

A modern kitchen and dining area with white cabinetry, a dark countertop, and a wooden island. The ceiling is white with a subtle pattern. A large, cylindrical pendant light hangs over the dining area. The floor is light-colored wood. The overall aesthetic is clean and contemporary.

aktiv.

Bakkesvingen 6, 1940 BJØRKELANGEN

**Lys og pen halvpart av nyere
tomannsbolig. Flott uteområde
med stor terrasse. 2 bad og 4
soverom. Sentral beliggenhet.**



Eiendomsmegler MNEF

Gisle Spidsberg

Mobil 902 95 555

E-post gisle.spidsberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aurskog

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 890 000,-
Omkostn.: Kr 123 600,-
Total ink omk.: Kr 5 013 600,-
Selger: Jeanett Krogsvold
Tommy Schjelderup

Amundsen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 172/177 kvm
Tomtstr.: 800 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 75, bnr. 488
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1105250087

Din nye bolig?

Velkommen til Bakkesvingen 6, en lys, pent holdt og svært funksjonell halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig over to plan. Oppført i 2019 holder boligen en moderne standard. Beliggenheten er sentral, men likevel tilbaketrukket, med nærhet til skoler, butikker, idrettsanlegg og helårs turområder. Boligen har et gjennomført uteareal, med fin adkomstterrasse, inngjerdet hage og stor markterrasse i forlengelse av stuen.

- Attraktiv halvpart over to plan.
- Parkering på singlet gårdsplass.
- Hageparsell med flat gressplen.
- Støttemur m/tilhørende gjerde.
- Flott markterrasse på 54 kvm.
- Adkomstterrasse på motsatt side.
- Balkong ved hovedsoverommet.
- Entreen utstyrt med gulvvarme.
- Stort kjøkken med flott barløsning.
- Godt med skap- og benkeplass.
- Alle hvitevarene er integrerte.
- Peisovn og gulvvarme i stuen.
- Gang med plass til tv-krok oppe.
- To flislagte bad/wc i hver sin etasje.
- Fire soverom samlet i 2. etasje.
- Kott, sportsbod og to boder inne.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	53
Egenerklæring	76
Nabolagsprofil	87
Budskjema	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 172 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 177 m²

TBA: 66 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 86 m² Entré/gang, kontor, bod, bad/vaskerom, toalettrom og stue/kjøkken

BRA-e: 5 m² Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 86 m² Gang/loftstue, bad, bod, soverom, soverom 2, soverom 3 og soverom 4

TBA fordelt på etasje

1. etasje

62 m² Platting ved stue på ca. 54 m², platting ved inngangsparti på ca. 8 m²

2. etasje

4 m² Balkong på ca. 4 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Platting ved stue på ca. 54 m², platting ved inngangsparti på ca. 8 m² og balkong på ca. 4 m² er definert som Åpent areal (TBA). Tilliggende bod på 5 m² er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e). Det bemerkes at vegg mellom tilliggende rom er inkludert i arealet.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten vesentlige avvik. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Rom i 1. etasje benevnt og vurdert til kontor i rapporten er på plantegning benevnt som bod/garderobe, skal rommet benyttes som kontor eller annet rom som defineres under

"hoveddel", må det søkes bruksendring. Toalettrom er flyttet internt på badet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

800 m²

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er ideell for familier, i trygge og rolige omgivelser med fritidsaktiviteter og flotte turmuligheter like utenfor døren. Tomannsboligen ligger i en privat stikkvei, der en felles innkjøring og gårdsplass har singel på dekket. Hver halvdel disponerer en egen parsell, og det er plass til flere biler på inngangssiden.

Parsellen er pent opparbeidet med flat plen, blomsterkasse, port ut til gårdsplassen og en støttemur med hvitmalt gjerde øverst. Stuen har utgang til en flott markterrasse, med blomsterkasser i front og et samlet areal på ca. 54 kvm. Belysning og utestikk er montert, og terrassen har markise, et lite overbygg og en trevegg mot støttemuren.

Mot naboen er det en levegg som fortsetter opp til 2. etasje. Størrelsen gir ulike soner, og terrassen innbyr til både stille stunder og store, sosiale sammenkomster. På motsatt side har boligen en trivelig adkomstterrasse på ca. 8 kvm. En blomsterkasse er plassert på den ene enden, og på den andre har terrassen en sportsbod for praktisk lagring utendørs.

Begge terrassene ble etablert i tidsrommet 2019 til 2025, og samtidig ble støttemuren mot naboen forblendet med trekledning for et helhetlig uttrykk. Siden uteplassene ligger på hver sin side kan man enkelt følge etter solen gjennom dagen. Sommerdagene nytes også på en balkong utenfor hovedsoverommet. Balkongen måler ca. 4 kvm, og har et lite overbygg.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et nyere og attraktivt boligområde på Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune. Bjørkelangen er et hyggelig kommunesentrum, og ligger i gang-/sykkelavstand fra eiendommen. Fra eiendommen er det gangavstand til skoler på alle trinn. Bjørkelangen skole med kultursal sto ferdig til nyåret 2018, og er et miljøvennlig og moderne bygg.

Våren 2018 sto også et nytt helsehus ferdig i sentrum. Her finner du legevakt, helsestasjon, tannlege og en rekke andre tilbud under samme tak. Ved rådhuset er det bygget ny svømmehall, som sto ferdig høsten 2018.

Bjørkelangen sportshall ligger like ved Bjørkelangen videregående skole. Idrettstilbudet i området er variert og godt med satsning innen håndball, fotball, innebandy, billiard,

allidrett, ski, sykkel og svømming.

Fra sentrum er det kort avstand til marka og flotte turområder. Ca. 2 km utenfor sentrum finner du Røytjern med badestrand, badebrygge og fiskebrygge. I tillegg byr Mangenskogen på flotte innsjøer og idylliske friluftsområder. På snørike vintere kan Dalhauglia friste med en liten alpinbakke. Det finnes også skiløper og lysløyper i nærområdet.

Bjørkelangen har tennisanlegg, bueskytterlag, flere skytebaner, samt jakt- og fiskeforeninger. I tillegg har kommunen et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland (holder til på Eksismoa motorpark ca. 2 km utenfor sentrum). For golfentusiaster er det kort vei til Aurskog Golfpark ved Finstad Gård.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000, Coop Extra og Kiwi. Ønsker du ytterligere servicetilbud kan Amfi Bjørkelangen Torg og gågata skilte med over 50 butikker, samt spisesteder og kafé. Lillestrøm og Strømmen ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil. En times bilkjøring tar deg til hyggelig grensehandel i Charlottenberg eller Töcksfors.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består av boligbebyggelse og et offentlig bygg.

Barnehage/Skole/Fritid

Festningsåsen barnehagen ligger i kort kjøreavstand fra boligen. Burholttoppen barnehagen ligger i samme område som boligen. Det er gang- og sykkelavstand til Bjørkelangen Skole (1-10 med sfo-tilbud). Bjørkelangen Videregående Skole ligger rett ved boligen, og Kjelle Videregående skole ligger i gang- og sykkelavstand.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Rådhuset som ligger ca. 800 meter fra boligen. Med bil tar det ca. 30 min til Fetsund, 35 min til Lillestrøm, 50 min til Oslo S, 55 min til Oslo lufthavn og 60 min til Charlottenberg i Sverige.

Bygningssakkyndig

Henning Fagersand

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Iflg. tilstandsrapport datert 12.09.25 foretatt av Henning Fagersand: Bygningen har grunnmurselementer med støpt plate på mark.

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende luftet trekledning. Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn.

Helvalmet takkonstruksjon med møneloft (loft over etasje). Takteking av ru betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l. Takstige og feieplattform til pipe med helbeslag. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Ytterdør med elektronisk dørlås og 2-lags isolerglass til entré. Terrassedører av tre med 3-lags isolerglass til balkong og platting. Se forøvrig tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i denne samt selgers egenerklæring før visning og gjør oppmerksom på anmerkninger fra takstmann med tilstandsgrad 2 (TG2).

I tilstandsrapporten er følgende bemerket med tilstandsgrad 2:

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

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Terrasseplatting med trevegg mot forstøtningsvegg og blomsterkasser i trekonstruksjoner på mark. Manuell markise. Balkong med tilgang fra soverom 2.etasje. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk på balkong har høyde på 0,90 m, som er lavere enn dagens krav på 1 m.

Følgende punkter har tilstandsgrad 2 iht. tilstandsrapporten: (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak)

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Helvalmet takkonstruksjon med møneloft (loft over etasje). Det er observert lufting i takutstikk. Det er ikke tilgang til møneloft. Vurdering utfra utvendige observasjoner, alder og eventuelt dokumentasjon. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er ikke tilgang til møneloft eller fremvist dokumentasjon av konstruksjonen, loftet er ikke inspisert. Det bemerkes at det ikke er spesifikt krav om luke til loftsrom, men en anbefaling.

Verditakst

Kr 4 900 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Lys ute på blomster kassen og mur mot nabo.

Innhold

Stuen er åpen og luftig med peisovn og store vinduer, der et velutstyrt kjøkken har flott

barløsning, mye oppbevaring og alle hvitevarer integrert. Det er to flislagte bad i hver sin etasje, utstyrt med gulvvarme og regnfallsdusj. Nede har boligen gjestetoalett, og med fire soverom samlet i 2. etasje er det god plass til familier med flere barn. Bilen parkeres ved inngangen.

Planløsning

1. etasje: Entré, bod, kott, wc, bad/vaskerom og stue/kjøkken.

2. etasje: Gang m/tv-krok, bad, bod og 4 soverom.

Annet: Møneloft og utvendig sportsbod på ca. 5 kvm.

Standard

Entré

Velkommen inn i et innholdsrikt familiehjem med høy funksjonalitet. Inngangen er overbygd, utstyrt med belysning, vannkran og elektronisk dørlås. Entreen gir et godt førsteinntrykk, med varmekabler, praktisk gjestetoalett og store, lysegrå fliser på gulvet.

Yttertøyet ryddes enkelt bort i en stor og plassbygd skyvedørsgarderober med dels speilfronter. Tilknyttet entreen finner man både et kott og en bod i bruk som kontor. Bodene kan bli et fint garderoberom for praktisk oppbevaring. Entreen bader i lys fra et stort vindu, og trappen ender i en lys og romslig gang med plass til tv-krok.

Stue

Sammen med kjøkkenet utgjør stuen et åpent, luftig og innbydende allrom for hele familien. Rommet får mye lys fra to sider, og store vindusflater inkluderer en glassdør til den flotte markterrassen på baksiden. Om sommeren er det deilig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen.

Stuegulvet har laminat, og hvite panelplater på veggene gir et godt utgangspunkt for innredningen. Rommet er naturlig inndelt i ulike soner, og det passer utmerket å innrede med langbord nærmest kjøkkenet. Med både peisovn og gulvvarme får man det lunt og godt i stuen. Ildstedet er plassert slik at stemningen nytes fra både spiseplassen og sofakroken.

Kjøkken

Kjøkkenet er stilrent, tidløst og meget praktisk, der en funksjonell L-form med god skaplass suppleres av en stor barløsning med pop-up stikk. Mellom 2019 og 2025 ble innredningen utvidet, og det ble montert mørke plater over benken. Barløsningen er et flott samlingspunkt mot stuen, perfekt for måltider, gode samtaler og lekeselesning mens middagen tilberedes.

Innredningen er ellers takhøy, med hvite, profilerte fronter, vitrineskap og oppvaskkum nedfelt i en laminert benkeplate. Belysning er etablert over benken, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator og en komfyrvakt. Alle hvitevarene er integrerte, bestående

av stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og en kombinert kjøll/frys. Ovnene er praktisk plassert i et høyskap.

Bad/wc/vaskerom

Planløsningen er praktisk, med bad i begge etasjer og et ekstra wc-rom på hovedplanet. Beige veggfliser og store, grå gulvfliser gir et delikat uttrykk, og begge badene har toalett, varmekabler og et nedsenket dusjhjørne. Dusjsonen er utstyrt med regnfallsdusj og innfellbare glassdører.

Opplegg for vaskemaskin er etablert nede, og den øvrige innredningen består av heldekkende servant med hvite skuffer og et speil med belysning. Oppe er det dobbel servant med hvite skuffer, plassert under et stort speil med tilhørende lys og hylle. Utenom toalettet har wc-rommet laminatgulv, hvitt servantskap og speil med belysning.

Soverom og garderobe

Fire soverom ligger sammen i 2. etasje, meget praktisk hvis man har små barn. Hele fire soverom betyr mange valgmuligheter, og ved behov kan rommene benyttes som kontor, walk-in closet eller ekstra stue. Hovedsoverommet er romslig, med god plass til dobbeltseng og diverse møblement.

Det er egen balkong for hygge utendørs, og rommet har mye oppbevaring i en stor skyvedørgarderobe med hvite fronter. På et av de øvrige soverommene står det et hvitt skap, og entreen er innredet med en stor garderobe. Godt med ekstra lagringsplass finnes i et kott nede, i en bod oppe, i en bod tilknyttet entreen og i en sportsbod ved inngangen.

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 på en singlet gårdsplass foran inngangen.

Forsikringsselskap

Frende forsikring.

Polisenummer

7227105

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres

dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Varmtvannstanken rommer ca. 300 liter og er plassert på badet oppe. Sikringsskapet har automatsikringer og er montert i entreen. Kjøkkenet er utstyrt med lekkasjestopper og ny komfyrvakt.

Interessenter gjøres oppmerksom på at elbillader og stuelampe over stuebord ikke medfølger salget.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner, supplert av gulvvarme i stuen, i entreen og på begge badene. For vedfyring er det en peisovn i stuen, og boligen har et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Energikarakter/farge

C/ Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 890 000

Kommunale avgifter

Kr 21 150

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Det tas forbehold om endringer av kommunale avgifter.

Eiendomsskatt

Kr 6 462

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Det tas forbehold om endring av eiendomsskatt for 2025.

Formuesverdi primær

Kr 1 380 818

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 5 523 273

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Opplysninger iflg. Skatteetaten sin boligkalkulator.

Andre utgifter

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

Kostnad for brøyting/strøing av privat vei vil variere ut i fra behov.

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 75, bruksnummer 488, seksjonsnummer 1 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:

3226/75/488/1:

10.02.1973 - Dokumentnr: 856 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og drift av skiløype/skianlegg
RETTIGHETSHAVER Bjørkelangen Sportsforening
Overført fra: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:488
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.1994 - Dokumentnr: 1307 - Jordskifte
(m-gnr.75/170).
Overført fra: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:488
Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.2001 - Dokumentnr: 8498 - Jordskifte
Grensegangssak
(ark.75/26)
Overført fra: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:488
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.2019 - Dokumentnr: 506196 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 20.06.2019.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.06.2019.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett via private stikkledninger.
Tilknyttet privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>
Kommunedelplanen for Bjørkelangen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/kommunedelplaner/>

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/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

4 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

122 250 (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))

123 600 (Omkostninger totalt)

139 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

142 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 013 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 029 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 032 300 (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.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 123 600

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelsforsikring 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.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

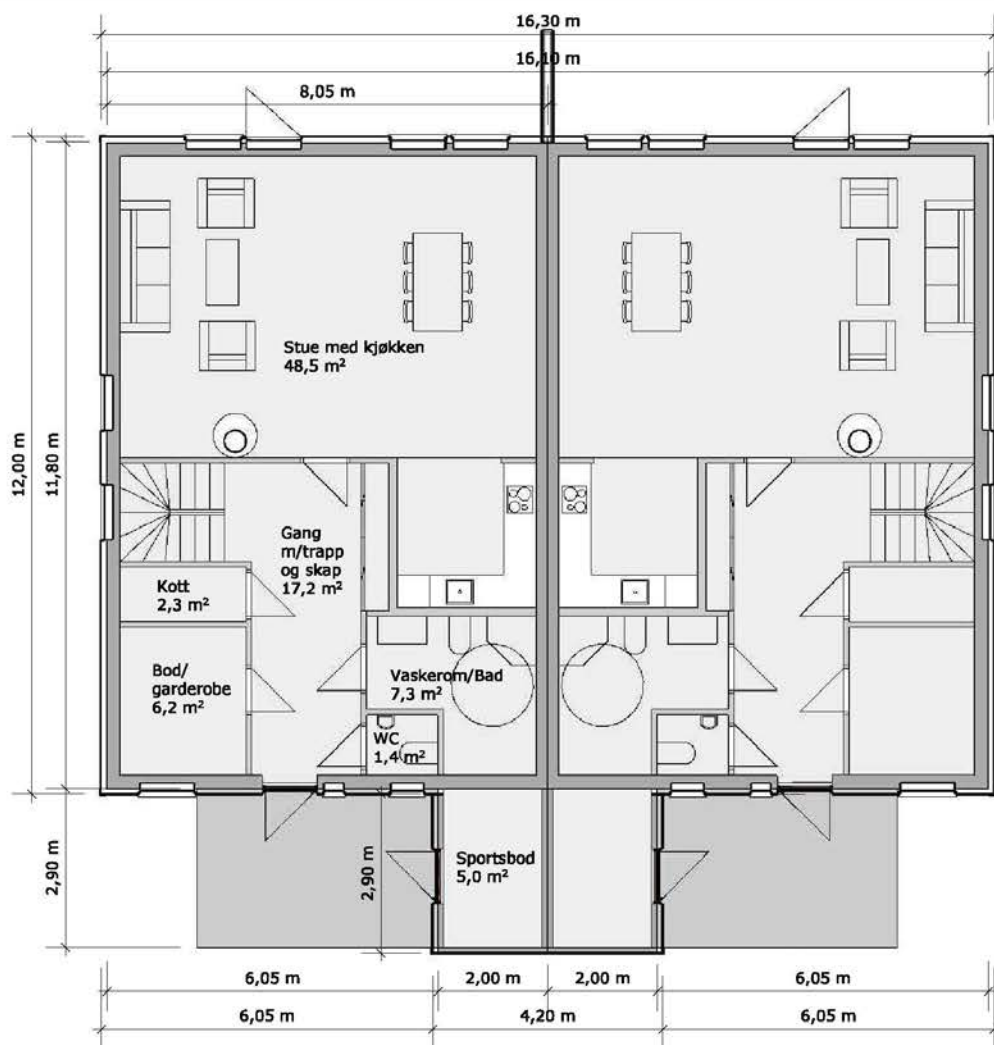
Gisle Spidsberg
Eiendomsmegler MNEF
gisle.spidsberg@aktiv.no
Tlf: 902 95 555

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog, organisasjonsnummer 981 129 792
Aurskog senter, 1930 Aurskog

Salgsoppgavedato

19.09.2025



Prosjekt:
Tomannsbolig i
Bakkeveien

Tiltakshaver:
Terje Arvid Sann

Beskrivelse:
Plan 1.etg

Målestokk:
1:100 (A4)

Tegnet av:
JN

Dato:
23.08.2018



Koselig inngangsparti med terrasseplattning. Adkomst til en praktisk sportbod ved inngangen.



Entreen har varmekabler, store gulvfliser og en romslig skyvedørsgarderobe for yttørtøyet.



Entreen er lys og har enkel tilgang til stuen





Sammen med kjøkkenet utgjør stuen et åpent og luftig allrom, som innbyr til hygge fra tidlig morgen til sent på kveld.



Atmosfæren i stuen er lun og god, med både peisovn og gulvvarme montert.



Utformingen gjør stuen enkel å møblere med flere sittegrupper.



Stuen er naturlig inndelt i ulike soner, og nærmest kjøkkenet kan familien samles rundt et langbord.





Ut mot stuen har kjøkkenet en flott barløsning, perfekt for måltider, gode samtaler og lekselesning mens maten lages.



Arbeidsforholdene er gode, og alle hvitevarer er integrert i kjøkkeninnredningen.



Kjøkkenet er tidløst og svært praktisk – utvidet i tidsrommet 2019 til 2025.





Kjøkkenet er tidløst og svært praktisk – utvidet i tidsrommet 2019 til 2025.



Tilknyttet entreen finner man en bod i bruk som kontor.



Planløsningen går over to etasjer, og boligen har to bad på hvert sitt plan.



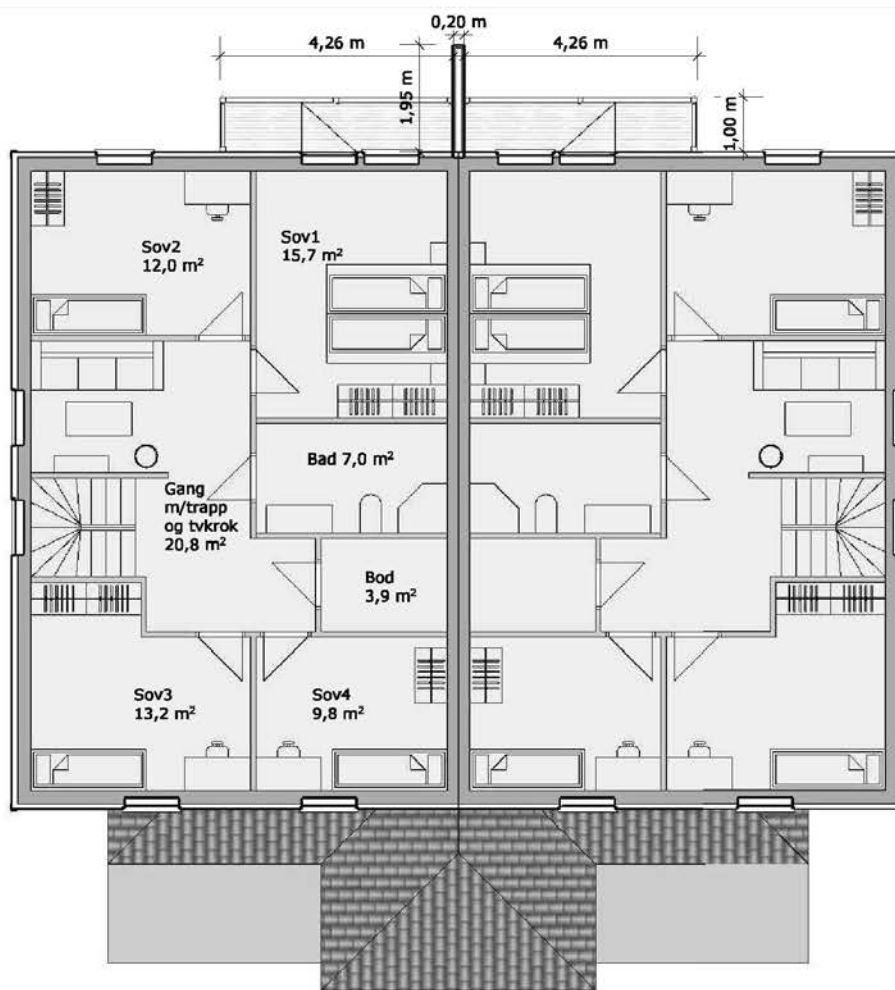
Badene er flislagte, utstyrt med toalett, gulvvarme og regnfallsdusj.





Ved entreen har boligen et praktisk gjestetoalett.





Prosjekt:
Tomannsbolig i
Bakkeveien

Tiltakshaver:
Terje Arvid Sann

Beskrivelse:
Plan 2.etg

Målestokk:
1:100 (A4)

Tegnet av:
JN

Dato:
23.08.2018



Gang/loftstue, bad, bod og 4 soverom





Bod hvor det er godt med oppbevaringsmuligheter.







Badet i 2.etasje har dobbel servant med hvite skuffer, plassert under et stort speil med tilhørende lys og hylle.

Dusjsonen er utstyrt med regnfallsdusj og innfellbare glassdører.





Utenfor hovedsoverommet nytes varme dager på en koselig balkong.

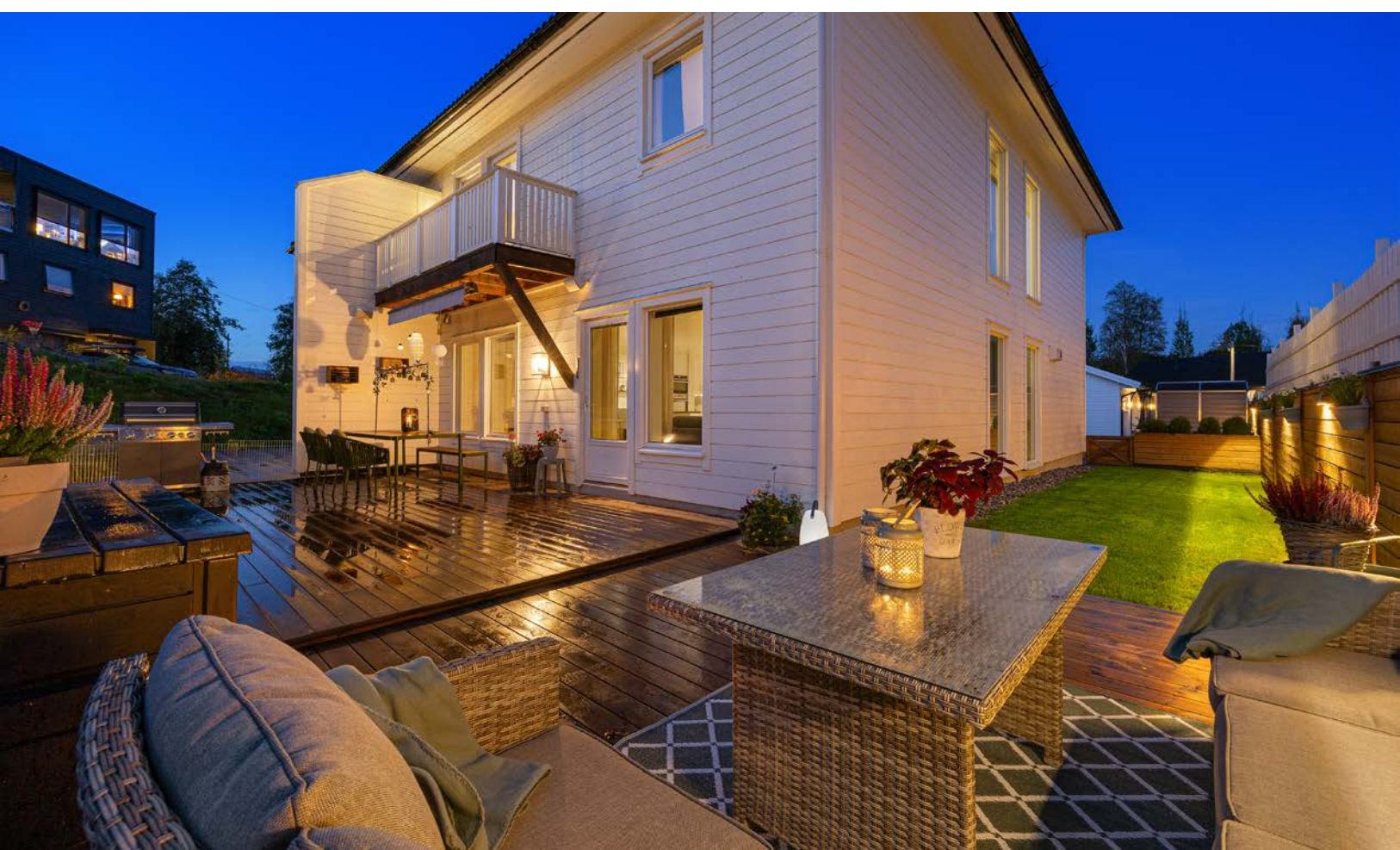


Terrassen innredes enkelt i ulike soner, og innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder.



Hagen er inngjerdet, opparbeidet med en flat gressplen og en blomsterkasse mot gårdsplassen.











Mellom 2019 og 2025 har dagens eier forblendet støttemuren med trekledning for et helhetlig uttrykk.



Hagen er inngjerdet, opparbeidet med en flat gressplen og en blomsterkasse mot gårdsplassen.



Ved inngangen har boligen en trivelig adkomstterrasse med sportbod på den ene enden.



Inngangspartiet er koselig og delvis overbygget med en praktisk terrasseplating.



Begge terrassene ble etablert i perioden 2019 - 25.



Bjørkebadet ligger i sentrum av Bjørkelangen.



Bjørkelangen har kunstgressbane, friidrettsbane, tennis-/freesbee baner og idrettshall.



På Bjørkelangen er det 2 stk videregående skoler.



Alti senter har et rikt utvalg av butikker/spisesteder.



Bjørkelangen sentrum er i utvikling med flere butikker og boliger.



I 2018 så fikk Bjørkelangen ny barne- og ungdomsskole.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Bakkesvingen 6, 1940 BJØRKELANGEN

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 75, bnr. 488, snr. 1

Markedsverdi

4 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 172 m²



Befaringsdato: 09.09.2025

Rapportdato: 12.09.2025

Oppdragsnr.: 13998-1463

Referansenummer: VH1028

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Fagersand AS

Fagersand AS har tilhold på Setskog i Aurskog Høland kommune og utfører takstopppdrag på indre deler av østlandet.

Takstingeniør Henning Fagersand har ca. 30 års erfaring fra bygningsbransjen, som tømrer og byggmester. Er utdannet bygningssakkyndig gjennom Norsk Takst og er sertifisert for Tilstandsrapport for bolig, verditakster, skade- og reklamasjonstakster og naturskade.



Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576



Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand
- Skade
- Skjønn
- Naturskade



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 fuktsøk.

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGNING.

Vertikal delt del av tomannsbolig over to plan med tilliggende bod.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Nyere bolig med godt vedlikehold og liten bruksslitasje.
Det anbefales å etablere tilgang til møneloft og rekkverk på balkong bør høynes til dagens krav.
For øvrig er det kun mindre avvik.
Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet.

Tomannsbolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmurselementer med støpt plate på mark.

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende luftet trekledning.

Helvalmet takkonstruksjon med møneloft (loft over etasje).
Taktekking av ru betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.
Takstige og feieplattform til pipe med helbeslag.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Ytterdør med elektronisk dørlås og 2-lags isolerglass til entré.
Terrassedører av tre med 3-lags isolerglass til balkong og platting.

Terrasseplatting med trevegg mot forstøtningsvegg og blomsterkasser i trekonstruksjoner på mark.
Manuell markise.
Balkong med tilgang fra soverom 2.etasje.

Tilliggende uisolert bod har støpt dekke, ringmur med vegg i trekonstruksjoner og utvendig liggende trekledning, valmet takkonstruksjon tekket med betongtakstein.
Boddør. Innvendig OSB plater på deler av vegger og i himling.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv er av laminat og flis.
Vegger er av MDF plater.
Himlinger er av MDF panel.

Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn.

Vedovn med toppmontert stålrørspise.

Boligen har malt tretrapp.

Profilerte formpressede innerdører med dempelist.

Skyvedørsgarderober og garderobeskap.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom 1.etasje.
Fliser på vegger og MDF panel i himling.
Fliser på gulv med nedsenket dusjsone og gulvvarme.

Plastsluk med synlig membranmansjett i dusjhjørne.
Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, speil med lys, frittstående toalett, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr, samt opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon anlegg.

Bad 2.etasje.

Fliser på vegger og MDF panel i himling.
Fliser på gulv med nedsenket dusjsone og gulvvarme.
Plastsluk med synlig membranmansjett i dusjhjørne.
Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende dobbel servant med skuffeseksjon, speil med lys, frittstående toalett, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr.
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon anlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med høye overskap og et-speils fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaskekum og induksjonstopp med komfyrvakt, integrert oppvaskmaskin, stekeovn, micro og kjøl/frys.
Benk med spiseplass.
Lekkasjestopper i benkeskap, det er forutsatt at det er plassert trådløs sensor på gulv under benkeskap.
Laminat på gulv og vannavstøtende plater på vegg over kjøkkenbenk.
Kjøkkenventilator med avtrekkskanal.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med laminat på gulv, MDF plater på vegger og MDF panel i himling.
Utstyr består av frittstående toalett og servant. Mekanisk avtrekk.
Trådløs sensor for lekkasjestopper på rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelerskap med stoppekran er plassert på toalettrom.
Inspeksjonsluke for kobling til utekran på bad.

Synlige avløpsrør av plast.
Takhatt for avløpslufting er observert.

Balansert ventilasjonsanlegg, der enheten er plassert i innvendig bod.

Oppvarming med varmekabler på stue/kjøkken, våtrom og entre/gang, samt vedfyring og panelovner, iht. eier.

Varmtvannsbereider på ca. 300 liter med direkte el-tilkobling er plassert i bad 2.etasje.

El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i hver etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Forstøtningsmur mot naboeiendom.
Mur er forblendet med trekledning.

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med

Beskrivelse av eiendommen

private stikkledninger, iht. eier.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	177 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	177 m ²
Totalpris	4 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 150 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Rom i 1.etasje benevnt og vurdert til kontor i rapporten er på plantegning benevnt som bod/garderobe, skal rommet benyttes som kontor eller annet rom som defineres under "hoveddel", må det søkes bruksendring.
Toalettrom er flyttet internt på badet.

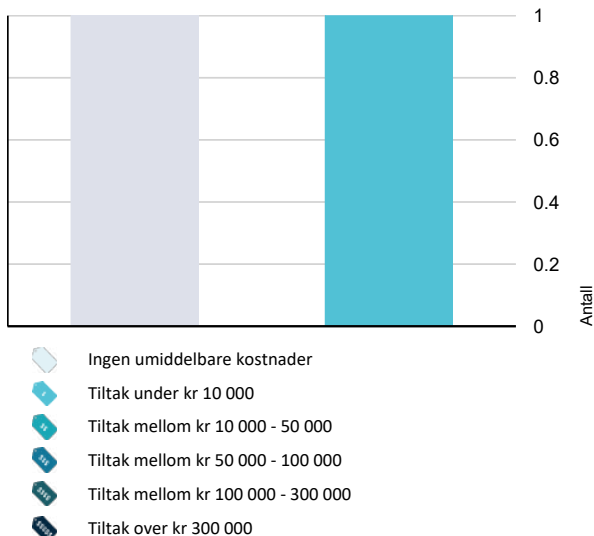
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) for bolig med teknisk verdi og markedsverdi, i forbindelse med salg.

Referansenivå for vurderinger i rapporten er byggeår 2019 og det legges til grunn at bygget er prosjektert og søkt etter teknisk forskrift 2017.

Fellesdeler og skille mellom boenhetene er ikke vurdert.

Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

For beregning av teknisk verdi er det brukt programmet Byggekost.no.

På befaringsdagen var det oppholdsvær. Eier var tilstede på befaringen og ga opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2019

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt
viser eiendommens tomt, der
seksjonen ligger mot sør.

Anvendelse
Bebodd bolig.

Standard
Vertikal delt del av tomannsbolig over to plan med tilliggende bod.
1.etasje har overbygget inngangsparti og består av entre, kontor,
bod, bad/vaskerom og åpen stue/kjøkkenløsning med utgang til
terrasseplattning.
2.etasje består av gang med loftstue, bad, bod og fire soverom, der
et har utgang til balkong.
Oppvarming består av varmekabler i entre, stue/kjøkken og
våtrom, samt vedfyring og panelovner.
Det er balanser ventilasjonsanlegg.
Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold
Boligen er godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

År	Installasjoner	Beskrivelse
2024	Ny installasjoner.	Eier har etablert terrasseplattinger, forblendet forstøtningsmur, utvidet kjøkkeninnredning og montert plater på vegg over kjøkkenbenk. Utført fra 2019 til 2025, iht. eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av ru betongtakstein.

Type undertak er ikke kjent.

Besiktiget fra bakkenivå da det ikke var stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.

Takstige og feieplattform til pipe med helbeslag.

Besiktiget fra bakkenivå, med de begrensninger dette medfører.

Det er ikke montert snøfangere, det er ikke krav om dette ved takvinkel inntil 27 grader og ru takstein, som i dette tilfelle.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende luftet trekledning.

Ved stikk kontroll ble det observert musebånd.

Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Helvalmet takkonstruksjon med møneloft (loft over etasje).

Det er observert lufting i takutstikk.

Det er ikke tilgang til møneloft. Vurdering utfra utvendige observasjoner, alder og eventuelt dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilgang til møneloft eller fremvist dokumentasjon av konstruksjonen, loftet er ikke inspisert.

Det bemerkes at det ikke er spesifikt krav om luke til loftsrom, men en anbefaling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det gis tilgang til møneloft for å kunne inspisere loft og gjennomføringer, samt tilrettelegge slik at en brann lett kan lokaliseres og bekjempes, loft må da være tilgjengelig for slukkemannskapene via utvendig eller innvendig atkomst.

Erfaringsmessig er slike konstruksjoner en risikokonstruksjon på grunn av faren for kondens, lekkasjer og fuktskader, det er derfor grunn til å overvåke bygningsdelen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Det er observert lufting i takutstikk.

TO 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TO 1 Dører

Ytterdør med elektronisk dørlås og 2-lags isolerglass til entré.
Terrassedører av tre med 3-lags isolerglass til balkong og platting.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplatting med trevegg mot forstøtningsvegg og blomsterkasser i trekonstruksjoner på mark.
Manuell markise.
Balkong med tilgang fra soverom 2.etasje.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverk på balkong har høyde på 0,90 m, som er lavere enn dagens krav på 1 m.

Konsekvens/tiltak

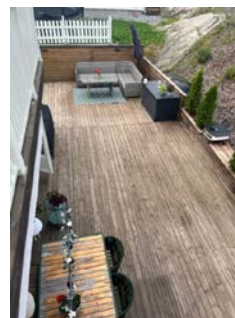
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan skal sikres med rekkverk på minst 1,0 m høyde, iht. dagens krav (TEK17).

Kostnadsestimat: Under 10 000



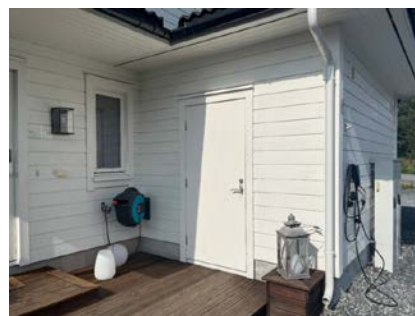
Balkong.



Terrasseplatting.

TO 1 Andre utvendige forhold

Tilliggende uisolert bod har støpt dekke, ringmur med vegg i trekonstruksjoner og utvendig liggende trekledning, valmet takkonstruksjon teknet med betongtakstein.
Boddør. Innvendig OSB plater på deler av vegger og i himling.



Tilliggende bod.

INNENDIG

TO 1 Overflater

Gulv er av laminat og flis.
Vegger er av MDF plater.
Himlinger er av MDF panel.
Det er noe knirk i gulv 2.etasje, svikt i gulv foran terrassedør 1.etasje og høydeforskjell på gulvflis ved utgangsdør, vurdert til mindre avvik.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn.

Ved målinger ble det registrert kun mindre skjevheter på gulv.
1.etasje stue/kjøkken ble det målt opp til ca. 5 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 8 mm over hele rommet.
2.etasje gang/loftstue ble det målt opp til ca. 5 mm innenfor 2 m målelengde og tilsvarende over hele rommet.
Målinger av skjevheter på gulv er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt.

Tilstandsrapport

! TG 1 Radon

På bakgrunn av ferdigattest for boligen foreligger, har utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

! TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn med toppmontert stålrørpipe.

Iht. NRBR er siste feiing utført 31.3.2025 og siste tilsyn utført 31.3.2025. Ingen avvik eller anmerkninger er registrert på avtalen. Vurdering er på bakgrunn av tilsynsrapporten.

! TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

! TG 1 Innvendige dører

Profilerte formpressede innerdører med dempelist.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobes og garderobeskap.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår.
Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest og FDV dokumentasjon for fliser.
Våtrommet blir vurdert opp mot dagens krav, med henvisning til byggeår.



Bad/vaskerom i 1.etasje.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og MDF panel i himling.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv med nedsenket dusjsone og gulvvarme.
Det er målt ca. 1:50 fall i dusjsone, fall mot sluk på øvrig gulv.
Det er målt ca. 45 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membranmansjett i dusjhjørne.
Membran under og bak fliser er ikke kjent, da det ikke foreligger dokumentasjon.
Det foreligger ferdigattest og det er da vurdert at uavhengig kontroll er utført i tiltaket og våtrommet er bygget iht. gjeldene regelverk på byggetidspunktet.



Sluk i dusjsone.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, speil med lys, frittstående toalett, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr, samt opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon anlegg.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i benkeskap kjøkken mot våtsone til dusj. Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.
Ved målinger under 7,8 % vil displayet ikke vise resultat.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår.
Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest og FDV dokumentasjon for fliser.
Våtrommet blir vurdert opp mot dagens krav, med henvisning til byggeår.



Bad i 2. etasje.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og MDF panel i himling.
En veggflis har annen farge enn de øvrige, eier har ekstra flis tilgjengelig.
Flisfuger i hjørner flukter ikke helt i dusjsone.
Vurdert til mindre avvik.



En veggflis har annen farge enn de øvrige.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv med nedsenket dusjsone og gulvvarme.
Det er målt ca. 1:50 fall i dusjsone, fall mot sluk på øvrigt gulv.
Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membranmansjett i dusjhjørne.
Membran under og bak fliser er ikke kjent, da det ikke foreligger dokumentasjon.
Det foreligger ferdigattest og det er da vurdert at uavhengig kontroll er utført i tiltaket og våtrommet er bygget iht. gjeldene regelverk på byggetidspunktet.



Sluk i dusjsone.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende dobbel servant med skuffeseksjon, speil med lys, frittstående toalett, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon anlegg.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i bod mot våtsone til servanter.
Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.
Ved målinger under 7,8 % vil displayet ikke vise resultat.

KJØKKEN

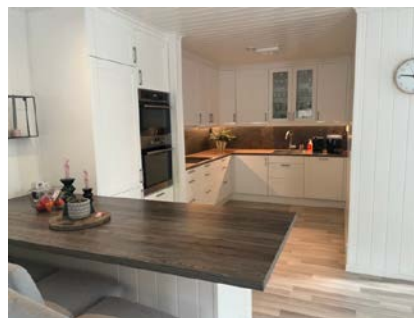
1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med høye overskap og et-speils fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaskekum og induksjonstopp med komfyrvakt, integrert oppvaskmaskin, stekeovn, micro og kjøl/frys. Benk med spiseplass.

Lekkasjestopper i benkeskap, det er forutsatt at det er plassert trådløs sensor på gulv under benkeskap.

Laminat på gulv og vannavstøtende plater på vegg over kjøkkenbenk.
Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.



Kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekkskanal.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med laminat på gulv, MDF plater på vegger og MDF panel i himling.

Utstyr består av frittstående toalett og servant. Mekanisk avtrekk.
Trådløs sensor for lekkasjestopper på rommet.



Toalettrom i 1. etasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelerskap med stoppekran er plassert på toalettrom.

Inspeksjonsluke for kobling til utekran på bad.

Tilstandsrapport



Fordelerskap for vann med stoppekran.

! TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.
Takhatt for avløpslufting er observert.
Det er forutsatt at løsning for avløpslufting og stakeluke er etablert.

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg, der enheten er plassert i innvendig bod.

! TG 1 Varmesentral

Oppvarming med varmekabler på stue/kjøkken, våtrom og entre/gang, samt vedfyring og panelovner, iht. eier.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter med direkte el-tilkobling er plassert i bad 2.etasje.



Varmtvannsbereder.

! TG 0 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 bygningsakkyndig 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.

El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

Det foreligger dokumentasjon med bl.a. samsvarserklæring datert 4.9.2025, som omhandler utskifting av defekte sikringer i sikringsskap og utskifting av komfyrvakt.

Eier har kontaktet Fosser Elektro og de skal oversende dokumentasjon fra byggeår.

Utelys er montert av eier, iht. egenerklæringen, dette er kun tilkoblet stikkontakt og er ingen fast installasjon, iht. eier.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2019
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
Samsvarserklæring datert 4.9.2025.
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 **Sikringer slo ut, dette er utbedret av elektriker i 2025.**
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

Tilstandsrapport

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

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

Nei

Generell kommentar

På grunnlag av opplysninger fra eier/kunde, fremvist dokumentasjon, tilstand og alder er det ikke behov for utvidet el-kontroll. Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig, det kan derfor være feil med anlegget som ikke er oppdaget.



Sikringsskap.

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

Det er brannslukningsapparat datert 2018.
Røykvarslere i hver etasje.

Det skal være minst en detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor teknisk rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Det skal være slukkeutstyr som kan brukes i alle rom, som f.eks. pulverapparat på minst 6 kg, skum- eller vannapparat på minst 9 liter eller på minst 6 liter med eff.klasse på minst 21A. Eventuelt annet med tilsvarende slukkekapasitet.
Utstyr skal ikke være over 10 år.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Bruk av drensledninger er vanligvis ikke nødvendig dersom gulvet i sin helhet ligger over terrengnivå. Det forutsettes at byggegrunnen består av naturlig selvdrenerende masser og at vannet kan renne uhindret til lavereliggende grunnvannsstandnivå.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurselementer med støpt plate på mark.
Enkelte riss i grunnmursplater.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur mot naboeiendom.
Mur er forblendet med trekledning.

Tilstandsrapport



Mur er kledd med trekledning.

TO 0 Terrenghforhold

Terrenget er relativt flatt mot bygning.

TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger, iht. eier.

Vurdert ut fra byggeår og alder.

Eier opplyser at det har vært tilbakeslag i utvendig kum og at kommunen har utbedret dette.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

177 m²/172 m²

Tomannsbolig: Entré, Kontor, 3 Bod, Bad/vaskerom, Toalettrom, Stue/kjøkken, Gang, Bad, 4 Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 900 000

Konklusjon markedsverdi

4 900 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

Slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet, med beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene og etter takstmannens skjønn.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bakkesvingen 2 ,1940 BJØRKELANGEN 85 m ² 2018 2 sov	16-08-2023	3 790 000	3 750 000		3 750 000	44 118
2 Nedre Bramannloftet vei 3A ,1940 BJØRKELANGEN 91 m ² 2007 3 sov	26-02-2025	3 300 000	3 200 000		3 200 000	34 043
3 Furuveien 3B ,1940 BJØRKELANGEN 106 m ² 2008 4 sov	04-04-2024	3 450 000	3 250 000		3 250 000	29 545
4 Markveien 2 ,1940 BJØRKELANGEN 102 m ² 2008 2 sov	06-06-2021	2 950 000	2 950 000		2 950 000	28 922
5 Bakkesvingen 8 ,1940 BJØRKELANGEN 170 m ² 2019 4 sov	16-03-2020	3 990 000	3 800 000		3 800 000	22 353
6 Vollafaret 2 ,1940 BJØRKELANGEN 194 m ² 1965 2 sov	08-09-2021	3 300 000	3 300 000		3 300 000	17 010

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 gebyrer, fakturert beløp for 2024 inkl. renovasjon, feier, vann/avløp og eiendomsskatt. Iht. Aurskog-Høland kommune.	Kr.	28 439
---	-----	--------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	28 500
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 550 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
--	-----	----------

Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	4 550 000
---	------------	------------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 550 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	600 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 150 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	86	5		91	62
2.Etasje	86			86	4
SUM	172	5			66
SUM BRA	177				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/gang, kontor, bod, bad/vaskerom, toalettrom, stue/kjøkken	Utvendig bod	
2.Etasje	Gang/loftstue, bad, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		

Kommentar

Platting ved stue på ca. 54 m², platting ved inngangsparti på ca. 8 m² og balkong på ca. 4 m² er definert som Åpent areal (TBA) .
Tilliggende bod på 5 m² er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).
Det bemerkes at vegg mellom tilliggende rom er inkludert i arealet.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten vesentlige avvik.
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rom i 1.etasje benevnt og vurdert til kontor i rapporten er på plantegning benevnt som bod/garderobe, skal rommet benyttes som kontor eller annet rom som defineres under "hoveddel", må det søkes bruksendring.
Toalettrom er flyttet internt på badet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Elektroarbeider i 2025 med fremvist dokumentasjon.

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)
Tomannsbolig	163	14

Kommentar

Tomannsbolig

S-rom er innvendig boder og utvendig bod.
Fordeling mellom P-rom og S-rom er opplyst i en overgangsperiode iht. avhendingslova.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Jeanett Krogs vold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	75	488		1	800 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Bakkesvingen 6, 1940 Bjørkelangen

Hjemmelshaver

Krogs vold, Jeanett 1/2

Schjelderup Amundsen, Tommy 1/2

Kommentar

Areal er felles eiet tomt.

Det er tinglyst seksjonering, datert 8.5.2019, iht. matrikkel.

Det er ikke fremvist eventuelle seksjonstegninger.

Eierandel

1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på boligfelt sentralt på Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Privat stikkvei.

Øvrige opplysninger foreligger ikke, iht. kommunen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Iht. kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Iht. kommunen.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Det er felles eiet tomt for tomannsboligen med egen parsell på hver halvdel og felles innkjøring/parkering.

Parsellen er opparbeidet med plen, gjerde, vegg mot forstøtningsmur og terrasseplattning med blomsterkasser.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
3 950 000	2019	Kilde: Eiendomsverdi.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.08.2025	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Oppdragsbekreftelse	01.09.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.	08.09.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	2	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	11.09.2025	Sit.kart, planbestemmelser, matrikkel, gebyrer, feieopplysninger o.l.	Gjennomgått	10	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	20.06.2019	Ferdigattest.	Gjennomgått	1	Nei
Dokumentasjon husleverandør.	13.06.2019	FDV-dokumentasjon fra Nadden Byggservice AS.	Gjennomgått	255	Nei
Dokumentasjon Elektro	12.09.2025	Dokumentasjon fra 2025 og fra byggeår.	Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	23.08.2018	Tegninger fra byggeår.	Gjennomgått	9	Nei
Eier	09.09.2025	Ga opplysninger om eiendommen og fremviste dokumentasjon.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.09.2025	
2	15.09.2025	Versjon 2 omhandler tillagt tekst under "Lovligheter" og "Takkonstruksjon/loft".

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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: Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VH1028>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Aurskog	
Oppdragsnr.	
1105250087	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tommy Schjelderup Amundsen	Jeanett Krogs vold
Gateadresse	
Bakkesvingen 6	
Poststed	Postnr
BJØRKELANGEN	1940
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	frende
Polise/avtalnr.	7227105

Document reference: 1105250087

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

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

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lys ute på blomster kassen og mur mot nabo

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

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1105250087

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 næringsseiendom, 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: 1105250087

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tommy Amundsen	b4437e420076c92e063a 8c49b3e5b0a97d90e814	28.08.2025 18:51:11 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jeanett Krogs vold	b6489719843dcff51b6ecd 63168b73325fde25d1	28.08.2025 19:03:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1105250087

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>



BE-CON AS
Nils Fidjelds vei 6
4628 KRISTIANSAND S

Saksbehandler: Pål Vigdal Vår dato: 20.06.2019 Deres dato: Vår ref: 18/02190-10 Deres ref:

75/488 Ferdigattest

Tillatelse til tiltak er gitt 07.09.2018.

Gjelder: Nybygg tomannsbolig og ny stikkledning for VA
Gnr/bnr: 75/488
Byggested: Bakkesvingen 6 og 8, 1940 BJØRKELANGEN
Plangrunnlag: Reguleringsplan for Bakken

Ansvarlig søker: BE-Con AS
Tiltakshaver: Terje Arvid Sann

Søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan er mottatt 18.06.2019. Gjennom dette er det bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket er gjennomført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

Med hilsen
for Aurskog-Høland kommune
Forvaltning

Kjetil Hauger
leder

Pål Vigdal
byggesaksbehandler

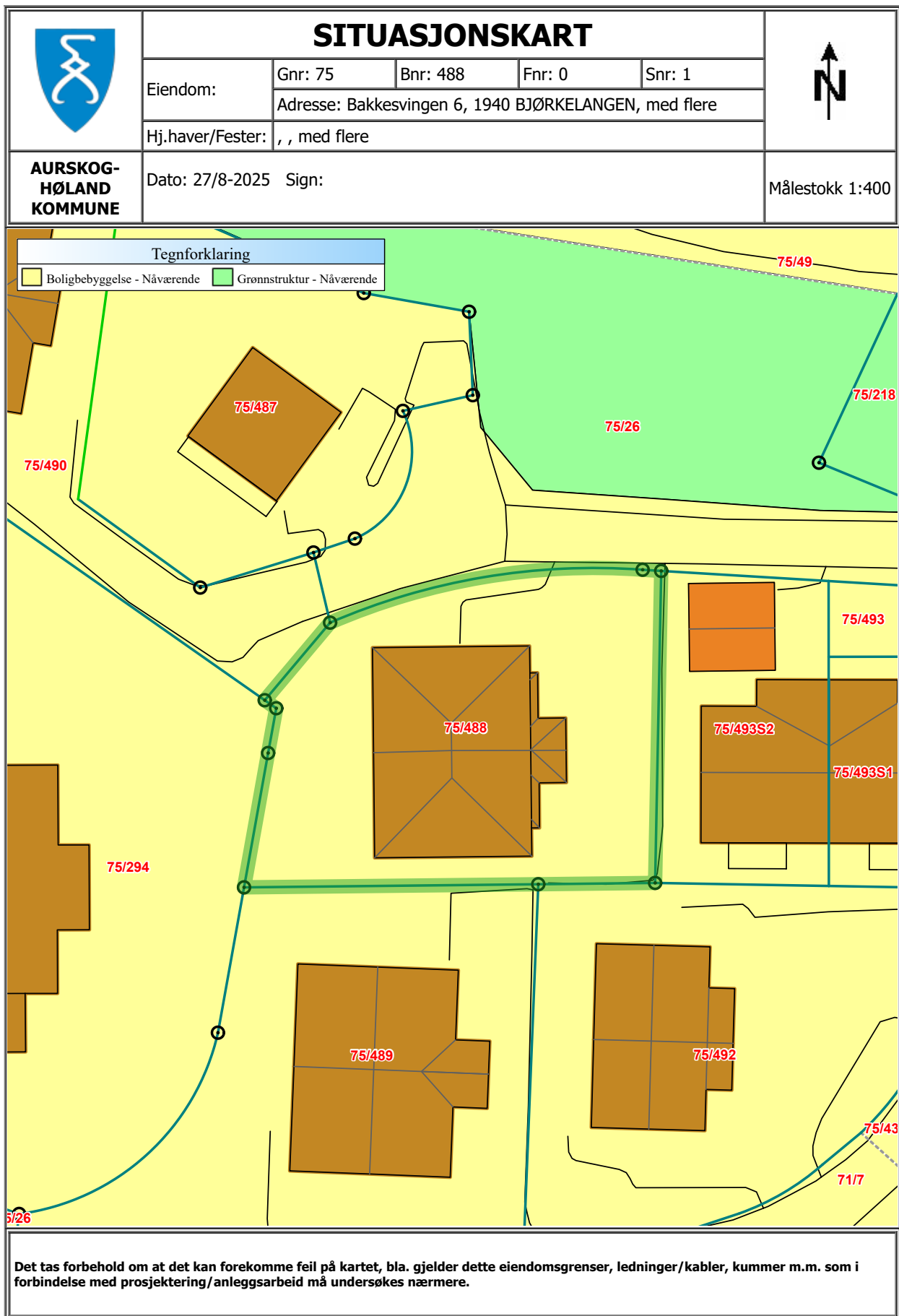
Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

Vedlegg:
Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

Liste over kopimottakere:
Terje Arvid Sann, Hagavegen 629, 1929 AULI

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







05.09.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Matrikkel: 3226/75/488/0/1

Adresse: Bakkesvingen 6, 1940 Bjørkelangen

Dato siste feiing
31.03.2025

Dato siste tilsyn
31.03.2025, tilsyn uten avvik

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

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Det er viktig at kavene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

- Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.
- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brannsikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no.

Henvendelser vedrørende saken kan gjøres til Marit Pettersen, som kan treffes på telefon: 95 07 99 40, eller epost marit.pettersen@nrbr.no.

Besøk oss på www.nrbr.no

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

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

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



Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

VÅR KOMPETANSE - DIN TRYGGHET!

www.nrbr.no

Med hilsen

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet
Seksjonsleder

Marit Pettersen
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

Besøk oss på www.nrbr.no

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

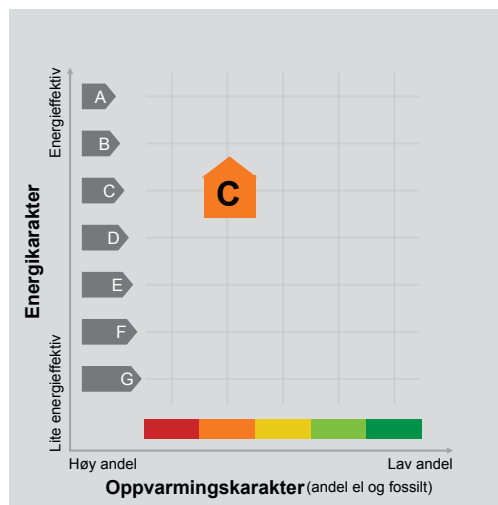
Finn vår digitale postlenke på
www.nrbr.no/Kontakt

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

ENERGIATTEST



Adresse	Bakkesvingen 6
Postnummer	1940
Sted	BJØRKELANGEN
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	75
Bruksnummer	488
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300702689
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-161627
Dato	28.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Bakkesvingen 6 - Nabolaget Bjørkelangen vest - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Borgenfeltet Linje 470, 470E	7 min 0.6 km
Blaker stasjon Linje R14	23 min 22.9 km
Oslo Gardermoen	54 min

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 650 elever, 40 klasser	17 min 1.5 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	7 min 0.6 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	4 min 2.1 km

Ladepunkt for el-bil

Myrvangveien 1	2 min
Bjørkelangen VGS - Akershus fylkesk...	6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

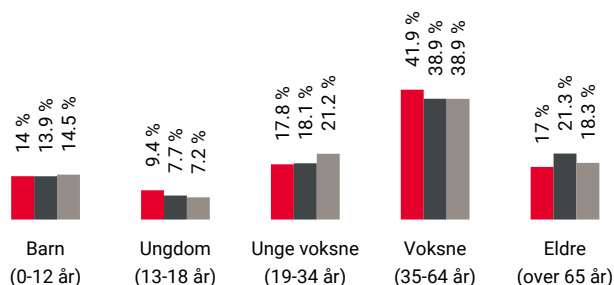
Godt vennskap 72/100



Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Burholttoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	14 min 1.2 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	20 min 1.8 km
Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	4 min 2.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	12 min 1 km
Coop Extra Bjørkelangen	12 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

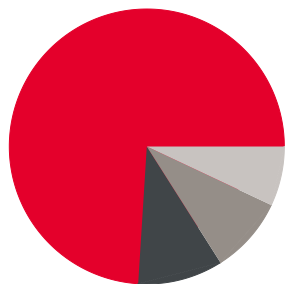
Bjørkelangen sportssenter 8 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.7 km

Bjørkelangen barne- og ungdomsskole 18 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.6 km

MOVA Bjørkelangen Serviceveien 10 min

MOVA Bjørkelangen 14 min

Boligmasse



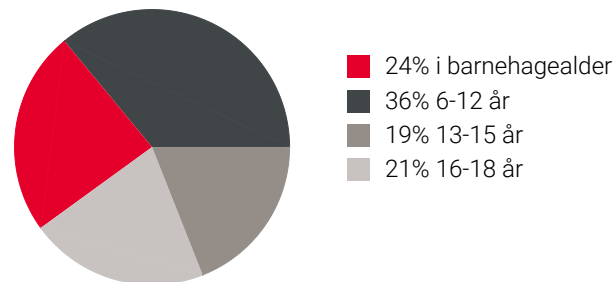
74% enebolig
10% rekkehus
9% blokk
7% annet

Varer/Tjenester

Bjørkelangen Senter 12 min

Boots apotek Bjørkelangen 12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

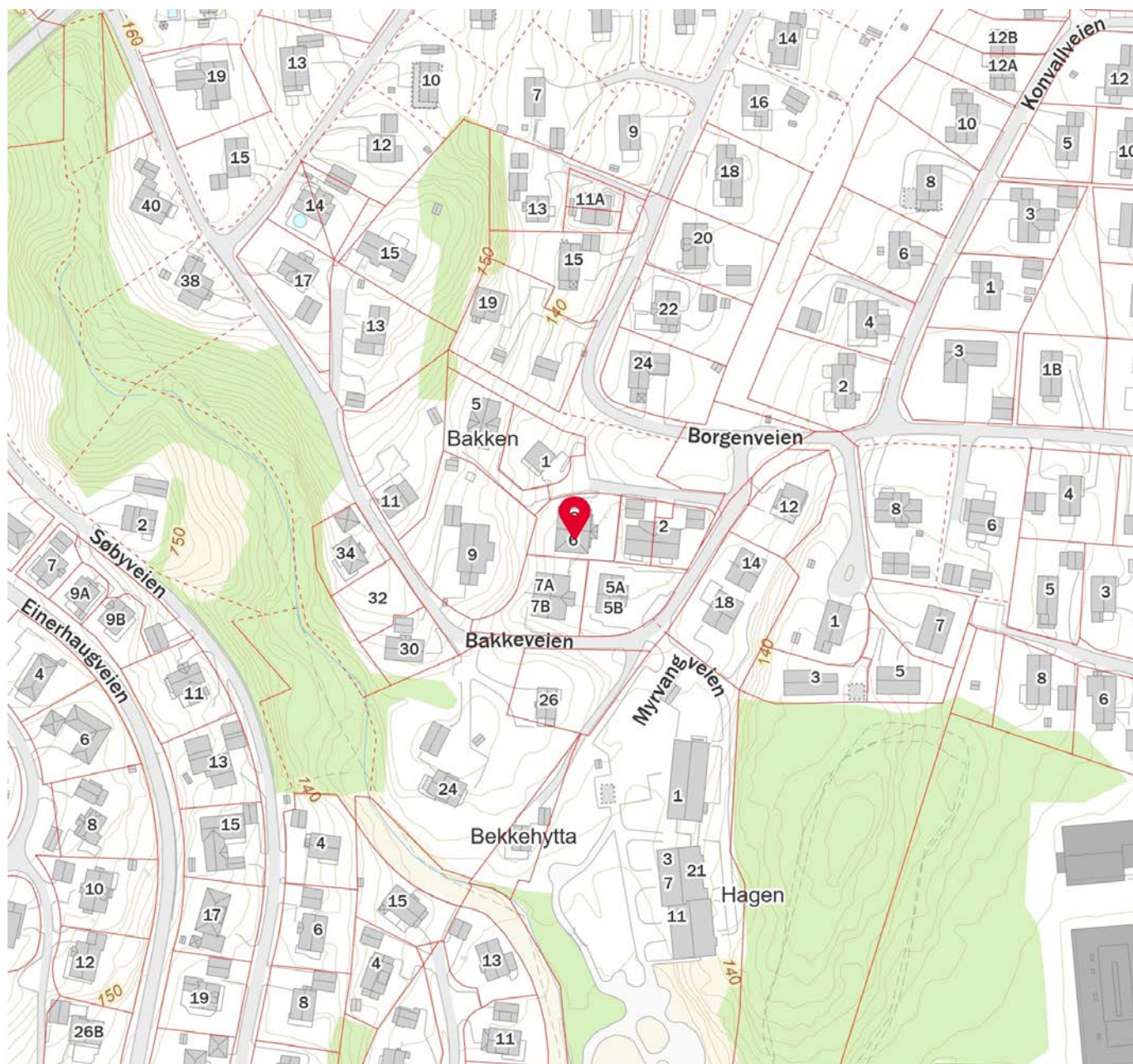
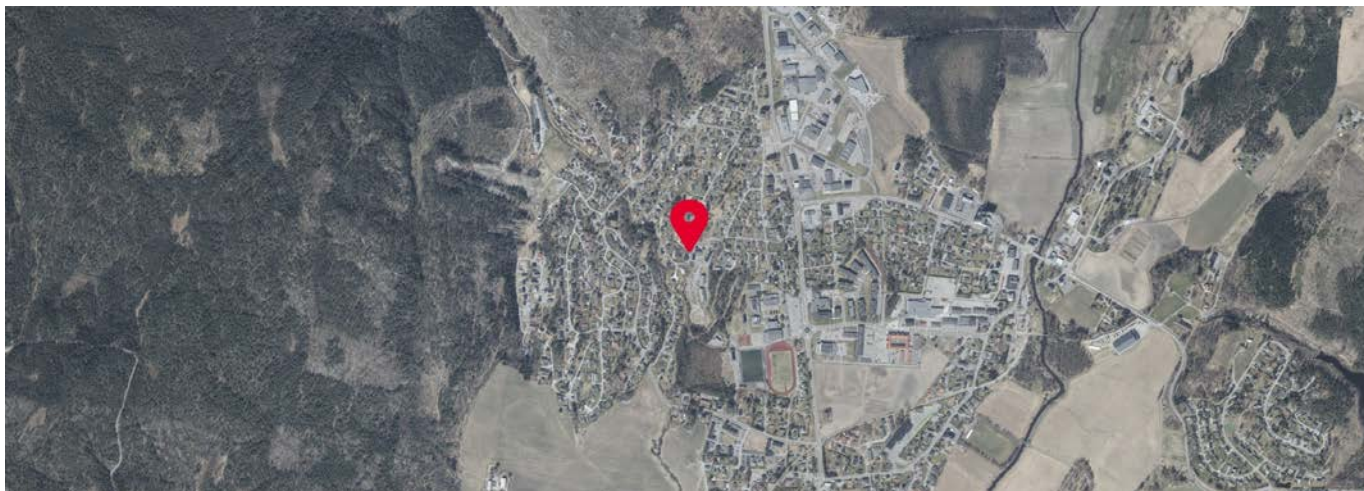


0% 43%

Bjørkelangen vest
 Bjørkelangen
 Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bakkesvingen 6
1940 BJØRKELANGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gisle Spidsberg

Telefon: 902 95 555
E-post: gisle.spidsberg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre