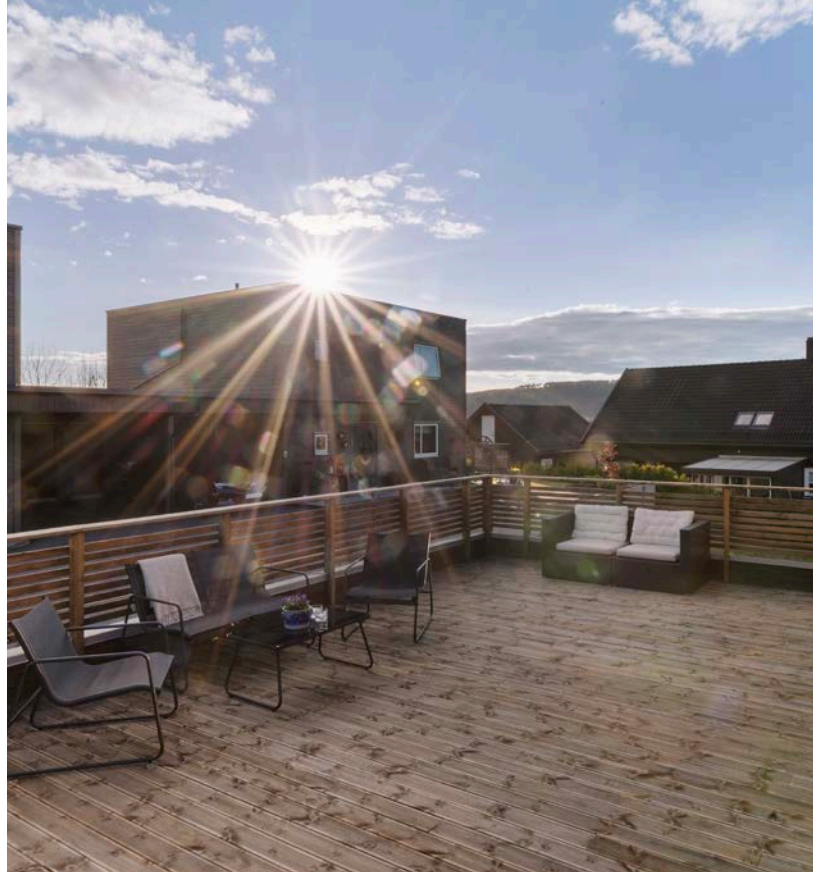
Store vindusflater, også her i 2. etasje.



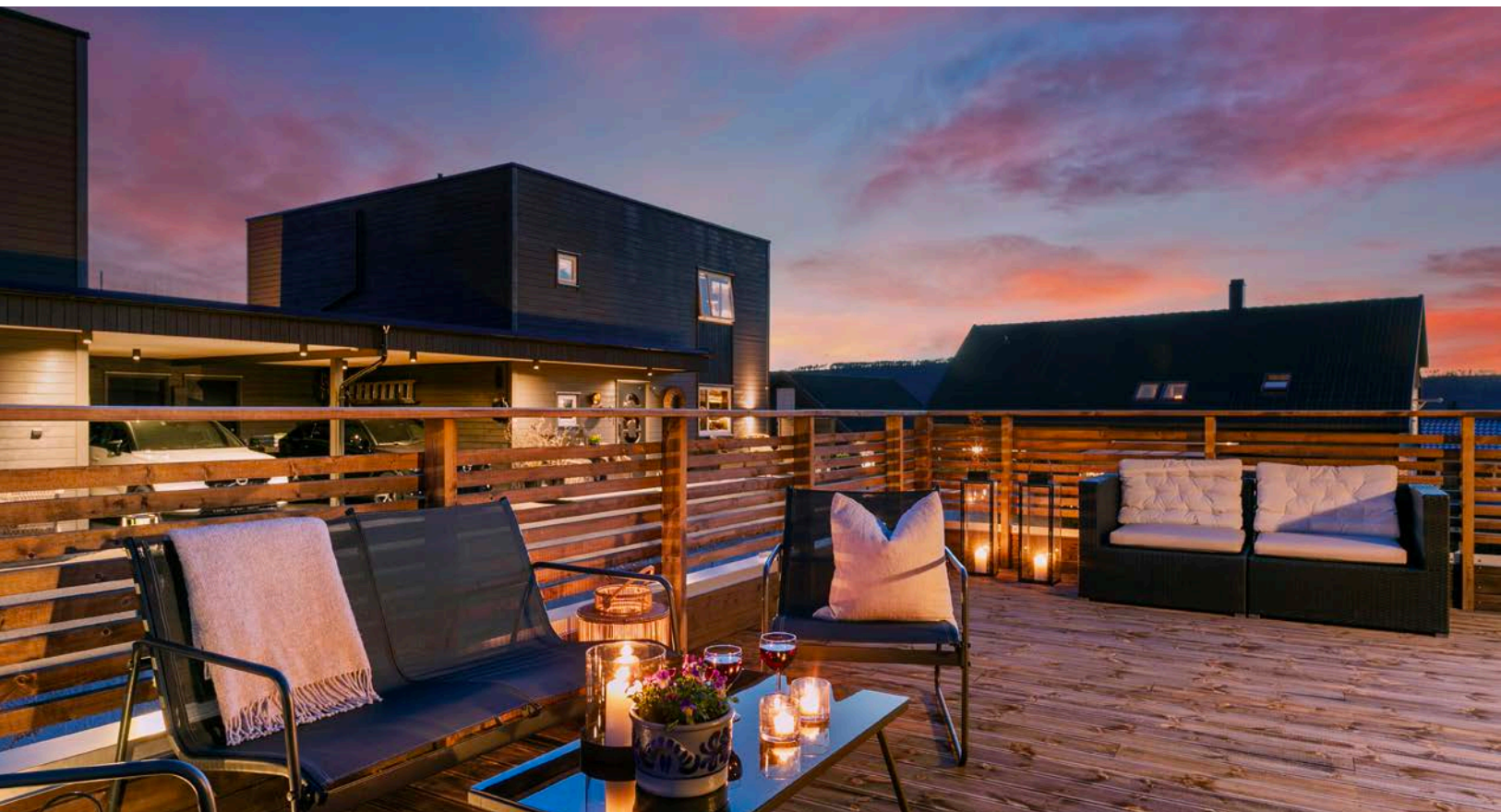
Vi beveger oss ut av tv-stuen til et av boligens høydepunkt - en svært romslig terrasse med fantastisk utsikt!



Terrassen er på ca. 38m<sup>2</sup> og er utstyrt med lys og stikkontakter.



Balkong i 2. etasje med tregulv skaper et romslig uteområde.

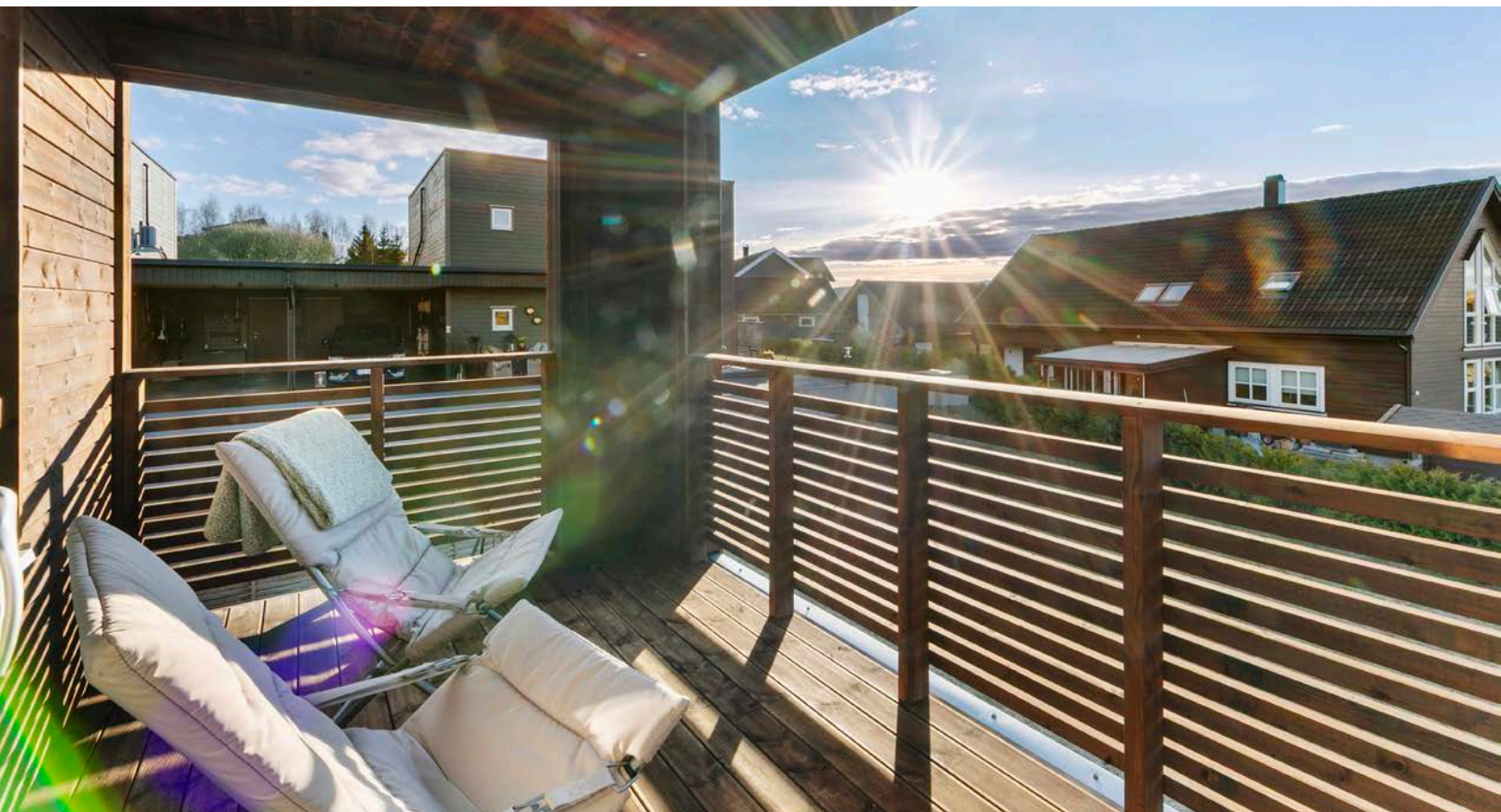


Terrassen er en magisk plass å nyte sommerkvelder med utsikt over naturen og nabolaget.

# Soverom 2. etasje



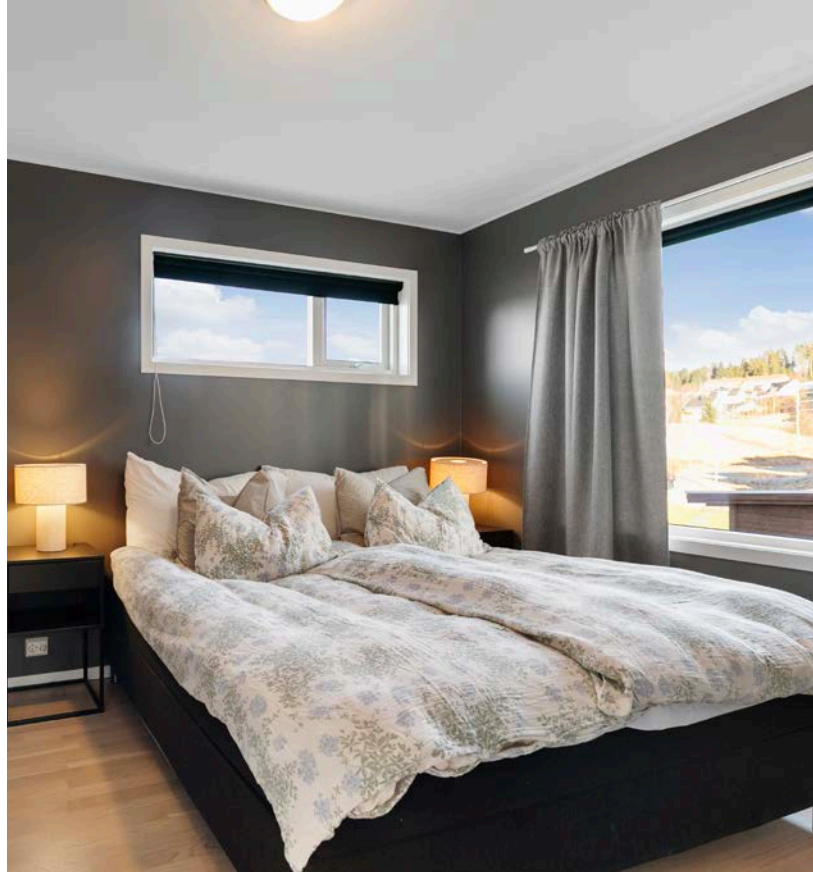
Soverom 2 er også lyst og funksjonelt - mange møbleringsmuligheter!



Vi kan herfra bevege oss ut til en vidunderlig overbygd balkong.



Soverom 3 i andre etasje er lyst og romslig og kan innredes som barnerom eller kontor.



Hovedsoverommet er i 2. etasje og har plass til dobbeltseng og garderobe.



Her finner man slette vegger malt i tidsriktige farger.

# **Baderom 2. etasje & walk-in closet**



Badet i andre etasje har også fliser på vegger og gulv, samt elektriske varmekabler for komfort.



Rommet er innredet med servant i underskap, speilskap med lys, veggmontert toalett og badekar med dusj.



Praktisk walk-in garderobe tilhørende hovedsoverrommet.

**Uteområde**



Nydelige omgivelser i et rolig boligområde.



Boligen har liggende royalimpregnert bordkledning.



Boligen ligger i tilnærmet flatt terreng med adkomst via offentlig veg og det er sykkelvei helt ned til barne og ungdomsskole og videregående skole.



# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Jordbærveien 8, 1940 BJØRKELANGEN  
 AURSKOG-HØLAND kommune  
 # gnr. 2, bnr. 242

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m<sup>2</sup> BRA-i: 146 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.02.2026

Rapportdato: 10.04.2026

Oppdragsnr.: 13438-1679

Eiendomsverdi ref nr: GX8411

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tron Bentestuen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

## Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

### Rapportansvarlig



Tron Bentestuen

tb@norges-takst.no

922 31 686



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 2019 bygd med elementer i mur- og trekonstruksjon.  
Boligen fremstår med god standard på innredninger og utstyr.

Ingen bemerkninger utover normal slitasje.

Integrert garasje bygd med elementer, bod i bakkant, støpt dekke, yttervegger i mur- og trekonstruksjoner, pulttak i trekonstruksjoner, 2 stk Leddporter, lys og stikkontakt.

Det må antas at boligen er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelsen med respektive tilstandsgrader.

Opplysninger er gitt av eier.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr eller maur.  
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

## Enebolig - Byggeår: 2019

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Renner, nedløp og sålbenkbeslag i galvanisert stål.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har liggende bordkledning.  
Opplysninger fra tidligere prospekt:  
19x123mm liggende Royalimp kledning, 36x48 lufterlekter, Vindsperre Tyvek Soft Xtra, Stendere 36x148mm med 150 mm Glava Proff 34, Dampsperre 0,15, 48x48mm utlekting innvendig for at elektro skal legges på varm side av dampsperre. Isolert med 50mm Glava proff 34, 13 mm sparklet og malt gips.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Opplysninger fra tidligere prospekt:  
Himling - yttertak, kaldt loft:  
13 mm gipsplater 0,15 mm fuktsperre, dimensjon på undergurt eller sperre. 450 mm Blåseisolasjon, Takstoler fra Jatak dimensjonert etter stedlig snølast Aurskog Høland, Vindsperre Tyvek Soft Extra, Krysslekting med 3x36x48 mm lekter, Taktroplater 15 mm finer, Takmembran.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Malt glatt ytterdør med glass.  
Malt glatt ytterdør til adkomst garasje, garasje/bod og utgang fra bod til terrasse.  
Terrassedør med 2-lags glass i trekarmer.  
Balkongdør med 2-lags glass i trekarmer.  
To-fløyet balkong med 2-lags glass i trekarmer.

### 2 Etasje:

Utgang fra soverom til overbygd balkong med tregulv og rekkverk.  
Størrelse ca 8 m<sup>2</sup>.  
Rekkverket er målt til ca 104 cm.

### 1 Etasje:

Overbygd inngangsparti med betonggulv dekket med fliser og downlight. Størrelse ca 7 m<sup>2</sup>.  
Utgang fra stue til overbygd terrasse med betonggulv. Størrelse ca 8 m<sup>2</sup>.  
Terrasse i 1 Etasje med tregulv og spilevegg. Størrelse ca 30 m<sup>2</sup>.  
Utgang fra stue i 2 Etasje til balkong med tregulv, lys, stikkontakt og rekkverk. Størrelse ca 38 m<sup>2</sup>.

Dobbelgarasje med betong gulv, yttervegger i trekonstruksjon, takkonstruksjon i treverk, 2 stk Elektriske leddporter, lys, stikkontakt og vinduer med 2- lags glass i trekarmer.

Bod/teknisk rom i bakkant

Opplysninger fra tidligere prospekt:

Garasje:

Uisolert, vegger 48x98 mm, Taket er finerplater lagt med fall, gummimembran, imp kiler for retting av terasse over.

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Norges Takst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygg er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte flater og fliser.

Himling: Malte flater.

Opplysninger fra tidligere prospekt:

Innvendige vegger:

Delevegger 48x98mm, bærevegger av 48x98, 13 mm gips begge sider, 100 mm isolasjon.

Støpt plate og trekonstruksjoner.

Opplysninger fra tidligere prospekt:

Etasjeskille mellom 2. etasje og 1. etasje:

Parkett 14 mm, parkettunderlag 3 mm, 22 mm fuktbestandig spon, bjelkelag 48 x 300 T-24 c/c 600 mm, 20 cm isolasjon, 0,15mm Diffusjonsplast, 36x48 lekter og 13 mm gips, sparklet og malt.

Peisovn i stue.

Boligen har isolert stålpipe.

Malt og lakkert tretrapp mellom etasjene.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Utvendig solskjermen.

Bod i garasje med betong gulv, trekonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereider og naturlig lufting.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

2 Etasje:

Bad

# Beskrivelse av eiendommen

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Fdv Informasjon.

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfelt i underskap, speilskap m/lys, veggmontert toalett og badekar m/ dusj.

## 1 Etasje:

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Fdv Informasjon.

Vaskerom med innredning, utslagskum nedfelt i underskap, sluk og opplegg til vaskemaskin.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Fdv Informasjon.

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfelt i underskap, speil m/lys, veggmontert toalett og dusjhjørne m/glassdører.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkken med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator og fliser over benk. Integreerte hvitevarer: induksjon topp, ovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vannstopper og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i vaskerom. Stoppekran i bod/teknisk rom.

Avløpsrør av plast, synlig.

Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det blir opplyst at det er stakemuligheter via toalett. Det er kun rørene i denne boligen som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i bod (garasje.) Eier opplyser det skiftes filter 1-2 Ganger i året. Filteret er ikke kontrollert.

Varmtvannsbereider er plassert i bod(garasje) fra 2019, størrelse 194 l.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2019.

Støpt betong plate på mark.

Opplysninger fra tidligere prospekt:

Ringmur/plate på mark:

Gulv er 60-150 cm kultlag, avretting med singel, Radonsperre SBS fra Isola, 10cm singel og 300 mm Isopor, armeringsnett K-131 og 10 cm påstøp. Armeringsnett under varmekabler.

Støttemur med grantitt blokker eiers delvis av eier og nabo eiendom.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

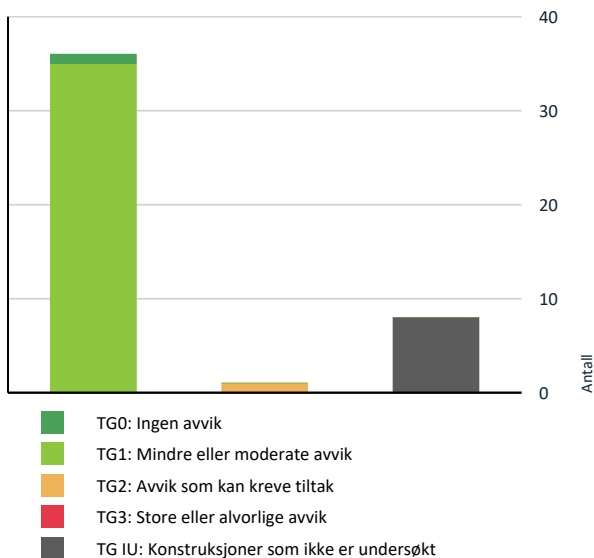
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Integrrert garasje [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengeforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Norges Takst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygg er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
2019

**Kommentar**  
2019: Midlertidig brukstillatelse iflg. Infoland online. 2020: Ferdigattest iflg. Infoland online.

**Anvendelse**  
Boligen er er bebodd av eiere.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Renner, nedløp og sålbenbeslag i galvanisert stål.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

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

Opplysninger fra tidligere prospekt:

19x123mm liggende Royalimp kledning, 36x48 lufterlekter, Vindsperre Tyvek Soft Xtra, Stendere 36x148mm med 150 mm Glava Proff 34, Dampsperre 0,15, 48x48mm utlekting innvendig for at elektro skal legges på varm side av dampsperre. Isolert med 50mm Glava proff 34, 13 mm sparklet og malt gips.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Opplysninger fra tidligere prospekt:

Himling - yttertak, kaldt loft:

13 mm gipsplater 0,15 mm fuktsperre, dimensjon på undergurt eller sperre. 450 mm Blåseisolasjon, Takstoler fra Jatak dimensjonert etter stedlig snølast Aurskog Høland, Vindsperre Tyvek Soft Extra, Krysslekting med 3x36x48 mm lekter, Taktroplater 15 mm finer, Takmembran.

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Ingen bemerkninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:  
Normalt iht Alder.

### Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 2019      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Dører

#### Beskrivelse

Malt glatt ytterdør med glass.

Malt glatt ytterdør til adkomst garasje, garasje/bod og utgang fra bod til terrasse.

Terrassedør med 2-lags glass i trekarmer.

Balkongdør med 2-lags glass i trekarmer.

To-fløyet balkong med 2-lags glass i trekarmer.

**Årstall:** 2019      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

2 Etasje:

Utgang fra soverom til overbygd balkong med tregulv og rekkverk.

Størrelse ca 8 m<sup>2</sup>.

Rekkverket er målt til ca 104 cm.

1 Etasje:

Overbygd inngangsparti med betonggulv dekket med fliser og downlight.

Størrelse ca 7 m<sup>2</sup>.

Utgang fra stue til overbygd terrasse med betonggulv. Størrelse ca 8 m<sup>2</sup>.

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

#### Beskrivelse

Terrasse i 1 Etasje med tregulv og pilevegg. Størrelse ca 30 m<sup>2</sup>.

Utgang fra stue i 2 Etasje til balkong med tregulv, lys, stikkontakt og rekkverk. Størrelse ca 38 m<sup>2</sup>.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### Integrert garasje

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Dobbelgarasje med betong gulv, yttervegger i trekonstruksjon, takkonstruksjon i treverk, 2 stk Elektriske leddporter, lys, stikkontakt og vinduer med 2-lags glass i trekarmen.  
Bod/teknisk rom i bakkant

Opplysninger fra tidligere prospekt:

Garasje:

Uisolert, vegger 48x98 mm, Taket er finerplater lagt med fall, gummimembran, imp kiler for retting av terrasse over.

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Norges Takst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygg er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte flater og fliser.

Himling: Malte flater.

Det bemerkes skjøte sprekker i parkett i kjøkken.

Det er et par svi merker i parkett foran peisovn.

Opplysninger fra tidligere prospekt:

Innvendige vegger:

Delevegger 48x98mm, bærevegger av 48x98, 13 mm gips begge sider, 100 mm isolasjon.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Støpt plate og trekonstruksjoner.

Opplysninger fra tidligere prospekt:

Etasjeskille mellom 2. etasje og 1. etasje:

Parkett 14 mm, parkettunderlag 3 mm, 22 mm fuktbestandig spon,

bjelkelag 48 x 300 T-24 c/c 600 mm, 20 cm isolasjon, 0,15mm

Diffusjonsplast, 36x48 lekte og 13 mm gips, sparklet og malt.

Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille.

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringdagen:

2 Etasje:

Det er målt opp til 6 mm forskjell på 2 meter i stue.

Det er målt opp til 8 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 4 mm forskjell på 2 meter i soverom v/balkong.

Det er målt opp til 4 mm i rommets ytterkanter.

1 Etasje:

Det er målt opp til 6 mm forskjell på 2 meter i kjøkken.

Det er målt opp til 6 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 3 mm forskjell på 2 meter i entre.

Det er målt opp til 3 mm i rommets ytterkanter.

Etasjeskille er vurdert med laser og må anses som en enkel vurdering av etasjeskille da det ikke kan gjennomføres med riktig verktøy og innredninger i boligen. Det kan ikke garantere for riktige målinger.

### TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Peisovn i stue.

Boligen har isolert stålpipeline.

### TG 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Malt og lakkert tretrapp mellom etasjene.

Det bemerkes noe knirk i trappen.



### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### TG 1 Bod/teknisk rom(garasje)

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Bod i garasje med betong gulv, trekonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereider og naturlig lufting.

Plastsluk m/ukjent membran.  
Gulvet er tilnærmet i vater.

## TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Utvendig solskjermen.

## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Fdv Informasjon.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

### 2 ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vinduet i dusjsonen er vurdert til TG1 grunnet flislagte utforinger og fabrikkmalt overflate. Da treverk i våtsone er utsatt for fuktbelastning, kreves det jevnlig vedlikehold og overflatebehandling for å sikre varig fuktbestandighet og hindre fremtidig forringelse.

### 2 ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 10/8 mm målt på ca en meter.  
Det er målt ca 25 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.  
Det er ikke kontrollert fallforhold i dusjsonen pga Badekar.  
Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

### 2 ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Plastsluk med mansjett i klemring. Delvis synlig mansjett/skjult under klemring.  
Noen mansjetter må ha smøremembran mot sluket, det er ikke utført på sluket.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelse og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.



### 2 ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfelt i underskap, speilskap m/lys, veggmontert toalett og badekar m/ dusj.

### 2 ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

### 2 ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 vektprosent.

# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Fdv Informasjon.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har ingen dusj mulighet. Det er målt ca 14 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel med en oppkant på ca 15 mm. Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Fall mot sluk er målt til ca 5 mm målt på ca en meter.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Et våtrom med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket og sklissethet på gulvet. Dette er et vaskerom med lite vannsøl slik som et bad.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk med mansjett i klemring. Delvis synlig mansjett/skjult under klemring.

Noen mansjetter må ha smøremembran mot sluket, det er ikke utført på sluket.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.



## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Vaskerom med innredning, utslagskum nedfelt i underskap, sluk og opplegg til vaskemaskin.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og rommet ikke brukes til dusjing på vegg. Fuktsøk: Det ble foretatt enkle søk etter fukt i gulv/vegger med fuktindikator. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

## 1 ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Fdv Informasjon.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 10 mm målt på ca en meter.  
Det er målt ca 30 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.  
Det er ca 18/13 mm fall i dusjsonen (målt v/ytterkant).  
Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

Det bemerkes noe overflateskader på hjørner i fliser v/sluket.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk med mansjett i klemring. Delvis synlig mansjett/skjult under klemring.  
Noen mansjetter må ha smøremembran mot sluket, det er ikke utført på sluket.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.



## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfeldt i underskap, speil m/lys, veggmontert toalett og dusjhjørne m/glassdører.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

## 1 ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner/kjøkken.  
Det er utført kontroll av vegg før eventuelt hulltaking. Kontroll er utført med en detektor som oppdager flere forskjellige materialer i veggen slik som stålstender, vannrør og elektriske ledninger. I denne boligen gir det høye utslag på veggen der hulltaking er påtenkt. Dermed er hulltaking ikke utført pga stor fare for å skade rør/elektrisk inne i veggen. Det er ikke forsvarlig og borre.  
Det er utført fuktsjekk med fuktindikator, og det er ikke registrert fuktforskjeller på baderommet.

## KJØKKEN

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkken med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator og fliser over benk.  
Integrerte hvitevarer: induksjon topp, ovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.  
Vannstopper og komfyrvakt.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap i vaskerom. Stoppekran i bod/teknisk rom.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## 1 TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør av plast, synlig.  
Lufting av systemet er ikke besikttet kommentert av takstmannen. Det blir opplyst at det er stakemuligheter via toalett.. Det er kun rørene i denne boligen som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

## 1 TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i bod(garasje.) Eier opplyser det skiftes filter 1-2 Ganger i året. Filteret er ikke kontrollert.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

## 1 TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereider er plassert i bod(garasje) fra 2019, størrelse 194 l.

Årstall: 2019 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.*

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

### Beskrivelse

Automatsikringer

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2019 Under oppføring av bygningen.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

# Tilstandsrapport

elektriske anlegg?

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

## Generell kommentar

Det opplyses om at undertegnede ikke er fagmann på dette feltet og inspeksjonen er gjort visuelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes anbefales en eltakst.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 2019.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Støpt betong plate på mark.

Opplysninger fra tidligere prospekt:

Ringmur/plate på mark:

Gulv er 60-150 cm kultlag, avretting med singel, Radonsperre SBS fra Isola, 10cm singel og 300 mm Isopor, armeringsnett K-131 og 10 cm påstøp. Armeringsnett under varmekabler.

### TG IU Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Støttemur med grantitt blokker eiers delvis av eier og nabo eiendom.

#### Vurdering av avvik:

• Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.



### TG IU Terrengforhold

#### Beskrivelse

Bygningen ligger i tilnærmet flatt terreng.

#### Vurdering av avvik:

• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Ukjente løsninger. Boligen er tilknyttet kommunalt nettverk.

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

# Tilstandsrapport

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det er et avvik i bredden på vindu i soverom iht Rømninng. Vinduet er målt ca 38 cm.

Info:

Minst annethvert rom for varig opphold må ha rømningsvindu, men hvert soverom bør ha rømningsvindu. Vinduer som i åpen stilling har en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 m, kan godkjennes som rømningsvindu. Høyden på fri åpning må imidlertid ikke være mindre enn 0,6 m og bredden på fri åpning må ikke være mindre enn 0,5 m.

Opplysninger fra tidligere prospekt: Radonsperre SBS fra Isola.

Det er ikke rekkverk på støttemuren.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

# 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

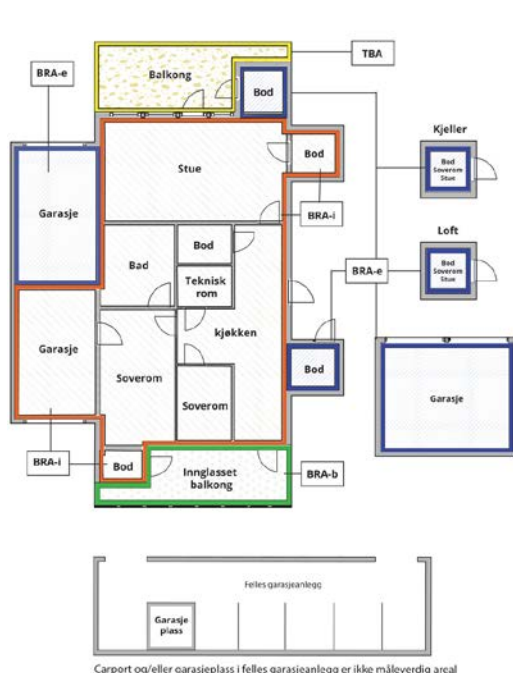
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	73			73	46
1 Etasje	73	46		119	45
<b>SUM</b>	<b>146</b>	<b>46</b>			<b>91</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>192</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Stue, bad, kontor/omklingsrom, soverom, soverom 2, soverom 3		
1 Etasje	Entré, vaskerom, bad, soverom, kjøkken, spisestue, stue	Dobbelgarasje, bod/teknisk rom	

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som.  
Takhøyde 2 Etasje ca 241 cm(stue).  
Takhøyde 1 Etasje ca 250 cm(spisestue).  
Bod i bakkant av garasjen utgjør ca 10 m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Boligen e bygd i 2023, se også beskrivelser.

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Tron Bentestuen	Takstingeniør
	Eirin Alvilde Nordli Bergquist	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	2	242		0	793.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Jordbærveien 8

### Hjemmelshaver

Bergquist Eirin Alvilde Nordli, Bergquist Hans  
Petter Høgenes

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

### Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

### Om tomten

Parkering i dobbelgarasje og på tomten.

### Tinglyste/andre forhold

Eier ble på befaringdagen spurt om det er/har vært feil, mangler, lekkasjer, samt skadedyr i boligen. Det er ikke gitt tilbakemelding om øvrig feil eller mangler som er nevnt i rapporten. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen. Leiligheten ble befart uten eier. Snødekt på befaringdagen.

### Oppgraderinger/vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:

2026:

Service/rep av vifter på ventilasjons aggregatet.

2022:

Terrasse bak garasje.

Overflatebehandlet veggflater i stue og et soverom i 2 Etasje.

Eier opplyser om feil/mangler:

Merker i parkett foran peisovn.

Noe skjøtsprekker i parkett i stue og kjøkken.

Utbedret kondensproblem i (2025)ventilasjonsrør i bod/teknisk rom.

Opplysninger fra tidligere prospekt:

Utvendig:Utvendig panel. Alvdal Royal Brun: Type: 19x123 D-Fals 60gr.

Utforinger: Hvitmalte furu

Terrasse: 28x120 Imp

Ytterdør: V116G som hoveddør, og V114 som boddør/Garasje

Terrassedører: Hvitmalte fra Røros (Samme som vinduer)

Innerdører: FM1- Hvite med pakning fra Drammen dørfabrikk

Trapp: Svingtrapp fra Kårstad trevarefabrikk, Hvite vanger, Furutrinn i beiset eik og stålspiler

Vinduer: Hvitmalte fra Røros vindusfabrikk

Kjøkken: Levert og montert av Drømmekjøkken Lillestrøm

Garasjeporter: Levert og montert av Mora garasjeporter

Beslag: Levert og montert av AVB

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Påviste og ga opplysninger. Eier har fremvist FDV Dokumentasjon og diverse kvitteringer.	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	23.02.2026	Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# 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:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet 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 oppfylder 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GX8411>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Hans Petter Høgenes Bergquist

Eirin Alvilde Nordli Bergquist

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Jordbærveien 8

1940 Bjørkelangen

3226-2/242/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt opp innredning på vaskerom. Arbeid utført av tømrer i familien.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Boligen ble bygget i 2019

Beskrivelse av arbeidet: Boligen ble bygget i 2019

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen

---

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

♦ Ja

Bod ute var det ikke satt inn lufterventiler, så det ble kondens fra ventelasjonanlegget.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Romerike Boligmiljø AS

Beskrivelse av arbeidet: Satte på plass to lufterventiler og borret hull opp til ventilasjonsrør.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Knut-Olav Gaaseby

**Beskrivelse av arbeidet:** Service bestod av reparasjon av begge vifter. Det ble også gjennomført funksjonstest av ventilasjonsanlegget. Ingen feil ut over lagerbytte.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

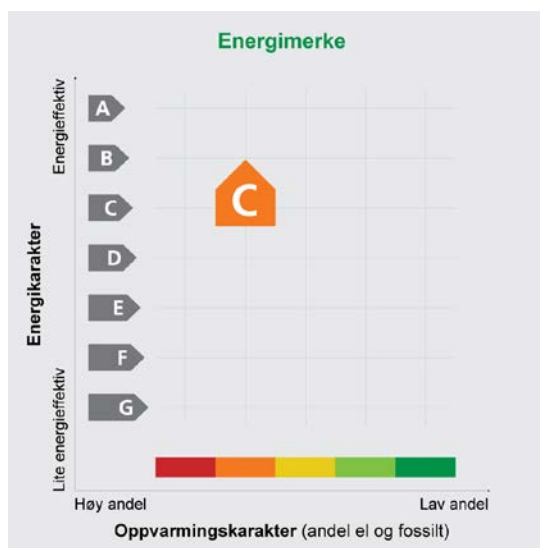
41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

Adresse	Jordbærveien 8
Postnr	1940
Sted	BJØRKELANGEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	2
Bnr.	242
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300716372
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1255769
Dato	27.04.2021

Innmeldt av Hans Petter Bergquist



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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

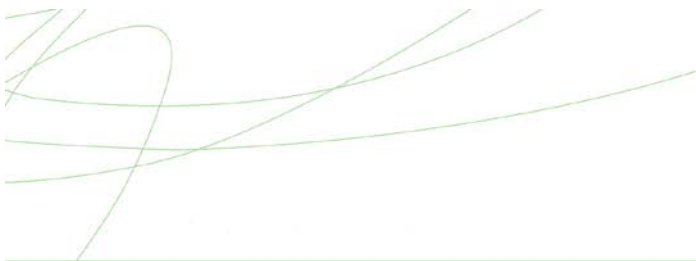
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

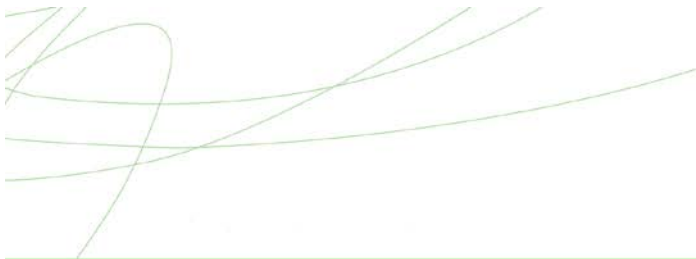
- Utføre service på ventilasjonsanlegg

- Installere luft/luft-varmepumpe

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



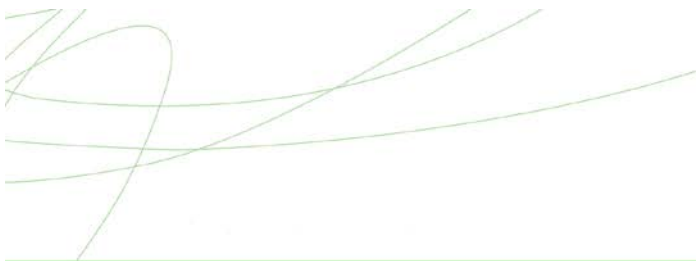
## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

[www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår:</b>	2019
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	183
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei
<b>Teknisk installasjon</b>	
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Ved
<b>Ventilasjon:</b>	Balansert
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Jordbærveien 8

Postnr/Sted: 1940 BJØRKELANGEN

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 27.04.2021 21:01:33

Energimerkenummer: A2021-1255769

Ansvarlig for energiattesten: Hans Petter Bergquist

Energimerking er utført av: Hans Petter Bergquist

Gnr: 2

Bnr: 242

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 300716372

---

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 3: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

### Brukertiltak

#### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

#### Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

#### Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

**Tips 10: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

# Nabolagsprofil

Jordbærveien 8 - Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 50 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

🚗 Søndre Eidsvei Linje 470, 470E	7 min 🚶 0.6 km
🚗 Blaker stasjon Linje R14	27 min 🚗 24.6 km
✈ Oslo Gardermoen	59 min 🚗

## Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 650 elever, 40 klasser	20 min 🚶 1.8 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	21 min 🚶 1.8 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	20 min 🚶 1.8 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Bjørkelangen Senter	17 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

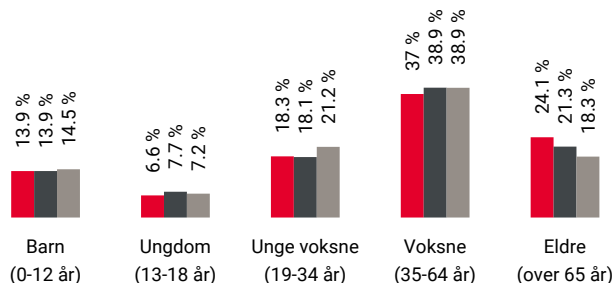
Godt vennskap 75/100



## 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


Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	8 min 🚶 0.6 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	16 min 🚶 1.5 km
Burholtoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	8 min 🚗 4.1 km

## Dagligvare


Kiwi Bjørkelangen PostNord	13 min 🚶 1.2 km
Coop Extra Bjørkelangen	14 min 🚶


## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 97/100

 Gateparkering  
Lett 93/100


 Støynivået  
Lite støynivå 88/100

## Sport

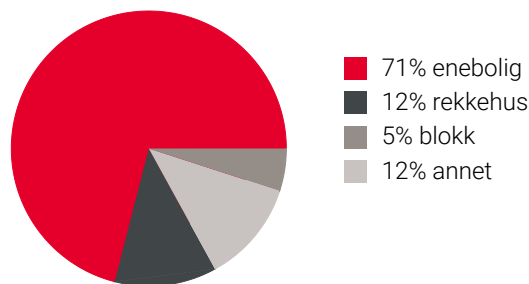
 Bjørkelunden 7 min   
Fotball 0.6 km

 Eidslia balløkke 12 min   
Ballspill 1 km

 MOVA Bjørkelangen Serviceveien 5 min 

 MOVA Bjørkelangen 6 min 

## Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

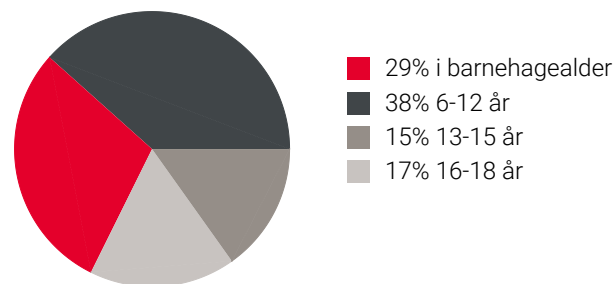


## Varer/Tjenester

 AMFI Bjørkelangen Torg 14 min 

 Apotek 1 Bjørkelangen 14 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

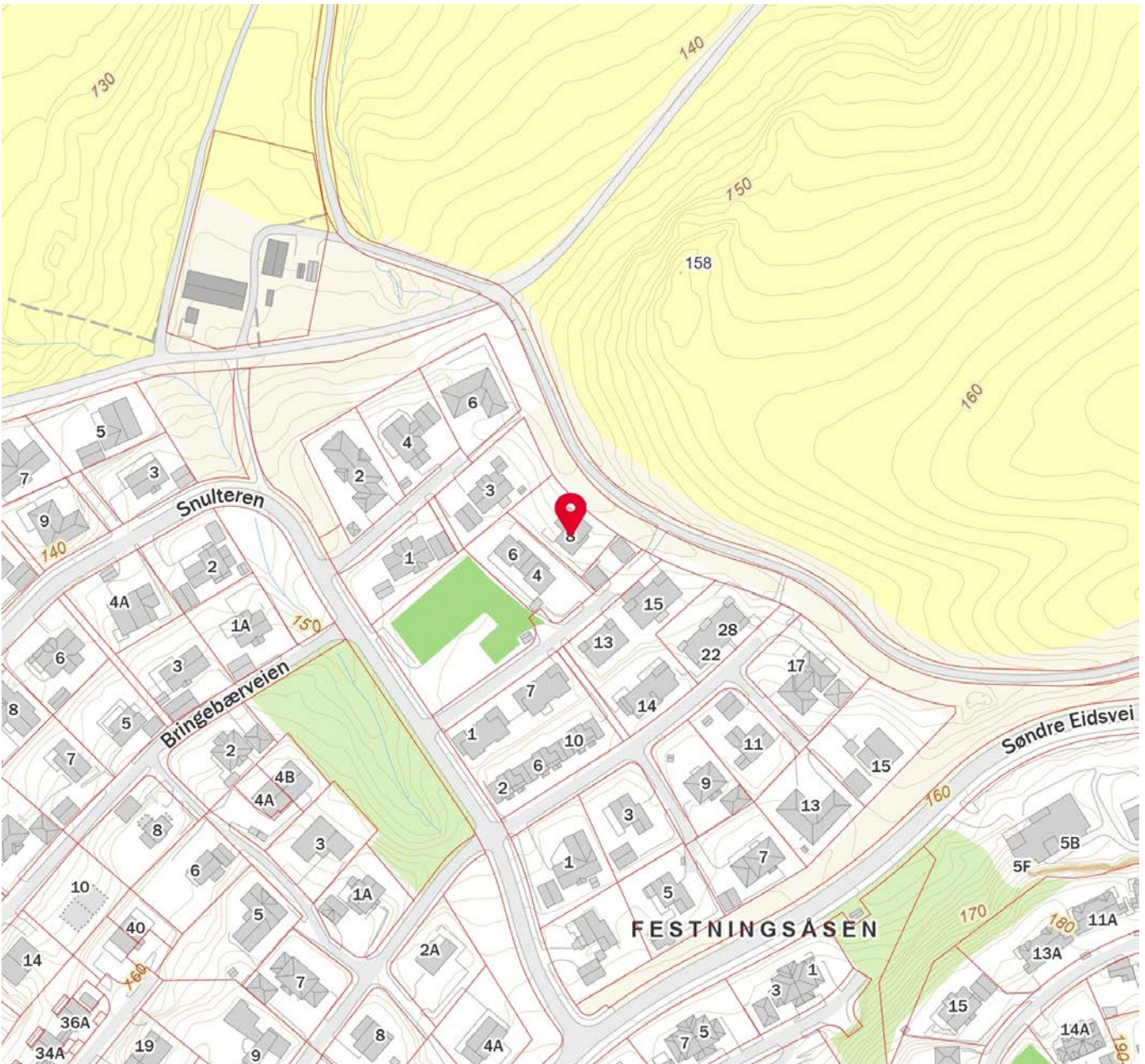


0% 43%

 Bjørkelangen øst/Eidslia  
 Bjørkelangen  
 Norge

## Sivilstand

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



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Alpha Arkitekter As  
Postboks 340  
4803 ARENDAL

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):  
20/07386-2

Saksbehandler:  
Pål Vigdal

Dato: 18.09.2020

## 2/242 Ferdigattest

Rammetillatelse er gitt 20.11.2018.  
Endringstillatelse er gitt 28.11.2018.  
Igangsettingstillatelse er gitt 04.12.2018.

Midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket er gitt 25.10.2019.

**Gjelder:** Nybygg enebolig med integrert garasje og to separate carporter  
**Gnr/bnr:** 2/242  
**Byggested:** Jordbærveien 8, 1940 BJØRKELANGEN  
**Plangrunnlag:** Reguleringsplan for Festningsåsen II

**Ansvarlig søker:** Alpha Arkitekter AS  
**Tiltakshaver:** Romerike Boligmiljø AS

Søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan er mottatt 16.09.2020. Gjennom dette er det bekreftet overfor kommunen at tiltaket er gjennomført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

Med vennlig hilsen

Kjetil Hauger  
leder

Pål Vigdal  
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

Vedlegg:

Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

Liste over kopimottakere:  
Romerike Boligmiljø AS, Postboks 64, 1941 BJØRKELANGEN

---

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



# Aurskog-Høland kommune

Adresse: Rådhusveien 3, 1940 Bjørkelangen

Telefon: 63852500

Utskriftsdato: 02.03.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Aurskog-Høland kommune

<b>Kommunenr.</b>	3226	<b>Gårdsnr.</b>	2	<b>Bruksnr.</b>	242	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Jordbærveien 8, 1940 BJØRKELANGEN								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	9 438,06 kr
Feiing	324,96 kr
Renovasjon	5 028,72 kr
Vann	4 533,72 kr
<b>Sum</b>	<b>19 325,46 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
ORDINÆR RENOV.GEBYR	25%	1 stk	5028.75	1/1	0 %	5 028,75 kr	838,13 kr
Feier/Tilsynsgebyr	0%	1 Pipe	627.00	1/1	0 %	627,00 kr	104,50 kr
ABB.GEBYR VANN BOLIG	15%	1 stk	1236.25	1/1	0 %	1 236,25 kr	206,03 kr
ABB.GEBYR AVLØP BOLIG	15%	1 stk	3846.75	1/1	0 %	3 846,75 kr	641,13 kr
FORBRUKSGEBYR VANN 71 - 150 M2	15%	1 stk	3130.30	1/1	0 %	3 130,30 kr	521,71 kr
FORBRUKSGEBYR AVLØP 71 - 150 M2	15%	1 stk	5551.05	1/1	0 %	5 551,05 kr	925,17 kr
<b>Sum</b>						<b>19 420,10 kr</b>	<b>3 236,67 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



# Aurskog-Høland kommune

**Adresse:** Rådhusveien 3, 1940 Bjørkelangen

**Telefon:** 63852500

Utskriftsdato: 02.03.2026

## Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Aurskog-Høland kommune

<b>Kommunenr.</b>	3226	<b>Gårdsnr.</b>	2	<b>Bruksnr.</b>	242	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Jordbærveien 8, 1940 BJØRKELANGEN								

### Eiendomsskatt registrert på eiendommen

<b>Skatteår</b>	2026
<b>Takst</b>	4 825 040,00 kr
<b>Skatt</b>	7 732,00 kr
<b>Bunnfradrag</b>	800 000,00 kr
<b>Antall boenheter/bunnfradrag</b>	1
<b>Promillesats</b>	3 ‰
<b>Fritak</b>	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



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

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

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

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

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

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

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

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

**9. 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 lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Jordbærveien 8  
1940 BJØRKELANGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Even Vestreng**Telefon:** 980 92 775  
**E-post:** Even.vestreng@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre