

# aktiv.

Eidsliveien 59, 1940 BJØRKELANGEN

**Arkitekttegnet bolig med flott drivhus og dbl. garasje. Solrikt, landlig, usjenert og naturskjønt – i skogkanten.**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

## Elene Moseby Torre

**Mobil** 922 61 669  
**E-post** elene.moseby@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Aurskog**  
Aurskog senter, 1930 Aurskog. TLF. 63 85 40 10

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 690 000,-  
**Omkostn.:** Kr 118 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 808 600,-  
**Selger:** Eva Katarina Nilsson

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1979  
**BRA-i/BRA Total** 154/195 kvm  
**Tomtstr.:** 1388.9 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 2, bnr. 96  
**Oppdragsnr.:** 1105250021

Eidsliveien 59 er en sjarmerende eiendom, der en arkitekttegnet enebolig har unik og spennende utforming over to etasjer. Plassert i skogkanten er omgivelsene landlige og naturskjønne, i umiddelbar nærhet til helårs turområder. Beliggenheten er solrik og usjenert, og idyllen understrekes av et flott drivhus og en stor terrasse med utsikt over skogkledde åser. Parkeringen er god, på en gårds plass og i en dobbelgarasje med ny elbillader.

Stuen er luftig og innbydende med varmepumpe og to ildsteder, mens et flott kjøkken har åpen himling, stor øy og alle hvitevarer integrert i en innredning fra 2017. Det er to bad/wc med gulvvarme, der hovedbadet har badekar, dusjkabinett og badstue. Et vaskerom forenkler hverdagen, og i tillegg har boligen hems, fire soverom og praktiske boder.

Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. Vi gjør spesielt oppmerksom på evt. forutsetninger rundt rom og lovlig bruk av disse. For å få et helhetlig bilde av eiendommen anbefales det derfor at hele salgsoppgaven, tilstandsrapporten og selgers egenerklæring leses, samt at boligen besiktiges før et eventuelt bud inngis.



# Innhold

Velkommen .....	2
Bilder .....	4
Plantegning .....	36
Om eiendommen .....	40
Megler .....	57
Tilstandsrapport .....	58
Egenerklæring .....	87
Midl. brukstillatelse .....	93
Situasjonskart .....	94
Nabolagsprofil .....	95
Vårevsamarbeidspartnere .....	98
Forbrukerinformasjon .....	104
Budskjema .....	105





Eidsliveien 59 - en sjarmerende og innholdsrik enebolig over to etasjer med halvplan og åpne himlinger. Terrasseområdene er solrike og strekker seg langs flere sider av boligen.

## Kort fortalt

- Romslig enebolig over to etasjer.
- Arkittetegnet, med unik utforming.
- Usjenert, landlig og sjarmerende.
- I skogkanten, i naturskjønt landskap.
- Dobbeltgarasje med ny elbilalder.
- Gårdsplass for ytterligere parkering.

- 1,3-måls tomt med hage og fin natur.
- Flott drivhus oppført på en terrasse.
- Stor, herlig terrasse med ulike soner.
- Gode solforhold på eiendommen.
- Strålende utsikt over all idyllen.
- Flott kjøkken med åpen himling.

- Gjennomlys og egen spiseplass.
- Moderne innredning montert i 2017.
- Godt med skap- og benkeplass.
- Kjøkkenøy og smart barløsning.
- Alle hvitevarene er integrerte.
- Luftig stue, uten direkte innsyn.

- Peis, peisovn og varmepumpe.
- To bad/wc, ett med egen badstue.
- Hovedbad innredet med badekar.
- Et vaskerom for enklere hverdager.
- Fire soverom, ett med egen balkong.
- Hems, garasjebod og to boder inne.



# Velkommen inn!

Inngangspartiet ligger i forbindelse med den store, til dels overbygde terrassen som strekker seg langs flere sider av boligen.

Inngangen har et praktisk overbygg og er også trappefritt. Herfra er det også adkomst til dobbelgarasjen via en sidedør.

Entréen har laminatgulv og liggende panelvegger malt i en mørk grånyanse.

Fra entréen har du tilgang til bad, badstue, vaskerom og de tre soverommene i første etasje.

I en egen nisje i gangen er det rom for skap eller andre ønskede garderobeløsninger.





Kjøkkeninnredningen er i en praktisk og arbeidsvennlig vinkelform, supplert av en stor kjøkkenøy med skuffer og ekstra arbeidsplass.

Innredningen har glatte, mørkegrå fronter og en benkeplate i kompositt med nedfelt oppvaskkum i stål.

Hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og et kombinert kjøl/frys er integrerte.

For et luftigere uttrykk er overskap droppet til fordel for åpne flater - det er likevel godt med skap- og benkeplass på kjøkkenet.



# Kjøkken







Kjøkkenet er lyst og luftig, og har god plass til spisebord.





Boligen er bygd med sjarmerende halvplan, så fra entréen og til kjøkkenet er det en liten trapp.

Fra kjøkkenet er det utgang via en skyvedør til den store, solrike terrassen.

Rommet har godt gjennomlys via store vinduer på begge sider av rommet.





Et halvplan nedenfor kjøkkenet ligger denne lyse og koselige stuen.

Med både varme i gulvet og varmepumpe er du sikret en behagelig temperatur året rundt.

I tillegg sørger et ildsted for ekstra hygge og varme de kaldere dagene. Det gjøres oppmerksom på at iht. rapport fra NRBR mangler peisovn feieluke til røykrøret, dette må innstalleres før den tas i bruk. Videre har peisen dårlig trekk, men kan brukes.



# Stuen







Deler av stuen har åpen himling - noe som gir en fin og luftig atmosfære.

Rommet har rikelig med naturlig lysinnfall fra de store vindusflatene.

Heltregulv kombineres med trepanel og gråmalt panel på veggene.





# Bad og vaskerom

Boligen har bad i begge etasjene.

Badet nede har både dusjkabinett, badstue og et innfliset badekar med dusjløsning.

Innredningen består av hvitt servantskap, matchende høyskap og speil med belysning.

Badet er helfliset og har lun gulvvarme og downlights i taket.







Badstuen er utstyrt med trebenker og elektrisk ovn.

Vaskerommet ligger vegg-i-vegg med badet og har hyller, gulvvarme, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.







Badet oppe er inndelt i to soner - og har blant annet egen klesnisje med stang for oppheng.

Langs den ene veggen er det satt inn en stor benk med underskap og dobbel servant - plassert under et speilskap. Lyset strømmer inn via store takvinduer og det er varme i gulvet.

Toalett og dusnisje ligger litt adskilt fra baderommet. Toalettet er vegghengt og det er svingbar dør inn til dusjnisen.

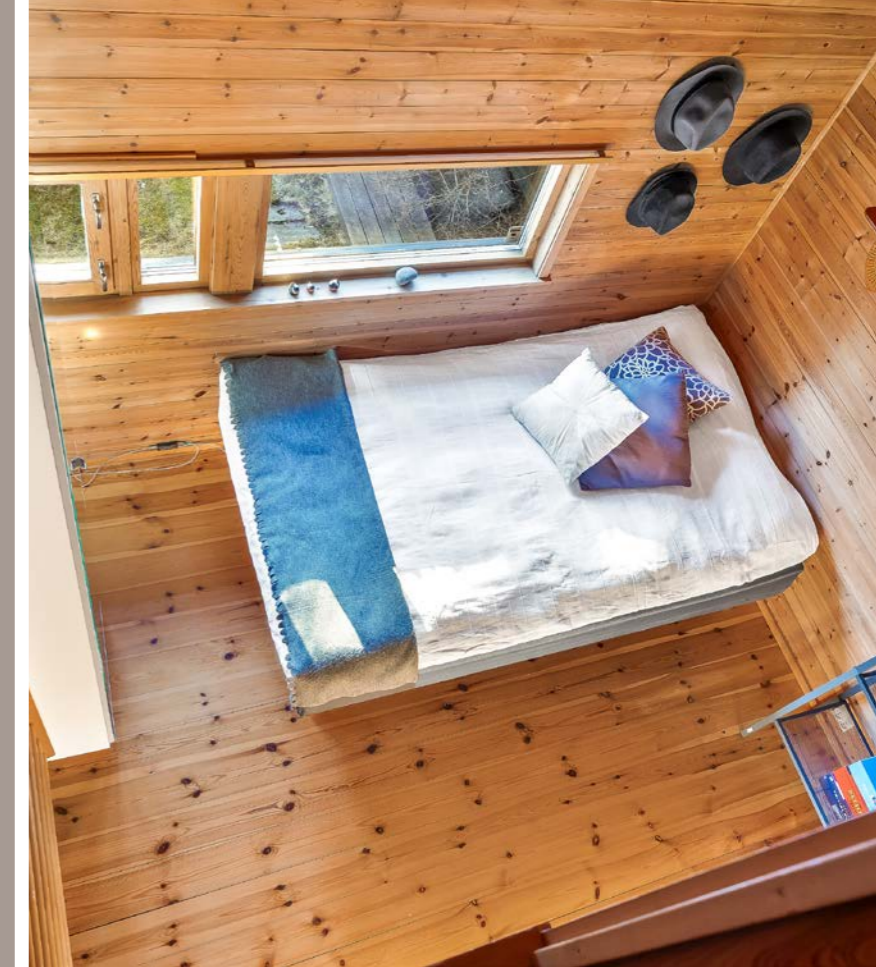




# Soverom

Boligen har fire soverom - fordelt med ett i andre etasje og tre i første etasje.

To av rommene i første etasje har hems og åpen himling.







Alle rommene nede er utstyrt med gulvvarme.



På hovedsoverrommet oppe er det god plass til dobbeltseng. Rommet har innebygd skap for praktisk oppbevaring.

Det er også plass til annet møblement som kommoder eller lignende.

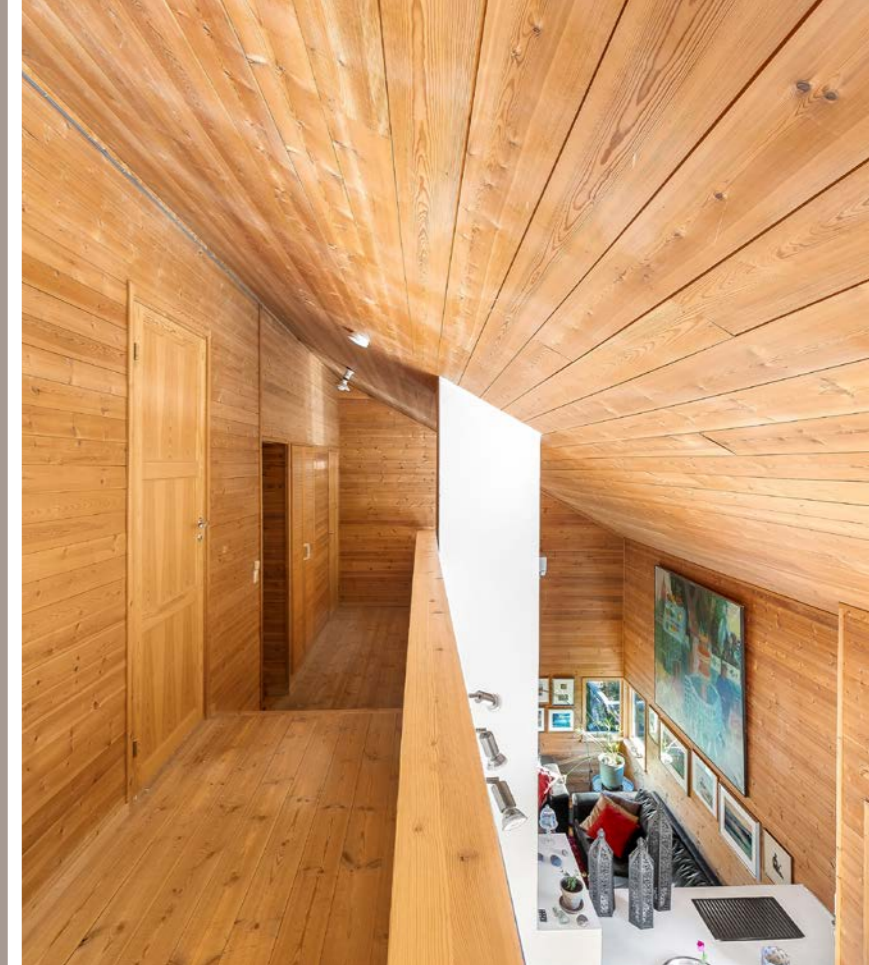


Fra hovedsoverrommet er det utgang til en egen balkong - med god utsikt til de nærliggende områdene.

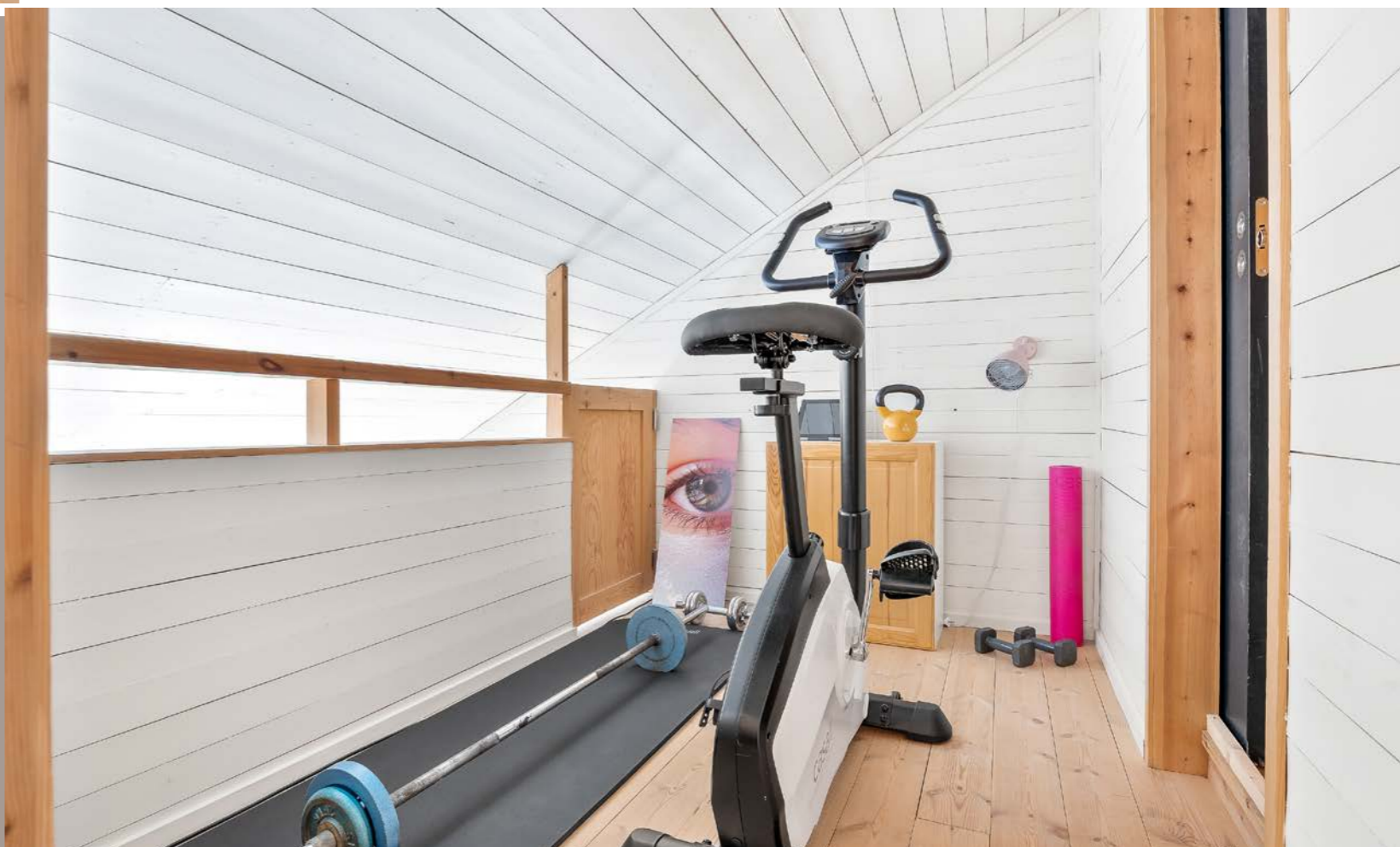




Eller du kan bruke det til trimrom.



I andre etasje er hemsøsningen benyttet blant annet til kunstnerisk aktivitet.







Uteområdene går over flere nivåer og strekker seg rundt flere siden av boligen - noe som bidrar til at du kan følge solen gjennom dagen.

Tomten er på over 1,3 mål. Deler av tomten består av naturtomt med trær, lyng og annen stedlig vegetasjon.







Resten av tomten er opparbeidet med plenarealer, hekker, gangsti og diverse beplantning.

Parkering kan gjøres i dobbelgarasjen eller på den gruslagte gårdsplassen. Garasjen har et areal på ca. 41 kvm og har sidedør for rask adkomst fra boligen. I 2024 ble lader for elbil installert.

Fra eiendommen er det gangavstand til alle sentrumsfasiliteter på Bjørkelangen - som daglige servicetilbud og skoler. Bjørkelangen er et koselig landsby under stadig utvikling med blant annet nyere 1-10 skole og helsehus.





# Plantegning

## 1. etasje



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



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

## 2. etasje



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



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





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

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

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

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

**aktiv.**

+



SOS  
BARNEBYER



# Om eiendommen

## Areal

BRA - i: 154 m<sup>2</sup>  
BRA - e: 41 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 195 m<sup>2</sup>  
TBA: 62 m<sup>2</sup>

## Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje  
BRA-i: 117 m<sup>2</sup> Entré/gang, trapperom, kjøkken, stue, bad/wc, badstue, vaskerom, 3 soverom, 2 boder.  
2. etasje  
BRA-i: 37 m<sup>2</sup> Trapperom, gang, gangrom/hems, bad/wc, soverom, bod/hems.

TBA fordelt på etasje

1. etasje  
62 m<sup>2</sup> Totalt terrasse/balkongareal i etasje 1 og 2.

## Garasje

Bruksareal fordelt på etasje  
1. etasje  
BRA-e: 41 m<sup>2</sup> Garasje, bod.

## Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolig: Kryp Kjeller har utvendig adkomst og adkomst via kjellerlem i gulv i bod. Kryp Kjeller har lav takhøyde og har ikke måleverdig bruksareal.

2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet. Loftsrom/bod har skråtak/lav takhøyde og har ikke måleverdig bruksareal og er ikke medtatt i bruksarealet.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet

er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. På grunn av 2. etasjen utforming, skråtak, nivåforskjeller mv. er eksakt areal i 2. etasje vanskelig å måle opp.

Garasje: I tillegg er det drivhus med ca. 15m<sup>2</sup> bygget inntil garasjen.

## Tomtetype

Eiet

## Tomtestørrelse

1388.9 m<sup>2</sup>

## Tomtebeskrivelse

Omgivelsene er landlige og naturskjønne, og en usjenert plassering i skogkanten gir umiddelbar nærhet til flotte turmuligheter sommer som vinter. Her får man en solrik og sjarmerende eiendom med nydelig utsikt over Eidsdammen og det fine landskapet. Tomten er på over 1,3 mål, opparbeidet med gressplen, hekk, steinlagt gangsti og diverse beplantning.

Hagen byr på godt med boltreplass for de minste, og her kan man enkelt sette opp en trampoline eller spille fotball med venner etter skoletid. Store deler av eiendommen består ellers av naturtomt med trær, lyng og annen stedlig vegetasjon. Taktekkingen er fra 2020, og foran garasjen har boligen en singlet gårds plass med gode muligheter for parkering.

Inntil garasjen er det oppført et flott drivhus, med skyvedør og et areal på ca. 15 kvm. Drivhuset står på terrassen, og kan benyttes som både veksthus og uteplass. Stuen og kjøkkenet har utgang til en stor og dels overbygd terrasse, som strekker seg til inngangen og binder huset sammen med garasjen.

Terrassen går over flere nivåer, og utsikten over skogen bidrar til fullstendig ro på uteplassen. Sammen med det andre uterommet på bakkeplan måler terrassen ca. 60 kvm, og begge innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder. De gode solforholdene gjør det mulig å virkelig nyte varme dager til fulle. Sommerdagene kan også nytes balkongen utenfor soverommet i andre etasje. Balkongen er overbygd og måler ca. 2 kvm.

## Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært, barnevennlig boligområde i Eidslia på Bjørkelangen, i Aurskog-Høland kommune. Bjørkelangen er en koselig landsby under stadig utvikling, og det ble blant annet bygget ny barne- og ungdomsskole og nytt helsehus i 2018. I sentrum og i nærliggende boligområder planlegges det og er i gang utbygging av boliger og næringsbygg.

Bjørkelangen har en aktiv sportsforening som tilbyr flere idretter. Ved den videregående skolen er det idrettshall, friidrettsanlegg, kunstgressbane, tennisbane og sandvolleyball. Det er aktivitetsanlegg og et lite skateanlegg ved 1-10 skolen. I sentrum finnes Bjørkebadet med svømme- og terapibasseng. Kommunen har også en levende kulturskole med en rekke tilbud innen dans, drama, forming og musikk, samt egen øvingsboks for band og musikere. Ved Eidsverket ligger Big Dream Arena med steakhouse og et større ridesenter. Kommunen har også et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland, som holder til på Eksismoa motorpark ca. 2 km utenfor sentrum. Det er også skytebaner i nærheten, og en aktiv jakt- og fiskeforening. Den lille alpinbakken er åpen når det er snørike vintre. På Aurskog er det 18 hulls golfbane.

## Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000, Extra og Kiwi. I tillegg har Amfi Bjørkelangen Torg et godt og variert utvalg av forretninger og servicetilbud. I ytterkant av sentrum ligger Blikrud Næringsområde med kjeder som Mekonomen, Maxbo og Europris. Det er også kort vei til Lillestrøm og Strømmen, eller til hyggelig grensehandel både i Töcksfors og Charlottenberg. Med bil tar det ca. 30 min til Fetsund, 40 min til Lillestrøm, 60 min til Oslo S, 60 min til Oslo lufthavn og 60 min til Charlottenberg i Sverige.

## Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

## Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

## Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det 3 km til Bjørkelangen barne- og ungdomsskole som åpnet våren 2018. Ellers er det god barnehagedekning i Aurskog-Høland kommune, med både kommunale- og private barnehager. Det ligger også to videregående skoler på Bjørkelangen.

## Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området er via buss, og nærmeste holdeplass ligger ca. 350 meter fra boligen.

## Bygningssakkyndig

Larsen Petter Havnen AS

## Type takst

Tilstandsrapport



### Byggemåte

Grunn og fundamenter: Det er byggegrunn av fjell. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Takkonstruksjon/taktekking: Saltakskonstruksjon av tre med åpen innvendig skråhimling. Taktekkingen er av trebord. Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har liggende trebordkledning. Etasjeskiller: Etasjeskiller er dels av betongdekke og dels av trebjelkelag.

### Sammendrag selgers egenerklæring

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader? Ja. Beskrivelse: Det ble oppdaget lekkasje i avløpet fra dusj på bad oppe ifm. oppussing av kjøkken i etasjen under(2017). Rør skiftet samt tak på kjøkken skiftet.
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Bad nede pusset opp 1998. Bad oppe delvis pusset opp 2011.
  - 2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja. Beskrivelse: Membran på badet oppe ble fornytt 2011. Ingen info om oppussing av badet nede i 1998.
  - 2.2. Er arbeidet byggemeldt? Nei.
4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Avløpsrør fra bad oppe ble skiftet 2017. Se punkt om lekkasje. Arbeid i f m nytt kjøkken 2017. Nytt dusjkabinett 2018. Nytt blandebatteri samt reparasjon rør kjeller 2024. Reparasjon klosett 2024. Arbeid utført av Aarstad & Sønner AS og Aurskog Rørleggerservice Frank Korell.
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med

drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: Det kommer inn vann i krypkjeller ved nedbør.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja. Beskrivelse: Det er ikke lov å bruke vedkaminen da det iflg. branntilsynsrapport (mars 2025)mangler feieluke til den. Dårlig trekk i peis som bør utbedres i flg branntilsynsrapport, men det er lov å bruke den i flg branntilsynsmann. Punkt i tilstandsrapport fra takstmann (07.03.2025) om brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke er rettet opp.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Beskrivelse: Noen små sprekker i grunnmur på østsiden. Var der allerede når vi kjøpte 1997.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Det har kommet inn noen mus på loftet på vinteren, men ikke noe stort problem.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: El-arbeid kjøkken 2017, elbillader 2024. Arbeid utført av Wilhelm Moseby eftf AS, Aurskog Elektriske Innstallasjon AS.

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

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Beskrivelse: Zaptec go innstallert høsten 2024.

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)? Ja. Beskrivelse: Installert vedkamin ca. 2015.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Nytt tak 2020 på hus og garasje. Arbeid utført av Brødrene Litzheim AS.

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Ja. Beskrivelse: Låsemekanisme på ene takvinduet på badet oppe virker ikke. Oljetank i kjeller.

### Innhold

Kort fortalt

- Romslig enebolig over to etasjer.
- Arkitettegnet, med unik utforming.
- Usjenert, landlig og sjarmerende.
- I skogkanten, i naturskjønt landskap.
- Dobbeltgarasje med ny elbilalder.
- Gårdsplass for ytterligere parkering.
- 1,3-måls tomt med hage og fin natur.
- Flott drivhus oppført på en terrasse.
- Stor, herlig terrasse med ulike soner.
- Gode solforhold på eiendommen.
- Strålende utsikt over all idyllen.
- Flott kjøkken med åpen himling.
- Gjennomlys og egen spiseplass.
- Moderne innredning montert i 2017.
- Godt med skap- og benkeplass.
- Kjøkkenøy og smart barløsning.
- Alle hvitevarene er integrerte.
- Luftig stue, uten direkte innsyn.
- Peis, peisovn og varmpumpe.
- To bad/wc, ett med egen badstue.
- Hovedbad innredet med badekar.
- Et vaskerom for enklere hverdager.
- Fire soverom, ett med egen balkong.
- Hems, garasjebod og to boder inne.

### Planløsning

1. etasje: Entré, bad/wc, badstue, vaskerom, 3 soverom.

Halvplan ned: Kjøkken, trapperom og 2 boder.

Halvplan ned: Stue.

2. etasje: Trapperom, gang, bad/wc, soverom, gangrom/hems og bod/hems.

Annet: Krypkjeller med utvendig tilgang og adkomst via kjellerlem i en av bodene.

### Entré

Velkommen inn i et unikt familiehjem med god fleksibilitet og spennende utforming. Ytterdøren er overbygd på terrassen, med glassfelt og en mørk blåfarge som går igjen på vinduskarmene. Her er det høyt under taket, og inngangen har belysning, ringeklokke og god plass til et koselig kafésett. Vel inne er entreen innredet med laminatgulv og liggende panelvegger malt i en mørk gråfarge. I en egen nisje er det rom for skap eller andre garderobeløsninger.

### Kjøkken

En liten trapp tar deg fra entreen til et flott kjøkken, der nydelig skogsutsikt og åpen himling bidrar til en upåklagelig atmosfære. Kjøkkenet har godt gjennomlys via store vinduer på begge sider av rommet, inkludert en skyvedør til den store, solrike terrassen. Om sommeren er det deilig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen. Gulvet har 1-stavs parkett, og det er god plass til et spisebord for koselige frokoster og rolige morgenstunder.

Selve kjøkkenet er oppført i en funksjonell L-form, supplert av en stor øy med skuffer og ekstra arbeidsplass. Kjøkkenøya er et fint samlingspunkt, perfekt til måltider og gode samtaler, men også for lekselesing mens middagen tilberedes.



Innredningen er fra 2017, med glatte, mørkegrå fronter og oppvaskkum i stål nedfelt i en benkeplate av kompositt. Under vinduene er en smart barløsning etablert, med skogen og Eidsdammen som vakkert bakteppe.

For et luftigere uttrykk er overskap droppet til fordel for åpne flater, men det er likevel godt med både skap- og benkeplass på kjøkkenet. Den ene veggen er kledd med hvite fliser, og over kokesonen har kjøkkenet en komfyrvakt og en matchende ventilator i grå utførelse. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og en kombinert kjøl/frys. Tilliggende kjøkkenet finner man to praktiske boder.

#### Stue

Stuen ligger på et halvplan nedenfor kjøkkenet - et romslig og innbydende oppholdsrom uten direkte innsyn. Vinduer i to retninger gir fin utsikt og godt lysinnslipp, og deler av stuen har åpen himling for en fin og luftig atmosfære.

En glassdør fører ut til den solfylte terrassen, en deilig romforlengelse i sommerhalvåret. Med både gulvvarme, varmpumpe og to ildsteder får man det lunt og godt i stuen. Iht. rapport fra NRBR mangler peisovn feieluke til røykrøret, dette må innstalleres før den tas i bruk. Videre har peisen dårlig trekk, men kan brukes. Heltregulv kombineres med trepanel og gråmalt panel på veggene, og stuen innredes enkelt med flere sittegrupper i ulike soner – uten at det oppleves rotete.

#### Bad/wc/vaskerom

Planløsningen er praktisk, med bad i begge etasjer og et eget vaskerom ved entreen. Badet nede har både dusjkabinett, badstue og et innfliset badekar

med dusjløsning. Badstuen er utstyrt med trebenker og elektrisk ovn.

Downlights er montert i taket, og badet har varmekabler og vegghengt toalett. Gulvet har fliser i en mørk jordtone, mens veggene er kledd med hvite fliser for en fin kontrast. Den øvrige innredningen består av et hvitt servantskap, et høyskap i samme stil og et speil med belysning. I tillegg til opplegg for vaskemaskin har vaskerommet hyller, gulvvarme og utslagsvask.

#### Bad 2

Badet oppe er inndelt i to soner, der en del med toalett og dusjnise ble pusset opp i 2011. Delen er helfliset, og har varmekabler, vegghengt toalett og en svingbar dør i dusjnisen. Badet for øvrig er innredet med malt tregulv og hvitmalte panelvegger.

Lyset strømmer inn via store takvinduer, og badet har en egen klesnise med stang for oppheng. Langs den ene veggen er det satt inn en stor benk med underskap og dobbel servant – plassert under et tilpasset speilskap. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler.

#### Soverom og garderobe

Boligen har fire soverom, fordelt med ett i andre etasje og tre sammen i første etasje. Alle rommene nede er utstyrt med gulvvarme, og to av rommene har hems og åpen himling.

På hovedsoverommet oppe er det god takhøyde og egen balkong, perfekt for morgenkaffen på varme dager. Det er plass til dobbeltseng, og rommet har innebygd skap og mye naturlig lys. Godt med ekstra lagringsplass finnes i garasjen, på hems og i to boder på kjøkkenet.

#### Standard

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport på eiendommen utført av en sertifisert takstingeniør. Rapporten følger vedlagt salgsoppgaven.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige tiltak: Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag av metall - fra byggeåret. Pipebeslaget er fra 2020 iht. eier.

Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/ beslag. Iht. byggeårets krav skal det være snøfangere på taket der hvor det er normalt og ferdes på vinterstid, men dette mangler.

Utvendig > Terrasse: Terrasser i trekonstruksjon på punktfundamentering/mark. Spaltegulv av tre. Rekkverk i trekonstruksjon på deler av terrassen. Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Det mangler rekkverk på trapp. Deler av terrassen har vesentlige skjevheter og svikt.

Innvendig > Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe. Murt peis med åpen grue og peisovn i stue. Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet. Vurdering av avvik: Det er avvik: Etter tilsyn på fyringsanlegget fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen den 17.03.2025 foreligger det avvik på anlegget.

Det mangler sotluke på røykrøret til peisovnen. Det er dårlig trekk i peis pga. konstruksjonen.

Innvendig > Krypkjeller: Bygningen har krypkjeller.

Del av krypkjeller er under betongdekke og del er under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik: Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller. Iht. eier forekommer det vanninnsig i krypkjeller ved nedbør. Grunnmur er plassert på fjell og ved denne type konstruksjon er det naturlig at fuktighet vil følge fjellet inn i krypkjelleren.

#### Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell:

Vaskerommet består av: Vaskekum av metall og opplegg for vaskemaskin. Gulv: Vinylbelegg. Vegger: Malt strie. Oppvarming: Elektrisk gulvvarme. Ventilasjon: Naturlig avtrekk via himlingsventil. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet har teknisk standard fra byggeåret og har nådd forventet

levetid som våtrom. Det er sprekk i gulvbelegget og ved vannsøl/lekkasje på våtrommet kan dette medføre fuktskade i boligen. Det er ingen membranløsning på våte soner av vegger. Det er kun naturlig avtrekk via himlingsventil.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak: Utvendig > Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/ kledning har liggende trebordkledning. Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Utvendig > Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene er hovedsaklig fra byggeåret og har produksjonsår 1978/1979. Enkelte vinduer har nyere glassfelt i eksisterende vindusrammer. Det er 3 takvinduer i 2. etasje.



Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduene har generelt slitasje, som er normalt på vinduer av denne alder. Eier opplyser at låse/åpningsmekanisme på takvindu i 2. etasje er defekt.

Utvendig > Dører: Entredør i malt slett utførelse med glassfelt, fra nyere tid. Terrassedør er skyvedør i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags og 3-lags glass (dør fra byggeåret med enkelte nyere glassfelt). Balkongdører i trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass prod. 1978.

Vurdering av avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Terrassedør og balkongdører har slitasje som er normalt i forhold til alder. Eier opplyser at terrassedør kan sette seg fast om den åpnes for mye. Balkongdører er vanskelig å åpne/lukke (subber noe i karm).

Utvendig > Balkong: Balkong i frittstående trekonstruksjon. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Rekkverkshøyde er ca. 96cm. og tilfredsstilte byggeårets krav (dagens krav er 100cm.)

Innvendig > Overflater: Gulv: Laminat, heltregulv, fliser, vinylbelegg og parkett. Vegger: Trepanel, malte flater/plater, tapet og fliser. Himling: Malte slette flater/plater og trepanel. Gulv og overflater er av normalt god standard med normal bruksslitasje. Vurdering av avvik: Det er avvik: Heltregulv i stue har

sprekker.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er dels av betongdekke og dels av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken i 1. etasje og på 1 soverom i 2. etasje.

Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er avvik: Det er stedvis gulvknirk som antas å skyldes dårlig innfesting av gulv eller undergulv.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Innvendig > Innvendige trapper: 90 graders tretrapp mellom 1. og 2. etasje.

Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det mangler håndløper på 1 side i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører: 3-speils tredører. Enkelte slette skyvedører.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører subber i terskel/karm.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling: Vegger: Fliser. Himling: Malt trepanel. Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj,

badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. I dusj er det skråhimling med malt trepanel som er uegnet materiale i våt sone.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv: Gulv ved toalett og dusj: Fliser. Oppvarming med elektriske varmekabler. Gulv i dusj har fall til sluk. Øvrig gulv er flatt. Del av badet/rom med servantskap er ikke konstruert som våtrom og har malt heltregulv.

Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er registrert knirk i gulvet. Det er kun sluk i dujsnisje som har tett terskel og eventuelt lekkasjevann fra toalettet vil ikke finne vei til sluket. Det er knirk i heltregulvet i rom med servantskap

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluket antas å være fra byggeåret. Membranen antas å være fra 2011.

Vurdering av avvik: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Membran ser ut til å kun være smurt over sluket (ikke klemt tett under sluket/klemringen) Ufagmessig løsning med fare for lekkasjer i overgangen mellom sluk og membran.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Ventilasjon: Det er naturlig ventilering/naturlig avtrekk via ventil på vegg.

Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling: Vegger: Fliser. Himling: Trepanel med downlights.

Vurdering av avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv: Gulv: Fliser. Oppvarming med elektriske varmekabler. Gulvet er hovedsaklig flatt og har kun marginalt fall til sluk. Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist under dusjkabinett er ca. 5mm. Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist under badekar er ca. 10mm.

Vurdering av avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er dårlig lokalt fall på gulvet under dusjkabinettet. Det er kun 10mm. totalt fall på gulvet.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluket antas å være fra byggeåret. Smøremembranen antas å være fra 1998.

Vurdering av avvik: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det mangler klemring på membranen i sluket under badekaret. Det er ikke synlig membran under klemringen i sluket under dusjkabinettet. Ufagmessig løsning med fare for lekkasjer i



overgangen mellom sluk og membran.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Ventilasjon: Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning består av:

Benkeskap, overskap og kjøkkenøy med folierte skrog og slette sorte fronter.

Benkeplate av komposittmateriale med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk.

Integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.

Komfyrvakt. Innredningen er fra 2017 og har normalt god standard.

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

Spesialrom > 1. etasje > Badstue > Teknisk anlegg: Elektrisk badstueovn fra byggeåret.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstueovn.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret.

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Hovedsaklig fra byggeåret, dog er deler antatt fra nyere tid.

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra byggeåret og er plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova

(tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en

bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er

vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget

kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor

oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg fra byggeåret og deler fra nyere tid. Det er fremvist Samsvarserklæring på arbeid

kjøkken (udatert, men kjøkkenet er fra 2017 iht. eier). Det er fremvist Samsvarserklæring på

installasjon av EL-billader datert 29.10.2024.

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.

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt

rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

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.

1979.

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? Ja.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei.

Generelt om anlegget:

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

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

Inntak og sikringsskap:

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

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

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

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Drenering fra byggeåret. Det er ukjent utførelse av dreneringen.

Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekke-dannelser. Det er sprekker/horisontalriss i grunnmur på østsiden av grunnmuren. Ukjent årsak.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Fra byggeåret.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

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



Tomteforhold > Oljetank: Det er oljetank i glassfiber i krypkjeller.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Brenselstank er ikke i bruk. Tilstand er ukjent.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Ingen anmerkninger.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt:

Ingen anmerkninger.

Lovlighet - bolig: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Kommentar: Ny takteking utført av Tømmerfirma Brdr. Litzheim i 2020.

Nytt blandebatteri samt reparasjon rør kjeller 2024. Reparasjon klosett 2024. Aarstad & Sønner AS/ Aurskog Rørleggerservice Frank Korell.

Krav for rom til varig opphold: Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja. Kommentar: Soverom 1 i 1. etasje tilfredsstillende ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/ vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

Lovlighet - garasje: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Garasjen stemmer med dagens bruk i forhold til tegningen, men drivhuset bygget inntil garasjen er ikke beskrevet på tegningen.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja.

Kommentar: Ny takteking utført av Tømmerfirma Brdr. Litzheim i 2020.

Installert EL-billader i 2024 iht. fremvist Samsvarserklæring.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 04.03.25 av Petter Larsen. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse:

Iht. opplysninger mottatt fra el-verket foreligger det ingen pålegg om utbedringer av det elektriske anlegget. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

Iht. opplysninger mottatt fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen (NRBR) ble det ved siste tilsyn i mars 2025 meldt inn følgende avvik:

1. Det mangler feieluke på røykrøret (ildsted i nisje). Røykrør må ha feieluke ved hvert bend og for øvrig der hvor det er nødvendig for at røret lett skal kunne feies.
2. Peisen har trekk problemer, grunnet konstruksjon på peis.

Ovennevnte avvik vil ikke bli utbedret av selger.

For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

### **Innbo og løsøre**

Pipebeslaget er fra 2020. Ventilasjonen er naturlig, med mekanisk avtrekk fra kjøkkenet og badet i første etasje. En ca. 200 liters varmtvannsbereder er plassert i krypkjelleren. Nytt blandebatteri ble installert i 2024, i forbindelse med reparasjon av rør i kjelleren.

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.

### **Parkering**

Det er parkering i en dobbelgarasje med bod og et samlet areal på ca. 41 kvm. Garasjen har sidedør, og i 2024 ble en lader for elbil installert. Taktekingen er fra 2020, og foran garasjen finner man en singlet gårds plass for ytterligere parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt

radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Eneboligen oppvarmes elektrisk med en varmpumpe i stuen, supplert av gulvvarme i stuen, på badene, på vaskerommet og på soverommene i første etasje. For vedfyring har stuen en peisovn og en murt peis med åpen grue.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

## **Økonomi**

### **Kommunale avgifter**

Kr 20 754



### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

Tallene for 2025 er foreløpige prognoser mottatt fra Aurskog-Høland kommune.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### Eiendomsskatt

Kr 4 544

### Eiendomsskatt år

2024

### Info formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:  
Formuesverdi primærbolig 2023: kr. 1 022 243.  
Formuesverdi sekundærbolig 2023: kr. 4 088 973.

### Andre utgifter

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

### Tilbud lånefinansiering

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

ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 96 i Aurskog-Høland kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/2/96:

12.07.1978 - Dokumentnr: 4299 - Rettigheter iflg. skjøte  
BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.  
RETTIGHETSHAVER tele- og el.verket.

20.09.1977 - Dokumentnr: 6457 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3226 Gnr:2 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1362947 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0221 Gnr:2 Bnr:96

01.01.2024 - Dokumentnr: 82262 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:96

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg bolig, datert 02.07.1979. Brukstillatelsen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Iht. opplysninger fra kommunen ligger deler av tomta innenfor hensynssone for støy i kommuneplanen.

### Adgang til utleie

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

### Legalpant

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

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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/hjemmeldokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

#### Budgivning

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

forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

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

#### Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
117 250 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års

varighet (valgfritt))

118 600 (Omkostninger totalt)  
134 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
137 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 808 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
4 824 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 827 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

#### Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.  
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke

kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.  
**Personopplysningsloven**  
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### Boligselgerforsikring

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

#### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris pålydende kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings-



og oppgjørshonorar kr 18 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 40 000,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler**

Elene Moseby Torre  
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig  
elene.moseby@aktiv.no  
Tlf: 922 61 669

Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog,  
Aurskog senter  
1930 Aurskog  
Tlf: 638 54 010

**Salgsoppgavedato**

24.03.2025



*Fagansvarlig/Eiendomsmegler MNEF*

**Elene Moseby Torre**

Mobil: 92261669  
E-post: [elene@aktiv.no](mailto:elene@aktiv.no)

*Om Elene Moseby*

**Relevant utdanning:**  
BI Norwegian Business School:  
**Antall år i bransjen:**  
20  
**Områdeerfaring:**  
Aurskog-Høland, Sørums, Fet,  
Lillestrøm og Oslo  
**Boligtyper:**  
Enebolig, rekkehus, leiligheter, tomter,  
fritidsboliger, prosjekt m.m

## Din megler

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd. Du skal alltid stå i sentrum av mitt fokus, og sammen skal vi arbeide for å oppnå en best mulig pris for din bolig og samtidig bestrebe en best mulig salgsprosess.



**Best resultat for kunden – hver gang**

Jeg har unik lokalkunnskap, god kompetanse og et stadig voksende kontaktnett etter snart 20 år i bransjen. Sammen med min stå på vilje vil jeg dermed være din foretrukne megler.

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

**aktiv.**  
Tar deg videre



# Tilstandsrapport

Enebolig  
Eidsliveien 59, 1940 BJØRKELANGEN  
AURSKOG-HØLAND kommune  
# gnr. 2, bnr. 96



## Markedsverdi

4 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m<sup>2</sup> BRA-i: 154 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.03.2025 Rapportdato: 07.03.2025 Oppdragsnr.: 10816-25033 Referansenummer: BW7083

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



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Rapportansvarlig

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





## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig, garasje og drivhus.

Eneboligen ble oppført i 1979.  
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 1979.  
Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Drivhuset ble oppført i ca. 2009 og er bygget inntil garasjen.  
Drivhusets utførelse er enkelt beskrevet under beskrivelse av garasjen.

### Enebolig - Byggeår: 1979

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Saltakskonstruksjon av tre med åpen innvendig skråhimling.  
Taktekkingen er av trebord.  
Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har liggende trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.  
Det er 3 takvinduer i 2. etasje.

Entredør i malt slett utførelse med glassfelt.  
Terrassedør er skyvedør i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags og 3-lags glass.  
Balkongdører i trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass.

Terrasser i trekonstruksjon på punktfundamentering/mark.  
Spaltegulv av tre. Rekkverk i trekonstruksjon på deler av terrassen.

Balkong i frittstående trekonstruksjon. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

#### INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulv: Laminat, heltregulv, fliser, vinylbelegg og parkett.  
Vegger: Trepanel, malte flater/plater, tapet og fliser.  
Himling: Malte slette flater/plater og trepanel.

Etasjeskiller er dels av betongdekke og dels av trebjelkelag.

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

Bygningen har krypkjeller.  
Del av krypkjeller er under betongdekke og del er under trebjelkelag og stubbegulv.

Trapp: 90 graders tretrapp mellom 1. og 2. etasje.

Innerdører: 3-speils tredører. Enkelte slette skyvedører.

Oppvarming: Vedfyring med murt peis med åpen grue og peisovn i stue.  
Elektrisk gulvvarme på 3 soverom, bad/wc, vaskerom og stue i 1. etasje.

Elektrisk gulvvarme på badrom i 2. etasje.  
Luft-til-luft varmepumpe.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/wc i 1. etasje består av: Veggmont. wc. Dusjkabinett. Baderom med fliser på dekkiden. Baderomsinnredning med servantskap, veggskap, speil og lysarmatur.

Vaskerommet består av: Vaskekum av metall og opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc i 2. etasje består av: Servantskap med 2 servanter. Veggmont. wc. Dusjnise med dusj på vegg og dusjdør.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap, overskap og kjøkkenøy med folierte skrog og slette sorte fronter.  
Benkeplate av komposittmateriale med nedfelt oppvaskkum av metall.  
Ventilator med avtrekk.  
Integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.  
Komfyrvakt.

#### SPESIALROM [Gå til side](#)

Badstue med elektrisk badstueovn.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Det er avløpsrør av plast.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i krypkjeller.

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Det er naturlig avtrekk fra våtrom.  
Det er avtrekk fra elektrisk vifte på bad/wc i 1. etasje.  
Det er avtrekk via ventilator på kjøkken.  
Forøvrig er det tilluft/naturlig ventilasjon med vindusspalter.

Luft til luft varmepumpe i stue.

Røykvarsler og slukkeapparat.

#### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.  
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.  
Det er ukjent utførelse av drenering rundt grunnmur.  
Tomten er skrånende ned mot syd.  
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).  
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.  
Det er oljetank i glassfiber i krypkjeller.

## Beskrivelse av eiendommen

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	195 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	154 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 700 000

### Arealer [Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 300 000

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

### Lovlighet [Gå til side](#)

### Enebolig

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

### Garasje

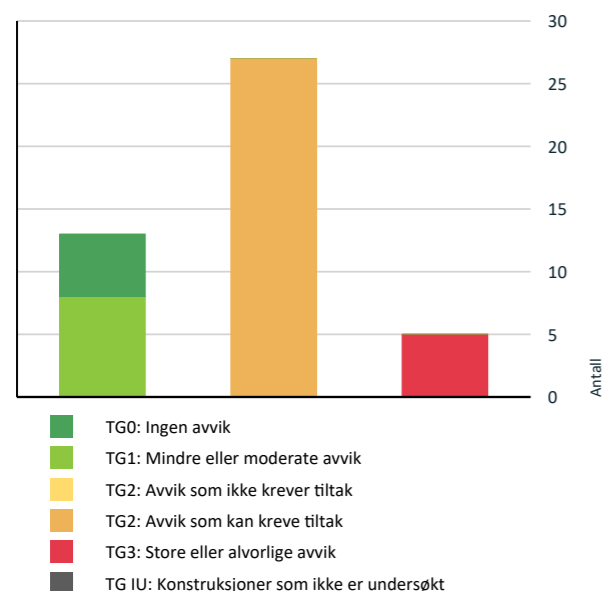
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasjen stemmer med dagens bruk i forhold til tegningen, men drivhuset bygget inntil garasjen er ikke beskrevet på tegningen.



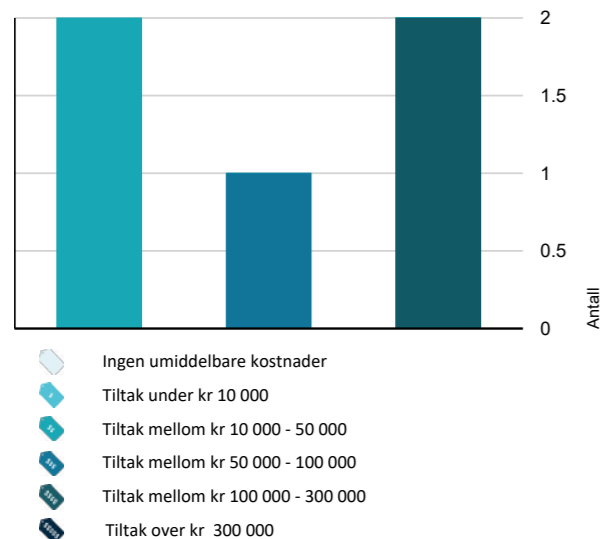
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkong [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1. etasje > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENEBOG



**Byggeår**  
1979

**Kommentar**  
Byggeår iht. tegning.

**Anvendelse**

Boligen er bebodd.

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av trebord og er fra 2020 iht. eier. Taket er besikket fra bakkenivå.

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall - fra byggeåret. Pipebeslaget er fra 2020 iht. eier.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Iht. byggeårets krav skal det være snøfangere på taket der hvor det er normalt og ferdes på vinterstid, men dette mangler.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det må monteres snøfangere på vestsiden av taket for å oppfylle byggeårets krav og kostnadsestimat er vurdert for dette.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### Veggkonstruksjon

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

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon av tre med åpen innvendig skråhimling.

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene er hovedsaklig fra byggeåret og har produksjonsår 1978/1979. Enkelte vinduer har nyere glassfelt i eksisterende vindusrammer. Det er 3 takvinduer i 2. etasje.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene har generelt slitasje, som er normalt på vinduer av denne alder.

Eier opplyser at låse/åpningsmekanisme på takvindu i 2. etasje er defekt.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

### Dører

Entredør i malt slett utførelse med glassfelt, fra nyere tid. Terrassedør er skyvedør i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags og 3-lags glass (dør fra byggeåret med enkelte nyere glassfelt). Balkongdører i trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass prod. 1978.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
  - Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Terrassedør og balkongdører har slitasje som er normalt i forhold til alder.

Eier opplyser at terrassedør kan sette seg fast om den åpnes for mye. Balkongdører er vanskelig å åpne/lukke (subber noe i karm).

**Konsekvens/tiltak**

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

### Terrasse

Terrasser i trekonstruksjon på punktfundamentering/mark. Spaltegulv av tre. Rekkverk i trekonstruksjon på deler av terrassen.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det mangler rekkverk på trapp.

Deler av terrassen har vesentlige skjevheter og svikt.

**Konsekvens/tiltak**

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



### Balkong

Balkong i frittstående trekonstruksjon. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

**Vurdering av avvik:**

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Rekkverkshøyde er ca. 96cm. og tilfredsstillende byggeårets krav (dagens krav er 100cm.)

**Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



## INNENDIG

### Overflater



## Tilstandsrapport

Gulv: Laminat, heltregulv, fliser, vinylbelegg og parkett.  
Vegger: Trepanel, malte flater/plater, tapet og fliser.  
Himling: Malte slette flater/plater og trepanel.

Gulv og overflater er av normalt god standard med normal bruksslitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Heltregulv i stue har sprekker.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er dels av betongdekke og dels av trebjelkelag.  
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken i 1. etasje og på 1 soverom i 2. etasje.

### Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis gulvknirk som antas å skyldes dårlig innfesting av gulv eller undergulv.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjøres tiltak mot gulvknirk.

### TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.  
Murt peis med åpen grue og peisovn i stue.  
Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Etter tilsyn på fyringsanlegget fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen den 17.03.2025 foreligger det avvik på anlegget.

- Det mangler sotluke på røykrøret til peisovnen.
- Det er dårlig trekk i peis pga. konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

### Tiltak:

- Avvikene må utbedres.  
Det må etableres sotluke på røykrøret.  
Det må etableres/skiftes peisinnstans.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



### TG 3 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller.  
Del av krypkjeller er under betongdekke og del er under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

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

Iht. eier forekommer det vanninnslag i krypkjeller ved nedbør.  
Grunnmur er plassert på fjell og ved denne type konstruksjon er det naturlig at fuktighet vil følge fjellet inn i krypkjelleren.

### Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å begrense/hindre fuktinnslag i krypkjelleren.  
Dette kan gjøres ved utvendig drenering, terrengforandringer eller andre tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



## Tilstandsrapport



### TG 2 Innvendige trapper

90 graders tretrapp mellom 1. og 2. etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.  
Det mangler håndløper på 1 side i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Innvendige dører

3-speils tredører. Enkelte slette skyvedører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.  
Enkelte dører subber i terskel/karm.

### Konsekvens/tiltak

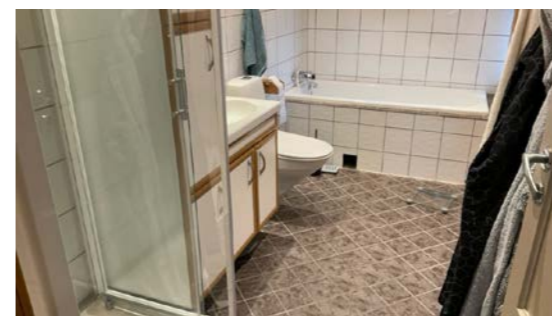
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.  
• Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### Generell

Baderommet ble oppusset i 1998 iht. eier.  
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.



### 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.  
Himling: Trepanel med downlights.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

### 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.  
Oppvarming med elektriske varmekabler.  
Gulvet er hovedsaklig flatt og har kun marginalt fall til sluk.  
Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist under dusjkabinett er ca. 5mm.  
Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist under badekar er ca. 10mm.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er dårlig lokalt fall på gulvet under dusjkabinettet.  
Det er kun 10mm. totalt fall på gulvet.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Overflater må utbedres eller skiftes.



### 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Sluket antas å være fra byggeåret. Smøremembranen antas å være fra 1998.

### Vurdering av avvik:



## Tilstandsrapport

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det mangler klemring på membranen i sluket under badekaret. Det er ikke synlig membran under klemringen i sluket under dusjkabinettet. Ufagmessig løsning med fare for lekkasjer i overgangen mellom sluk og membran.

### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



### 1. ETASJE > BAD/WC

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 1. etasje består av: Veggmont. wc. Dusjkabinett. Badekar med fliser på deksiden. Baderomsinnredning med servantskap, veggskap, speil og lysarmatur.

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 3 Generell

Vaskerommet består av: Vaskekum av metall og opplegg for vaskemaskin.

Gulv: Vinylbelegg.  
Vegger: Malt strie.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.  
Ventilasjon: Naturlig avtrekk via himlingsventil.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet har teknisk standard fra byggeåret og har nådd forventet levetid som våtrom. Det er sprekke i gulvbelegget og ved vannsøl/lekkasje på våtrommet kan dette medføre fuktskade i boligen. Det er ingen membranløsning på våte soner av vegger. Det er kun naturlig avtrekk via himlingsventil.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

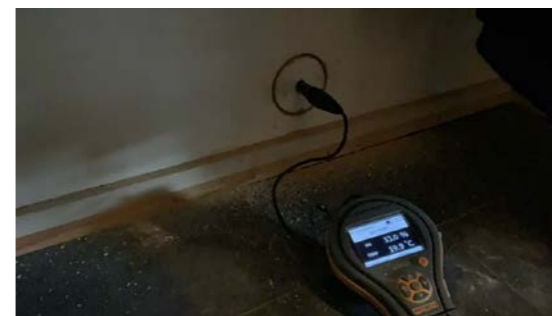
## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

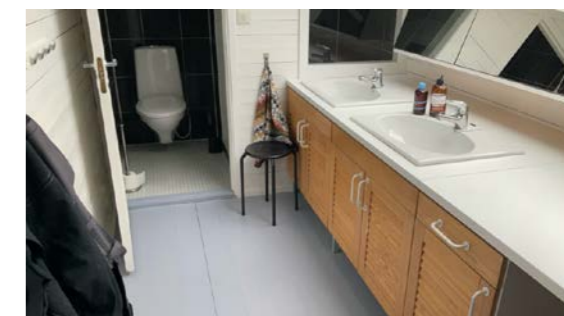


### 2. ETASJE > BAD/WC

#### Generell

Del av baderommet har standard fra byggeåret og del av baderommet med toalett og dusj ble oppusset i 2011 iht. eier. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.

Det er del med toalett og dusj som er vurdert som våtrom. Del med servantskap er ikke konstruert som våtrom.



### 2. ETASJE > BAD/WC

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.  
Himling: Malt trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet I dusj er det skråhimling med malt trepanel som er uegnet materiale i våt sone.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

### 2. ETASJE > BAD/WC

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulv ved toalett og dusj: Fliser.  
Oppvarming med elektriske varmekabler.  
Gulv i dusj har fall til sluk. Øvrig gulv er flatt.

Del av badet/rom med servantskap er ikke konstruert som våtrom og har malt heltregulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er registrert knirk i gulvet.

Det er kun sluk i dusjnise som har tett terskel og eventuelt lekkasjevann fra toalett vil ikke finne vei til sluket. Det er knirk i heltregulvet i rom med servantskap.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluket antas å være fra byggeåret. Membranen antas å være fra 2011.

#### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran ser ut til å kun være smurt over sluket (ikke klemt tett under sluket/klemringen) Ufagmessig løsning med fare for lekkasjer i overgangen mellom sluk og membran.

## Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.



## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 2. etasje består av: Servantskap med 2 servanter. Veggmont. wc. Dusjnise med dusj på vegg og dusjdør.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering/naturlig avtrekk via ventil på vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftspalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke foretatt da veggen bak dusjen fra bod/loftsrom er åpen. Det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon. Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap, overskap og kjøkkenøy med folierte skrog og slette sorte fronter. Benkeplate av komposittmateriale med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Integriert induksjonstopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt.

Innredningen er fra 2017 og har normalt god standard.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

# Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

## 1. ETASJE > BADSTUE

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue med elektrisk badstueovn. Konstruksjon fra byggeåret.

## 1. ETASJE > BADSTUE

### TG 2 Teknisk anlegg

Elektrisk badstueovn fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Hovedsaklig fra byggeåret, dog er deler antatt fra nyere tid.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er naturlig avtrekk fra våtrom.

Det er avtrekk fra elektrisk vifte på bad/wc i 1. etasje.

Det er avtrekk via ventilator på kjøkken.

Forøvrig er det tilluft/naturlig ventilasjon med vindusspalter.

### TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe i stue.

Varmepumpens tilstand er ikke vurdert, men den var i normal drift på befaringen.



### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra byggeåret og er plassert i krypkjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeåret og deler fra nyere tid. Det er fremvist Samsvarserklæring på arbeid kjøkken (udatert, men kjøkkenet er fra 2017 iht. eier). Det er fremvist Samsvarserklæring på installasjon av EL-billader datert 29.10.2024.

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



## Tilstandsrapport

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1979**

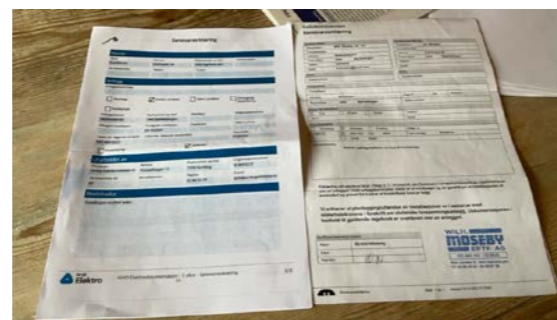
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

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



### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og slukkeapparat.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

## Tilstandsrapport

### TG 2 Fuksikring og drenering

Drenering fra byggeåret.  
Det er ukjent utførelse av dreneringen.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er sprekker/horisontalriss i grunnmur på østsiden av grunnmuren. Ukjent årsak.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



### TG 0 Terrenghold

Tomten er skrånende ned mot syd.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Oljetank

Det er oljetank i glassfiber i krypkjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Brenselstank er ikke i bruk. Tilstand er ukjent.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom tanken skal tas i bruk må tilstand kontrolleres av fagperson.





## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass.

#### Byggeår

1979

#### Kommentar

Byggeår iht. tegning.

#### Standard

Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet. Taktekkingen er fra 2020.

Betonggulvet har stor slitasje.

#### Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

#### Beskrivelse

Frittstående garasje.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.

Vegger er oppført med trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med trebord.

2 vippeporter i trekonstruksjon.

Gangdør i trekonstruksjon.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering og med spaltegulv av tre. Drivhus med pulttak og skyvedør.

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

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i  
**154 m<sup>2</sup>/154 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* Entré, 4 Soverom, 2 Bad, Badstue, Vaskerom, Kjøkken, 3 Bod, 2 Trapperom, Stue, 2 Gang

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 41 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

**Kr 5 300 000**

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 4 700 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Markedsverdi**

**4 700 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**4 700 000**

#### Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag.

Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

#### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Nesleiveien 4 ,1940 BJØRKELANGEN 132 m <sup>2</sup> 2011 3 sov	27-12-2023	5 500 000	<b>5 280 000</b>		5 280 000	<b>40 000</b>
2 Mølleveien 30 ,1940 BJØRKELANGEN 134 m <sup>2</sup> 1979 3 sov	02-02-2023	4 490 000	<b>4 200 000</b>		4 200 000	<b>31 343</b>
3 Gudmundsjordet 5 ,1940 BJØRKELANGEN 143 m <sup>2</sup> 2014 4 sov	11-11-2024	4 600 000	<b>4 450 000</b>		4 450 000	<b>31 119</b>
4 Åskammen 13 ,1940 BJØRKELANGEN 144 m <sup>2</sup> 2001 4 sov	17-11-2024	4 600 000	<b>4 425 000</b>		4 425 000	<b>30 729</b>
5 Staurhuslia 18 ,1940 BJØRKELANGEN 220 m <sup>2</sup> 2012 4 sov	03-10-2024	6 990 000	<b>6 750 000</b>		6 750 000	<b>30 682</b>
6 Åskammen 18 ,1940 BJØRKELANGEN 192 m <sup>2</sup> 2001 3 sov	05-01-2025	5 650 000	<b>5 500 000</b>		5 500 000	<b>28 646</b>
7 Eidsliveien 55 ,1940 BJØRKELANGEN 169 m <sup>2</sup> 1979 3 sov	05-07-2023	4 800 000	<b>4 600 000</b>		4 600 000	<b>27 219</b>
8 Mølleveien 23 ,1940 BJØRKELANGEN 142 m <sup>2</sup> 1976 3 sov	27-08-2023	3 990 000	<b>3 825 000</b>		3 825 000	<b>26 937</b>



### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Pr. 2024.	Kr.	20 460
Eiendomsskatt. Pr. 2024.	Kr.	4 544
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>55 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 950 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 500 000</b>

#### Garasje

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

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 780 000**

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
-------------------	-----	-----------

#### Beregnet tomteverdi

**Kr. 1 500 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 300 000</b>
--	------------	------------------

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

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

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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



## Arealer

### Enebolig

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
Krypkjeller					
1. etasje	117			117	60
2. etasje	37			37	2
<b>SUM</b>	<b>154</b>				<b>62</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>154</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller			
1. etasje	Entré/gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad/wc, Badstue, Vaskerom, Kjøkken, Bod 1, Bod 2, Trapperom, Stue		
2. etasje	Trapperom, Gang, Soverom, Bad/wc, Gangrom/hems, Bod/hems		

#### Kommentar

Krypkjeller har utvendig adkomst og adkomst via kjellerlem i gulv i bod. Krypkjeller har lav takhøyde og har ikke måleverdig bruksareal.

2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet. Loftsrom/bod har skråtak/lav takhøyde og har ikke måleverdig bruksareal og er ikke medtatt i bruksarealet.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

På grunn av 2. etasjen utforming, skråtak, nivåforskjeller mv. er eksakt areal i 2. etasje vanskelig å måle opp.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Ny takteking utført av Tømmerfirma Brdr. Litzheim i 2020. Nytt blandebatteri samt reparasjon rør kjeller 2024. Reparasjon klosett 2024. Aarstad & Sønner AS/Aurskog Rørleggerservice Frank Korell.

#### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:* Soverom 1 i 1. etasje tilfredsstillende ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

### Garasje

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
1. etasje		41		41	
<b>SUM</b>		<b>41</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>41</b>				

#### Romfordeling

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

#### Kommentar

I tillegg er det drivhus med ca. 15m<sup>2</sup> bygget inntil garasjen.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Garasjen stemmer med dagens bruk i forhold til tegningen, men drivhuset bygget inntil garasjen er ikke beskrevet på tegningen.

#### Brannceller

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Ny takteking utført av Tømmerfirma Brdr. Litzheim i 2020. Installert EL-billader i 2024 iht. fremvist Samsvarserklæring.

#### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM



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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	151	3
Garasje	0	41

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2025	Petter Larsen	Takstingeniør
	Eva Katarina Nilsson	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	2	96		0	1388.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

**Adresse**  
Eidsliveien 59

**Hjemmelshaver**  
Eva Katarina Nilsson

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde i Eidslia ca. 2,5 km. utenfor Bjørkelangen sentrum. Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig. Det er gode turmuligheter i skog og mark i umiddelbar nærhet.

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

#### Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

#### Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

#### Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.388,9m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass. Hagen er opparbeidet med plen og beplantning. Hovedsaklig naturtomt med naturlig vegetasjon og trær. Gode lys- og solforhold.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 533 333	2024	Skifteoppgjør



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Eier	04.03.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	04.03.2025	Kart via kommunens digitale karttjeneste.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	10.02.2025	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger enebolig	30.06.1978		Gjennomgått		Nei
Tegninger garasje	17.03.1979		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	07.03.2025	
2	20.03.2025	Revidert etter mottatt rapport fra NRBR

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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. I denne rapporten kan TG2 i Rappportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlatte, 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 slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BW7083>

### 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

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Aurskog	
Oppdragsnr.	
1105250021	
Selger 1 navn	
Eva Katarina Nilsson	
Gateadresse	
Eidsliveien 59	
Poststed	Postnr
BJØRKELANGEN	1940
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1997
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	27
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	4985702

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: EKN

Document reference: 1105250021



- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
 Svar   
 Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
 Svar   
 Beskrivelse
- Arbeid utført av
- Filer
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja

Document reference: 1105250021

- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- Filer
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar   
 Beskrivelse
- Arbeid utført av
- Filer
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja

Document reference: 1105250021



24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Låsemekanisme på ene takvinduet på badet oppe virker ikke. Oljetank i kjeller. Liten sprekk i den ene servanten på badet oppe.

#### Dokumenter

[Branntilsyn 2.pdf](#)

#### Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1105250021

Document reference: 1105250021



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eva Katarina Nilsson	61dd99910cfb7654b20bed11 cfcd1b0497306e0e	19.03.2025 13:19:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1105250021

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE  
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Eidslia, Bjørkelangen		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.) 2 96 83		
Arbeidsart Nybygg	Bygningens art Bolig	Dato for søknad 6.7.-78	Dato for vedtak	Sak nr.
Byggherre Tore Glende	Adresse 1940 Bjørkelangen		Tif.	
Anmelder Gunnar Lange - Nielsen	Adresse Ibsensgt. 1, 2800 Gjøvik		Tif.	
Ansvarshavende Steffen Nass	Adresse 1960 Løken		Tif.	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget  følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

**Innvendig:**

- plate foran peis mangler.
- noe rørleggerarbeid gjenstår

**Utvendig:**

- noe beising gjenstår
- balkonger/plattform ikke ferdig.
- plate v/heve-skyvedør fra stue mangler.
- forblending av pipe gjenstår
- planering gjenstår

Garasje ikke påbegynt.

Arbeidet må være utført innen: 3 mndr.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

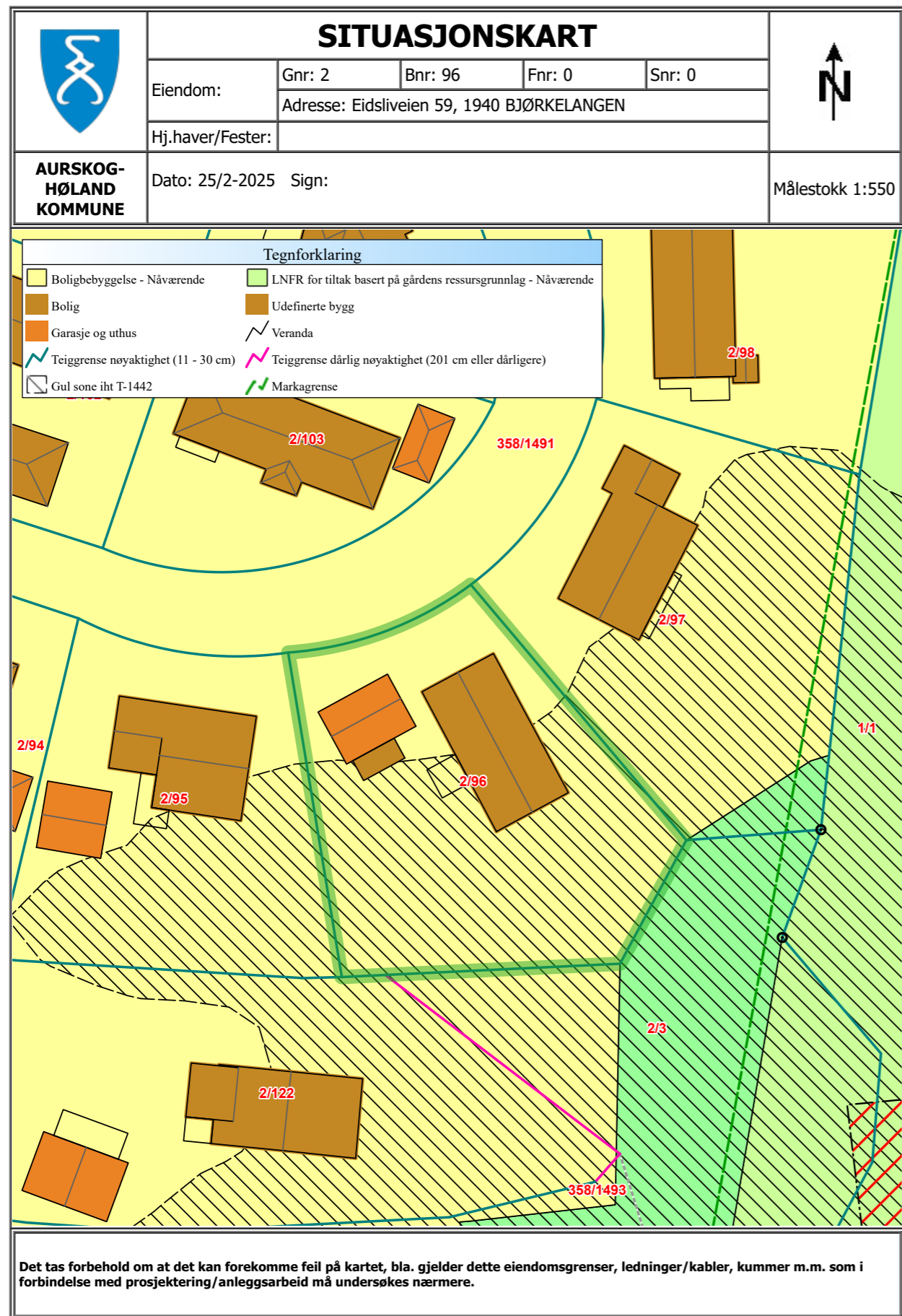
Sted og dato 1940 Bjørkelangen	Stempel 2.7.-79	Underskrift Bjørn Erik Hvidsten Byggekontrollør
-----------------------------------	--------------------	---

Sendes til

Byggherre  Anmelder  Ansvarshavende  Byggeskytelsemyndighet

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77





# Nabolagsprofil







Eidsliveien 59 - Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 49 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for





- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

 Eidslia	9 min 
Linje 470, 470E, 471	0.7 km
 Blaker stasjon	26 min 
Linje R14	25.5 km
 Oslo Gardermoen	59 min 


## Skoler


Bjørkelangen skole (1-10 kl.)	8 min 
650 elever, 40 klasser	4.6 km
Haneborg skole (1-7 kl.)	11 min 
84 elever, 7 klasser	8.8 km
Kjelle videregående skole	6 min 
180 elever, 17 klasser	3 km
Bjørkelangen videregående skole	6 min 
674 elever, 32 klasser	3.7 km


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



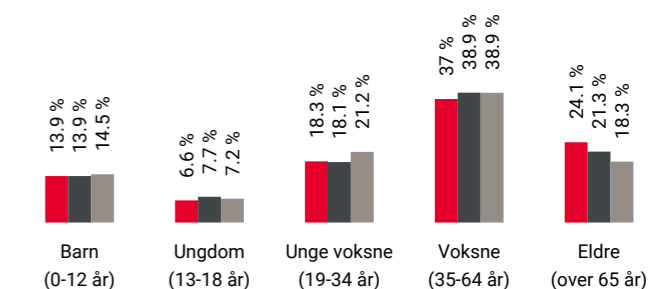
Sitat fra en lokalkjent

 **Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 88/100

 **Naboskapet**  
Godt vennskap 75/100




 **Kvalitet på skolene**  
Bra 61/100

## Aldersfordeling





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

## Barnehager



Festningsåsen barnehage (0-5 år)	14 min 
112 barn	1.1 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år)	25 min 
19 barn	2 km
Burholttoppen barnehage (1-5 år)	9 min 
53 barn	4.8 km

## Dagligvare


Kiwi Bjørkelangen	5 min 
PostNord	2.8 km
Coop Extra Bjørkelangen	6 min 




## Primære transportmidler


-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 97/100

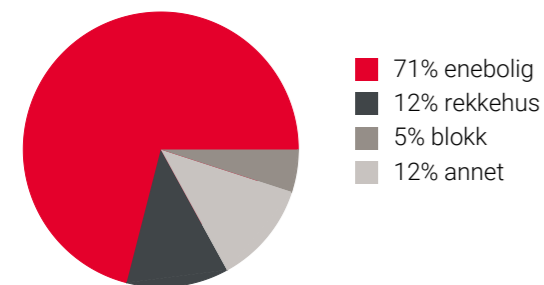
 **Gateparkering**  
Lett 93/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 90/100

## Sport

-  Eidslia balløkke 10 min   
Ballspill 0.7 km
-  Kjelle vg. skole 24 min   
Fotball 1.8 km
-  MOVA Bjørkelangen Serviceveien 6 min 
-  MOVA Bjørkelangen 7 min 

## Boligmasse






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

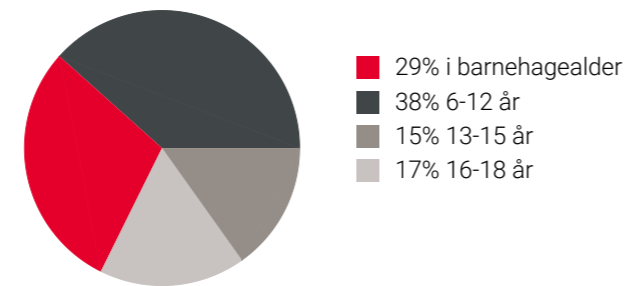
Sitat fra en lokalkjent



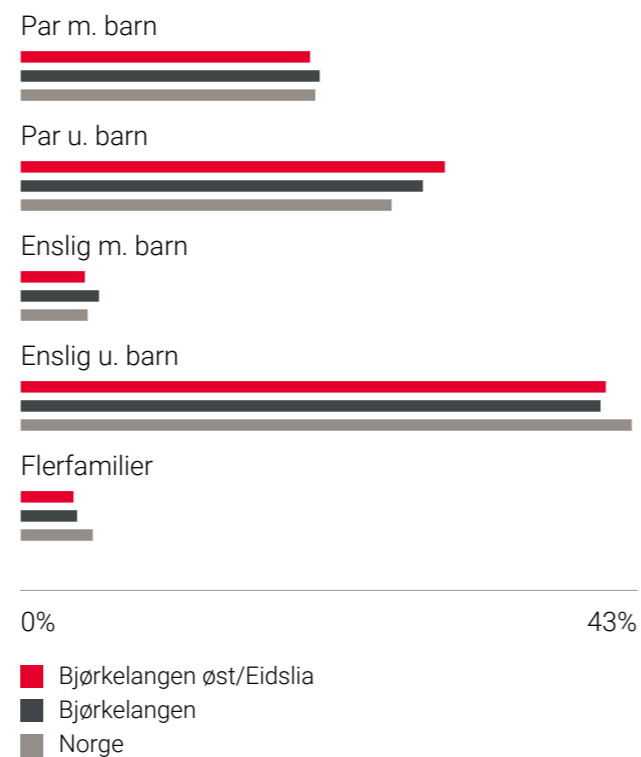
## Varer/Tjenester

-  AMFI Bjørkelangen Torg 6 min 
-  Apotek 1 Bjørkelangen 6 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

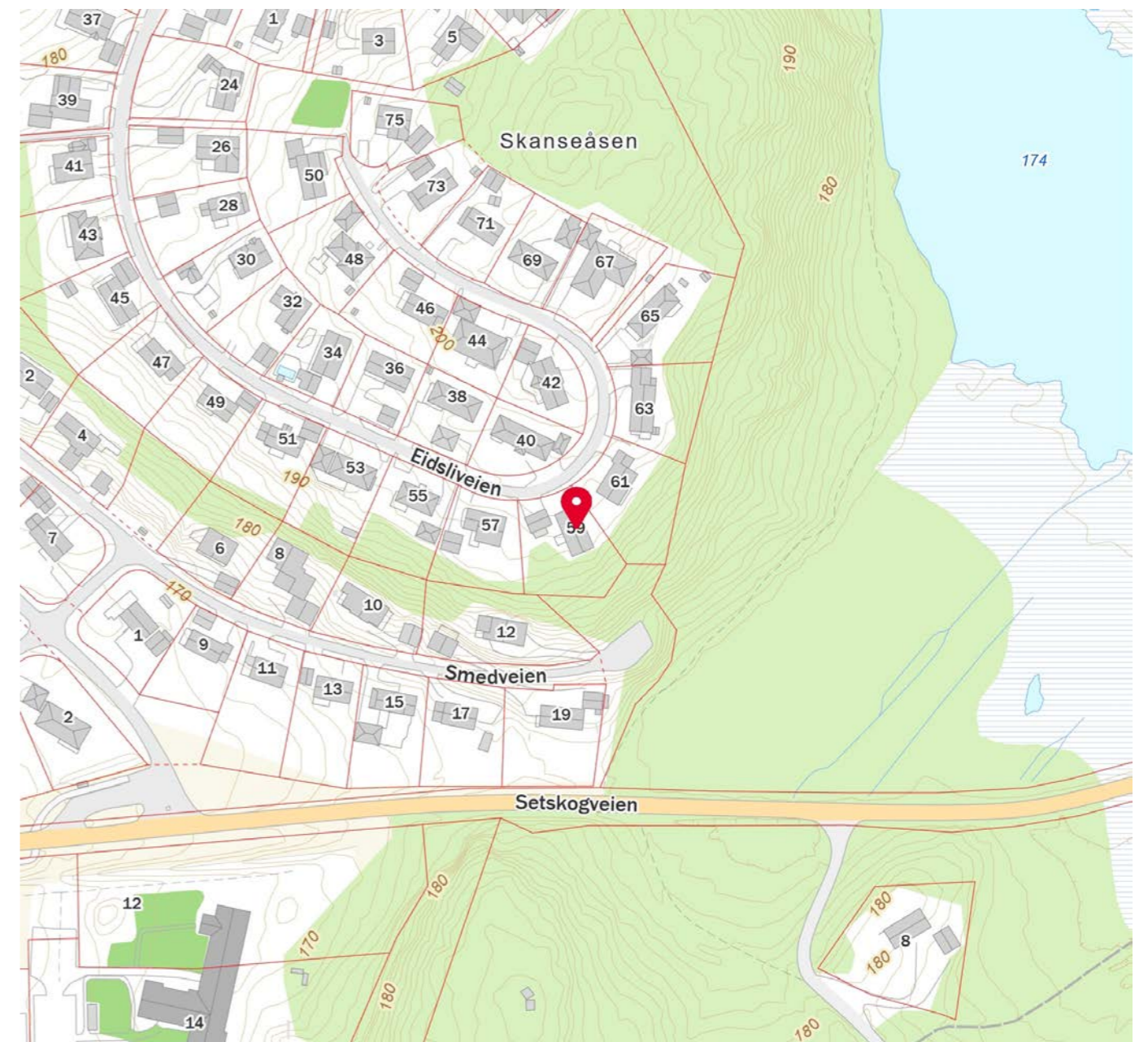
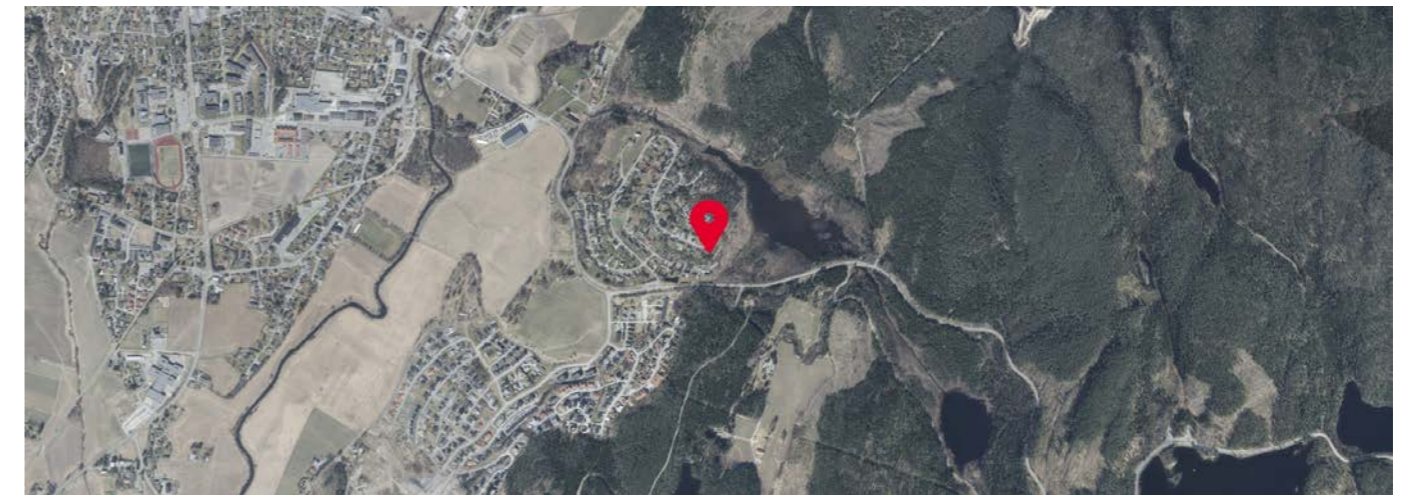


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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







# Aurskog SPAREBANK



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

Hos Per Kristian, Eva, Kristine, Therese, Anne, Daniella, Roar og Ketil får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov og dine drømmer.

Vi samarbeider tett med Aktiv Aurskog og sammen gjør vi boligprosessen trygg og enkel for deg. Ta kontakt med oss for en hyggelig prat i Aurskog Senter.

Telefon: 63 85 44 40  
Nettside: [www.aurskog-sparebank.no](http://www.aurskog-sparebank.no)  
Aurskog | Bjørkelangen | Arnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik

## Skal du kjøpe bolig?

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

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

Kontakt oss i dag!



63 85 70 70 • [post@hsbank.no](mailto:post@hsbank.no) • [hsbank.no](http://hsbank.no)

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG  
SPAREBANK





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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

## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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



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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.



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

**HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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

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

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

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

- 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.

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

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Eidsliveien 59  
1940 BJØRKELANGEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Aurskog  
**Saksbehandler:** Elene Moseby Torre

**Telefon:** 922 61 669  
**E-post:** elene.moseby@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre