



aktiv.

Tyttebærveien 21, 1940 BJØRKELANGEN

**Lekker, moderne enebolig fra 2015
med perfekt planløsning.
Dobbelgarasje, store terrasser,
peis, påkostet kjøkken og 2 bad.**



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 990 000,-
Omkostn.: Kr 176 100,-
Total ink omk.: Kr 7 166 100,-
Selger: Roy Tore Veiby og Mette Fjuk

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2015
BRA-i/BRA Total 169/212 kvm
Tomtstr.: 847.9 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 317
Gnr. 2, bnr. 357

Oppdragsnr.: 1107250093

Ditt nye hjem!

Tyttebærveien 21 er en moderne enebolig fra 2015 med alt på én flate. Boligen ligger i et populært boligfelt med fin utsikt og nærhet til marka. Boligen omkranses av fin hage, solrike terrasser på 74 kvm og singlet gårdsplass med dobbelgarasje.

Boligen er inndelt i to bygningskropper, forbundet av en sosial midtdel med kjøkken og tofløyet terrassedør. Innredningen er påkostet med en stor kjøkkenøy og integrerte hvitevarer. Stuen fyller den ene fløyen, med takhøyde til 3,38 meter, mønevinduer, lekker peis og to soner for møblering.

I den andre fløyen ligger en åpen tv-stue, tre soverom, to delikate bad, et velinnredet vaskerom og entreen. Boligen har vinduer i alle rom, enstavs parkett i oppholdsrom, samt gode garderobeløsninger, varmepumpe, sentralstøvsuger og en garasjebod.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	71
Ferdigattest	76
Situasjonskart	77
Nabolagsprofil	79
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 169 m²

BRA - e: 43 m²

BRA totalt: 212 m²

TBA: 74 m²

Enebolig

BRA-i 169 m²: Bad 1, bad 2, entré/gang, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, stue/kjøkken.

TBA: 74 m²

Garasje

BRA-e: 43 m² Bod, garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. NS3940:2023. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. Takhøyde: 2,38-3,38m. Om areal er av stor betydning for kjøper, anbefales det å utføre en 3D-skanning av boligen for å oppnå størst nøyaktighet av arealet. Arealet av boligen er beregnet etter mål utført med laser.

Garasje:

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. NS3940:2023. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

847.9 m²

Beliggenhet

Tyttebærveien 21 er attraktivt beliggende i Festningsåsen på Bjørkelangen. Festningsåsen består både av etablerte områder som denne eiendommen ligger i, og nyere områder som er under utvikling.

Fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til skogen og friarealer med blant vann, turstier og en gapahuker med grillplasser. I nærområdet er det ballbinge med kunstgress og flere lekeplasser. Området er rolig og familievennlig.

Om vinteren (og når isen er trygg) kan man gå på skøyter på Eidsdammen og på ski i lysløype på Festningsjordet. Begge deler kun noen få minutters gange unna. I Dalhauglia finnes det en liten alpinbakke som er i drift på snørike vintere.

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

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

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Coop Ekstra, Rema 1000 og Kiwi. Ønsker du ytterligere servicetilbud kan kjøpesenteret Alti, gågata og Bjørkelangen Næringspark skilte med et godt utvalg av butikker, service- og velvære tilbud, samt spisesteder og kafé.

Ca 10 minutters gange fra boligen finner du Eidsverket. Dette er en kulturperle med staselige bygninger og historisk betydning i bygda. I dag driftes det som et lite overnattingssted og med flotte selskapslokaler. I tilknytning til Eidsverket ligger Big Dream Arena som er et større hestesenter av internasjonal standard. Her ligger også Big Dream Steakhouse.

Bjørkelangen har skole med 10 trinn og sfo-tilbud samt 2 videregående skoler med forskjellige og mange linjevalg. 1-10 skolen stod ferdig i 2018. Det samme gjorde helsehuset og Bjørkebadet. Helsehuset inneholder bl.a. legevakt, helsestasjon, tannlege og en rekke andre tilbud under samme tak. Ved den ene videregående skolen er det et godt utbygd idrettsanlegg med blant annet fotballbane (kunstgress), friidrettsbane, sportshall, tennisbane og sandvolleyballbane. Kommunen har også en levende kulturskole med en rekke tilbud innen dans, drama, forming og musikk.

Idrettslaget og friidrettslaget er veldrevet og tilbyr en rekke aktiviteter for alle aldre året igjennom. I tillegg har NMK Aurskog-Høland treningsbane rett utenfor Bjørkelangen hvor det tilbys flere grener av motorsport. Det er også to teaterlag og flere aktive kor i kommunen. Det er flere treningssentre sentralt på Bjørkelangen med tilbud om diverse salaktiviteter i tillegg til helsestudio. Det er tilbud om kampsport også via en selvstendig forening. På Aurskog finner du en 18-hulls golfbane (ca 10 minutters kjøring).

Fra Bjørkelangen er det ca 35 km til Lillestrøm og ca 55 km til Oslo sentrum og Gardermoen. Til Charlottenberg i Sverige er det omtrent 45 minutters kjøring med bil. Det er offentlig kommunikasjon via buss med et godt rutetilbud til bl.a. Lillestrøm ved innkjøringen til Festningåsen. Togforbindelse fra Blaker Stasjon og Fetsund Stasjon.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Nærområdet består av eneboliger, småhus og leilighetsbygg.

Bygningssakkyndig

Mathias Ottosson

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig på ett plan fra 2015, med tilhørende dobbelgarasje fra 2016.

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

Byggemåte:

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Nedløp og beslag i sink. Lakkert helbeslag på pipe. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Taket er prosjektert med forenklet undertak med uventilert kaldtloft. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt verandadør i tre med 2-lags glass. Terrasser i trekonstruksjoner med spaltegulv. Terrassen er fundamentert med punktfundament, plassert direkte på steinmasser.

Forhold som har fått TG2:

Tomteforhold > Terrengforhold

Terreng rundt boligen er opparbeidet med plenarealer og singel. Eiendommen har stedvist godt fall, og drenerende masser rundt boligen. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Iht. kommuneplan i Aurskog-Høland er store deler av kommunen merket med ras- og skredfare grunnet marin grense. Dette betyr ikke nødvendigvis at det er påvist skredfare i området, men snarere at områdene ikke er tilstrekkelig undersøkt med geotekniske undersøkelser.

Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling

Rommet har fliser på vegger og malt slett himling. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er ved fuktsøk observert indikasjoner på fukt i vegg under blandebatteri i dusj. Årsak til utslag ved fuktsøk er ukjent og er vanskelig å undersøke videre, da det er dusjone med membran på andre siden av veggen også. Ved fuktsøk gis det kun en indikasjon på fukt og fuktskade kan ikke konstateres ved slike målinger. Det er ikke påvist andre indikasjonen på fukt i den aktuelle veggen. Eier opplyser at dusjen nylig er brukt og vått flislim/flis er nok til å gi utslag ved fuktsøk. Det påpekes at det kun er utført fuktsøk og ikke fuktmålinger i veggen, og fuktskade kan derfor ikke konstateres.

Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 53mm fra topp flis ved dør til topp sluk. Gulv har ca. 1:100 fall på gulv og nedsenk med ca. 1:50 fall rundt sluk. Det er mål noe fall i dusjsone som er over hva som er anbefalt, ca. 1:20. Dette er vurdert som mindre avvik. Vurdering av avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse i form av bilder og sjekklist. Uavhengig kontroll er dokumentert i form av ferdigattest. Vurdering av avvik: Det er avvik: Avvik er gitt, på bakgrunn av funn som er omtalt under "Overflater vegger og himling". Det kan ikke bekreftes problem med tettesjiktet, men pga. påviste forhold kan dette ikke utelukkes. Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av dette.

Våtrom > 1.Etasje > Bad 1 (Ved siden av vaskerom) > Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 48mm fra topp flis ved dør til topp sluk. Gulv har ca. 1:100 fall på gulv og nedsenk med ca. 1:50 fall rundt sluk. Vurdering av avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Vaskerom har panelplater (mdf) på vegger og malt slett himling. Vurdering av avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner Manglende tettesjikt bak utslagsvask.

Forhold som har fått TG3:

Ingen

Lovlighet

Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det er innhentet byggemeldte tegninger datert 19.08.2014. Tilsendte plantegninger er ikke stemplet av kommunen, men det forutsettes at dette er plantegninger som er benyttet i søknadsprosessen.

Garasje

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Eier opplyser at garasje er oppført som ikke søknadspliktig tiltak.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 12.05.2025 av Mathias Ottoson. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Opplysninger fra el-verk og brann- og redningsvesen:

Følgende er opplyst fra el-verket: Ingen tilsyn avholdt. Neste tilsyn 01.11.2041. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

Følgende er opplyst fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Siste feiing 15.04.2021. Ingen avholdte tilsyn. NRBR opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men dette har ikke blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR.

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

Siste feiing 15.04.2021. Ingen tilsyn.

Innhold

Eneboligen ble oppført i 2015 og ligger i et populært, barnevennlig boligområde med lekeplass og nærhet til skog og mark. Boligen har en behagelig planløsning med alt på en flate og er godt tilrettelagt for et sosialt familieliv. Den er bygd opp som to fløyer, forbundet av en midtre del med kjøkken. I den ene fløyen ligger soverommene, våtrommene og stort gang- og tv-stueareal, mens den andre rommer en imponerende hovedstue.

Kort fortalt

- Moderne enebolig fra 2015
- Behagelig med alt på én flate
- Stor dobbelgarasje fra 2016
- Elbillader og motorisert port
- Hage med plen og plantekasser
- Store terrasser på 74 kvm
- Solrikt med fin, vid utsikt
- Skjermende markise på to sider
- Entré med skyvedørsgarderobe

- Påkostet kjøkken i åpen løsning
- Stor øy og integrerte hvitevarer
- Luftig stue med takhøyde til 3,38 m
- Peis med glass på tre sider
- Tilbaketrukket tv-stuesone
- Tre gode soverom i egen fløy
- To delikate bad med regnfallsdusj
- Vaskerom med mye skap plass
- Varmepumpe fra 2021 i stuen
- Gode vindusflater i samtlige rom
- Boligen har balansert ventilasjon
- Opplegg for sentralstøvsuger
- Romslig utebod i garasjen

Planløsning

1. etasje: Entré/gang, stue, stue/kjøkken, 2 bad, vaskerom og 3 soverom.

Innbo og løsøre

Ventilasjonen er balansert og det ble byttet filter våren 2025. Varmtvannsbereder er på ca. 200 liter. Boligen har skjult elanlegg og sikringsskap med automatsikringer. Boligen har opplegg for sentralstøvsuger.

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert fiber i boligen. Kjøper må tegne eget abonnement.

Parkering

Det er parkering på gårdsplassen og i en stor dobbelgarasje fra 2016 med tilhørende bod, motorisert leddport og elbillader.

Forsikringsselskap

Trygg Forsikring, polisenr. 7484512.

Radonmåling

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest og bilder jf. opplysninger i tilstandsrapport.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp elektrisk med varmepumpe fra 2021 i stuen og har varmekabler på badene. I tillegg er det vedfyring i en peis med innsats i stuen.

Energimerke

Gul B.

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.

Norgespris

Det er ikke kjent om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 22 466 pr 2025

Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan

forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 6 536 pr 2024

Formuesverdi primær

Primærbolig pr 2023: Kr 1 418 903

Sekundærbolig pr 2023: Kr 5 675 613

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.

Info vannavgift

Det er ikke installert vannmåler i boligen.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 317 i Aurskog-Høland kommune. Gårdsnummer 2, bruksnummer 357 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/2/317:

10.04.2014 - Dokumentnr: 294933 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Aurskog-Høland Kommune

Org.nr: 948 164 256

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

Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om beplantning

Gjelder også senere fradelte parseller

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.2014 - Dokumentnr: 133868 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:2 Bnr:207

01.01.2020 - Dokumentnr: 1155040 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:2 Bnr:317

01.01.2024 - Dokumentnr: 86969 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:317

3226/2/357:

10.04.2014 - Dokumentnr: 294933 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Aurskog-Høland Kommune

Org.nr: 948 164 256

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

Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om beplantning

Gjelder også senere fradelte parseller

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.2014 - Dokumentnr: 133868 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:2 Bnr:207

01.01.2020 - Dokumentnr: 1155040 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:2 Bnr:317

01.01.2024 - Dokumentnr: 86969 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:317

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg enebolig datert 31.07.2015. Det er ikke mottatt tegninger eller ferdigattest for garasjen. Eier opplyser at garasje er oppført som ikke søknadspliktig tiltak.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger et område regulert til boligbebyggelse.

Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside:
<https://www.ahk.no/innhold/politikkog-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

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

Adgang til utleie

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

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.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen. Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

174 750 (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))

176 100 (Omkostninger totalt)

192 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

194 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 166 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 182 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 184 800 (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 176 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med

mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris tilsvarende kr. 49.500,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjør- og tilretteleggingsgebyr kr 23.500,-, visninger kr 3.000,- pr stk. med representant fra Aktiv tilstede samt markedspakke kr 22.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10.045,-. Utleggene omfatter tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet, foto, kommunale opplysninger samt opplysninger fra el-verk. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag begrenset oppad til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kenneth Sverre
Eiendomsmegler MNEF
kenneth.sverre@aktiv.no

Tlf: 930 29 613

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

Salgsoppgavedato

23.05.2025

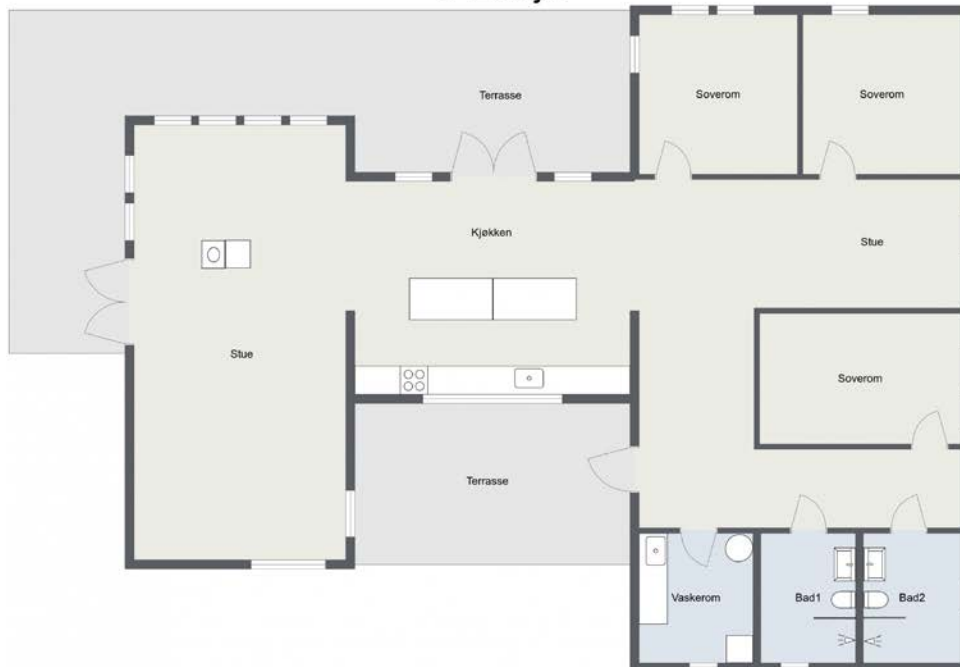
Velkommen inn i boligen!

Boligen har en behagelig planløsning med alt på en flate og er godt tilrettelagt for et sosialt familieliv.

Den er bygd opp som to fløyer, forbundet av en midtre del med kjøkken. I den ene fløyen ligger soverommene, våtrommene og stort gang- og tv-stueareal, mens den andre rommer en imponerende hovedstue.

Tyttebærveien 21

1. Etasje



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

Ved inngangspartiet er det anlagt en innbydende terrasse, lunt plassert i midtpartiet mellom de to bygningskroppene.

Den blå inngangsdøren har tre små vinduer som gir utsyn og lysinnfall.





Den åpne entreen er plassert mot soveromsfløyen. Entrésonen markeres med mørke fliser på gulvet, mens øvrige deler har parkettgulv.



Entreen har lysmalte veggflater, himling med downlights og en stor skyvedørgarderobe med mørke fronter i trestruktur og speil.

Kjøkkenet er lyst og luftig, plassert mellom stuen og gangsonen mot soverommene.

Innredningen er plassert langs den innerste langveggen, med en flott kjøkkenøy ut i rommet, mot tofløyede terrassedører.

Innredningen i langveggen går fra gulv til tak
og er bygd rundt et bredt vindu mot inngangspartiet.

Frontene er mørke og glatte med trestruktur og benkeplaten er i tynn, sort laminat med vaskekum i kompositt.





Kjøkkenøya har samme benkeplate, men hvite, glatte skap- og skuffefronter, samt mulighet for spiseplasser i endene. Det hele fremstår lekkert og nærmest skreddersydd.



Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og to kombiskap. Ventilator i børstet stål og en glassplate er montert over kokesonen, mens tre pendellamper i stilig design henger over den store øya.

Hovedstuen fyller hele den ene bygningskroppen og har mønet himling med takhøyde opp til 3,38 meter, samt åpen løsning mot kjøkkensonen i midtre delen.

Stuen bades i dagslys fra gode vindusflater på tre sider, inkludert tofløyede dører ut til terrassen og høye mønevinduer.





Stuen har enstavs parkettgulv som er lagt sømløst inn i kjøkken og gang, samt hvitmalt himling og lysmalte veggflater med en mørk fondvegg.



Stuen deles i to møbleringsvennlige soner med god plass til tv-lounge og spisestue. Vednisjen med en lekker innfelt peis med glass på tre sider fungerer som romdelers. En varmepumpe sørger for jevn temperatur.

På andre siden av kjøkkenet, innerst ved det åpne gangarealet, er det god plass til en tilbaketrukket tv-stue.

Her er den ene langveggen kledd i tapet og det er et smalt vindu i endeveggen.



Boligen har tre gode soverom, alle med enstavs parkettgolv, glatte, malte veggflater, hvitmalt himling og høye vinduer.

To av rommene har en fondvegg i mønstertapet og to av rommene er innredet med garderobeskap.





Hovedsoverommet ligger adskilt fra de to andre soverommene og har direkte adkomst til badene.



Hovedsoverommet er innredet med en stor skyvedøresgarderobe som gir rikelig oppbevaringsplass.



Er det ikke behov for tre soverom så kan det ene kanskje benyttes til hjemmekontor, hobbyrom eller treningsrom.

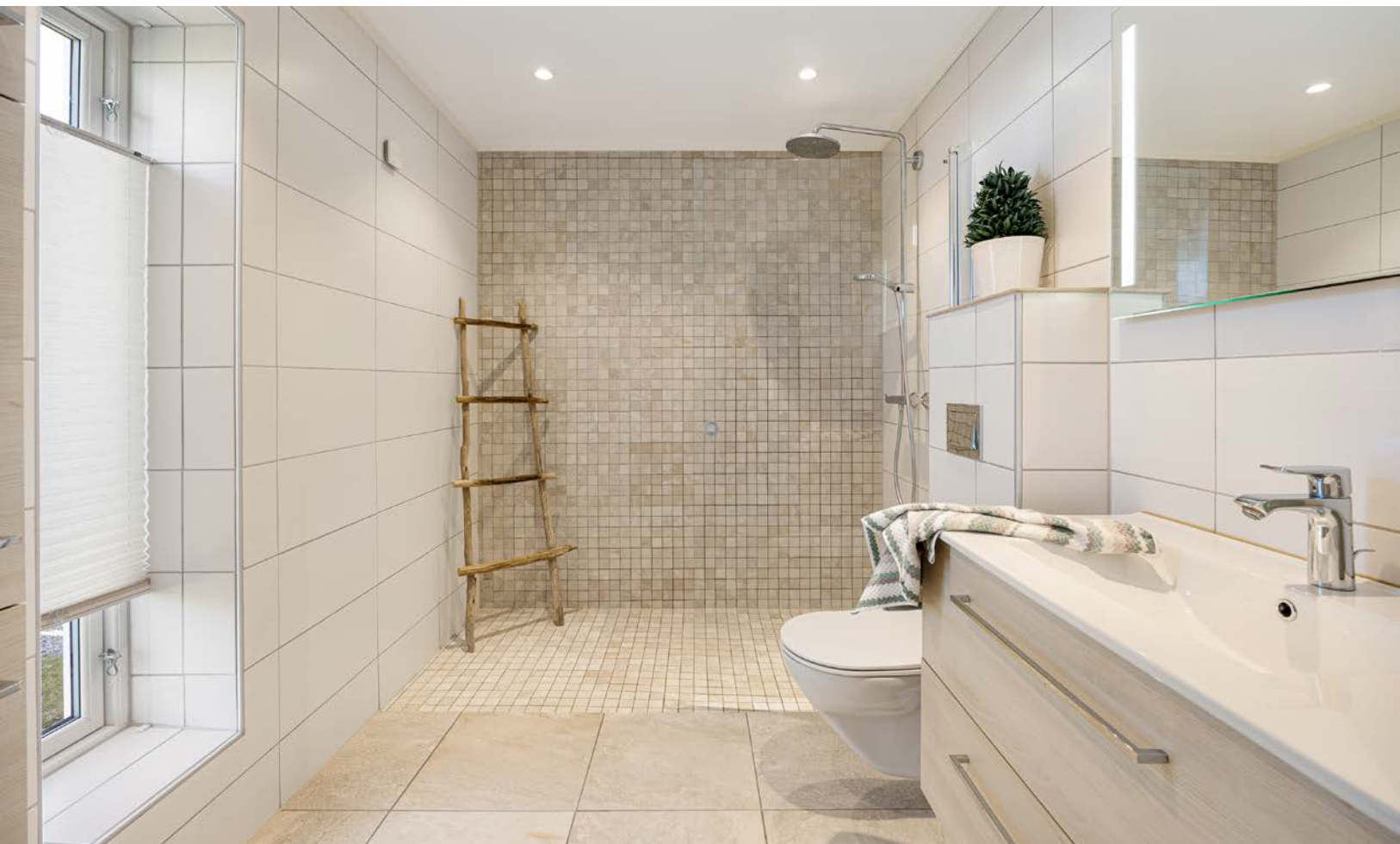
Boligen har to delikate bad og et separat vaskerom, alle plassert på rekke med adkomst fra entré/gang.

Badene har lysbeige fliser på gulv med gulvvarme, matchende mosaikk på gulv og én vegg i dusjsonen, samt hvite fliser på øvrige veggflater.

Begge bad har også et vindu med plisségardin og downlights i himling.

Badene har dusjsoner med innfellbar glassvegg, regnfallsdusj og hånddusj.

Videre er det et veggmontert toalett, servantinnredning med skuffer og et speil med overlys.







Vaskerommet har fliser på gulvet og lysmalte veggflater. Rommet er innredet med hvite høyskap, benkeskap og veggskap, samt en vaskekum i stål og nisje til vaskesøyle. Det er også plass til ekstra kjøleskap/fryser og trådkurver.

Flotte uterom

Boligen ligger i et populært boligfelt med fin utsikt og nærhet til marka.
Boligen omkranses av fin hage, solrike terrasser på 74 kvm
og singlet gårdsplass med dobbelgarasje.



Uteplassene har dekke av terrassebord og begge sider skjermes av markise utenfor midtdelen.



Utsikten strekker seg vidt over området, til de grønne åsene i horisonten.



Hagen er opparbeidet med gressplen som rammes inn av blomsterkasser i tre med prydbusker og noe levegg på siden.



Fra terrassen ved stuen kan solen nytes helt til solnedgang.



Tilhørende garasjen er det en romslig bod.



Den ryddige gårdsplassen er singlet og har plass til flere biler.



Den doble garasjen fra 2016 har motorisert leddport og elbillader.

I nærområdet er det ballbinge med kunstgress og flere lekeplasser. Området er rolig og familievennlig.

Idrettslaget og friidrettslaget har godt utbygde idrettsanlegg. Lagene er veldrevne og tilbyr en rekke aktiviteter for alle aldre året igjennom.

Kommunen generelt byr på gode friluftsopplevelser med merkede turstier, stolpejakt, sykkelstier og skiløyper i skog og ved vann.



Bjørkelangen er en koselig landsby under stadig utvikling og med flere nyetableringer.

Kjøpesenteret Alti, gågata og Bjørkelangen Næringspark har et godt utvalg av butikker, service- og velvære tilbud, samt spisesteder og kafé.

Bjørkelangen har 1-10 skole med sfo, kulturskole og to videregående skoler. Det er trygg ferdsel til sentrum og skoler via gang- og sykkelsti.

Bjørkelangen har også to barnehager. Den ene barnehagen ligger i gangavstand fra boligen.





VELKOMMEN TIL TYTTEBÆRVEIEN 21!

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Tyttebærveien 21, 1940 BJØRKELANGEN



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 2, bnr. 317

Markedsverdi

7 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 212 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 12.05.2025

Rapportdato: 15.05.2025

Oppdragsnr.: 21555-1071

Referansenummer: CD3812

Autorisert foretak: Mathias Ottosson

Sertifisert Takstingeniør: Mathias Ottosson

Vår ref:



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.

Takstingeniør Mathias Ottosson har ca. 12 års erfaring fra byggebransjen som tømrersvenn og mester, samt utdanning fra teknisk fagskole innen bygg. Ottosson er utdannet gjennom Norsk Takst og er sertifisert for tilstandsrapport for bolig og verditaksering av bolig.

Rapportansvarlig

Mathias Ottosson

Mathias Ottosson

Uavhengig Takstingeniør

ottosson-
snekkerservice@hotmail.com
472 31 036



Sertifiserer:
• Tilstandsrapport av bolig



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

Enebolig på ett plan fra 2015, med tilhørende dobbelgarasje fra 2016. Boligen har avvik med blant annet bom i enkelte fliser på våtrom og manglende membran/tettesjikt bak utslagsvask på vaskerom. I tillegg er det ved fuktsøk observert unormale verdier rundt blandedbatteri på en av dusjene. Forholdet krever videre undersøkelser. Viser til rapporten for nærmere beskrivelser og vurdering av tilstand.

Enebolig - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Nedløp og beslag i sink. Lakkert helbeslag på pipe. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Taket er prosjektert med forenklet undertak med uventilert kaldtloft. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt verandadør i tre med 2-lags glass. Terrasser i trekonstruksjoner med spaltegulv. Terrassen er fundamentert med punktfundament, plassert direkte på steinmasser.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv består i hovedsak av parkett og flis. Vegger består i hovedsak av malte plater. Himling består i hovedsak av malte plater. Boligen har støpt plate på mark. Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest og bilder. Boligen har isolert stålpipe og peis med innsats. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 (Ved siden av vaskerom)
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder og sjekklister.
Bad har fliser på vegger og malt slett himling.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 48mm fra topp flis ved dør til topp sluk. Gulv har ca. 1:100 fall på gulv og nedsenk med ca. 1:50 fall rundt sluk.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse i form av bilder og sjekklister.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon med tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang.

Bad 2

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder og sjekklister.
Rommet har fliser på vegger og malt slett himling.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 53mm fra topp flis ved dør til topp sluk. Gulv har ca. 1:100 fall på gulv og nedsenk med ca. 1:50 fall rundt sluk.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse i form av bilder og sjekklister.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon med tilluft via spalte under dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder og sjekklister.

Vaskerom har panelplater (mdf) på vegger og malt slett himling. Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 25mm fra topp membran ved terskel, til topp sluk. Resterende gulv har ca. 1:100 fall til sluk. Det er forutsatt at membran er ført opp under terskel iht. opplysninger gitt av eier. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse i form av bilder og sjekklister.

Rommet er innredet med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, innredning og boligens tekniske utstyr.

Det er balansert ventilasjon med tilluft via spalte under dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med dobbel kjøkkenkum. Det er integrert to kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenet har montert komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Luft til luft varmepumpe i stue.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sentralstøvsuger med avsug plassert på vaskerom.

Sikringskap med automatsikringer plassert i gang. Boligen består i hovedsak av skjult elektrisk anlegg.

Oppvarming med elektriske varmekabler og panelovner.

Boligen har to røykvarslere i etasjen og brannslukningsapparat fra 2019.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling iht. eier.

Boligen har plate på mark og er drenert med drenerende masser.

Det er ikke påvist symptomer på skader.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer og støpt plate.

Terreng rundt boligen er opparbeidet med plenarealer og singel.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2015. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2015. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	212 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	169 m ²
Totalpris	7 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	7 550 000
---------------------------------------	-----------

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er innhentet byggemeldte tegninger datert 19.08.2014. Tilsendte plantegninger er ikke stemplet av kommunen, men det forutsettes at dette er plantegninger som er benyttet i søknadsprosessen.

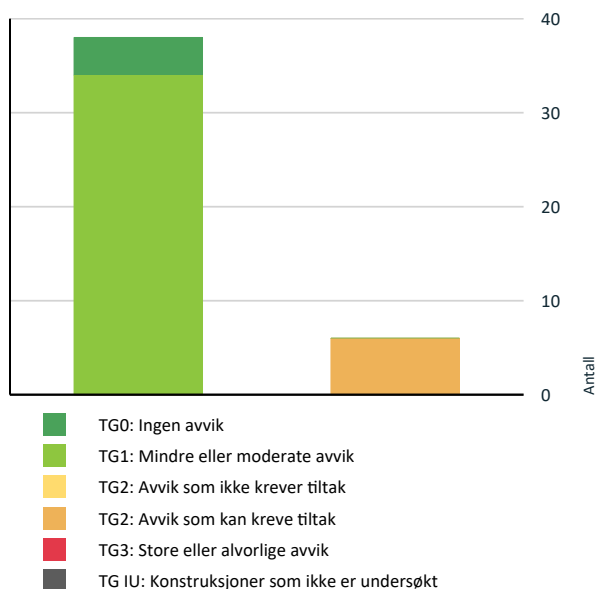
Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Eier opplyser at garasje er oppført som ikke søknadspliktig tiltak.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 1.Etasje > Bad 1 (Ved siden av vaskerom) > [Gå til side](#)
Overflater Gulv

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og [Gå til side](#)
himling

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport med teknisk verdi og markedsverdi.

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og [Gå til side](#)
himling

! Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og [Gå til side](#)
tettesjikt

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2015

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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.

På befaringstidspunktet ble det observert en knust mønepanne, eier har bekreftet at denne er byttet etter befaring.

Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i sink. Lakkert helbeslag på pipe.

Noe rust/misfarging på pipebeslag og andre beslag, men vurdert til å opprettholde tiltenkt funksjon. Vurdert som mindre avvik.

Veggkonstruksjon

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Taket er prosjektert med forenklet undertak med uventilert kaldtloft.

Det er begrenset tilgang til hele loft. Loft er kun inspisert fra loftluke. Interessenter må være klar over risikon ved dette, og at det kan være forhold som ikke er blitt avdekket pga. dette. Det bør etableres tilkomst for hele loftet for inspeksjon i fremtiden.

Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder og de observasjoner som gjort fra loftsluke.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt verandadør i tre med 2-lags glass.

Hovedytterdør krever noe justering for å få tilfredsstillende klem på tetteliste. Vurdert som mindre avvik.

På befaringsdagen ble det observert at verandadører tok i karm. Eier har utbedret dette i etterkant og bekreftet at dører nå ikke lenger tar i karm.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i trekonstruksjoner med spaltegulv. Terrassen er fundamentert med punktfundament, plassert direkte på steinmasser.

Terrasser er vurdert til å ha normal slitasje på bakgrunn av alder.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv består i hovedsak av parkett og flis.

Vegger består i hovedsak av malte plater.

Himling består i hovedsak av malte plater.

Overflater har bruksmerker, men er vurdert til å ikke være utover det en kan forvente, alder tatt i betraktning.

Sprekker i gipsoverganger er vurdert som normalt, og derfor vurdert som mindre avvik.

Sparklede hull på listverk som ikke er pusset og malt, er også vurdert som mindre avvik.



Eksempel på sprekker.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt plate på mark.

Det er registrert avvik på opptil +/- 5 mm for hele rom i boligen.

TG 1 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest og bilder.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og peis med innsats.

Tilstandsrapport

🕒 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Det er påvist en skade på en innerdør. Dette er vurdert som mindre avvik.



Skade på dørbled.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder og sjekklister.

1. ETASJE > BAD 2

🕒 TG 2 Overflater vegger og himling

Rommet har fliser på vegger og malt slett himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ved fuktsøk observert indikasjoner på fukt i vegg under blandebatteri i dusj. Årsak til utslag ved fuktsøk er ukjent og er vanskelig å undersøke videre, da det er dusjone med membran på andre siden av veggen også. Ved fuktsøk gis det kun en indikasjon på fukt og fuktskade kan ikke konstateres ved slike målinger. Det er ikke påvist andre indikasjonen på fukt i den aktuelle veggen. Eier opplyser at dusjen nylig er brukt og vått flislim/flis er nok til å gi utslag ved fuktsøk.

Det påpekes at det kun er utført fuktsøk og ikke fuktmålinger i veggen, og fuktskade kan derfor ikke konstateres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På generelt grunnlag tas det i slike tilfeller hull fra tilliggende rom for å måle fukt i den aktuelle veggen, men da tilliggende rom er våtrom, er dette ikke mulig i dette tilfellet. Det er blitt anbefalt å ikke benytte dusjen de neste dagene for å se om forholdet endrer seg når flislim/flis tørker. Eier har har påbegynt denne tørkingen etter befaring ved å sette på varme i rommet. Om forholdet ikke endrer seg, anbefales det å montere tett dusjkabinett for å begrense vannpåkjenningen på den aktuelle veggen.

Evt. videre undersøkelser må gjøres fra yttervegg for å komme inn til den aktuelle veggen for fuktmåling. Dette ansees å være det eneste aktuelle tiltaket for videre undersøkelser.

Kostnadsestimat for videre undersøkelser.

Tilstandsrapport



Fuktsøk gir indikasjoner på unormale forhold.

1. ETASJE > BAD 2

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 53mm fra topp flis ved dør til topp sluk. Gulv har ca. 1:100 fall på gulv og nedsenk med ca. 1:50 fall rundt sluk.

Det er mål noe fall i dusjsone som er over hva som er anbefalt, ca. 1:20. Dette er vurdert som mindre avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.



Bom i fliser her.

1. ETASJE > BAD 2

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse i form av bilder og sjekklister.

Uavhengig kontroll er dokumentert i form av ferdigattest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik er gitt, på bakgrunn av funn som er omtalt under "Overflater vegger og himling". Det kan ikke bekreftes problem med tettesjiktet, men pga. påviste forhold kan dette ikke utelukkes. Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak er beskrevet under "Overflater vegger og himling".

Tilstandsrapport



Sluk med synlig smøremembran og klemring.

1.ETASJE > BAD 2

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Sprekker i silikon i overgang servant/vegg. Forholdet er vurdert som mindre avvik, men det anbefales å refuge.

På befaringsdagen ble det observert drypplekkasje fra avløp på servant. Eier har utbedret etter befaring og bekreftet at avløp ikke lenger har lekkasje.



Sprekker i silikonfug.

1.ETASJE > BAD 2

Ventilasjon

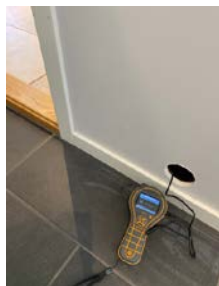
Det er balansert ventilasjon med tilluft via spalte under dør.

1.ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang.

Tilstandsrapport



Ved vektprosent under 7,8 vises ikke verdi i displayet.

1. ETASJE > BAD 1 (VED SIDEN AV VASKEROM)

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder og sjekkliste.

1. ETASJE > BAD 1 (VED SIDEN AV VASKEROM)

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har fliser på vegger og malt slett himling.

Vindu i våtsone er iht. eier utført med membran inn på vindu iht. preaksepterte løsninger. Det anbefales likevel å montere en dusjdør til, for å begrense potensielt vannsøl på vindu.



1. ETASJE > BAD 1 (VED SIDEN AV VASKEROM)

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 48mm fra topp flis ved dør til topp sluk. Gulv har ca. 1:100 fall på gulv og nedsenk med ca. 1:50 fall rundt sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Tilstandsrapport



Området med

1. ETASJE > BAD 1 (VED SIDEN AV VASKEROM)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse i form av bilder og sjekklistes.



Sluk med synlig smøremembran og klemring.

1. ETASJE > BAD 1 (VED SIDEN AV VASKEROM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Sprekker i silikon i overgang servant/vegg. Forholdet er vurdert som mindre avvik, men det anbefales å refuge.

Det er observert problemer med flotøren på toalett. Eier opplyser at rørlegger er bestilt for å utbedre det aktuelle avviket før salg.

1. ETASJE > BAD 1 (VED SIDEN AV VASKEROM)

TG 1 Ventilasjon

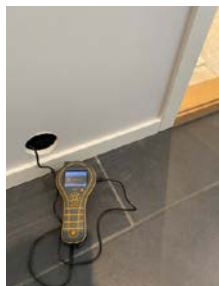
Det er balansert ventilasjon med tilluft via spalte under dør.

1. ETASJE > BAD 1 (VED SIDEN AV VASKEROM)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang.

Tilstandsrapport



Ved vektprosent under 7,8 vises ikke verdi i displayet.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder og sjekklister.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vaskerom har panelplater (mdf) på vegger og malt slett himling.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Manglende tettesjikt bak utslagsvask.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å fjerne avviket, må tilfredsstillende tettesjikt etableres bak utslagsvask. Ved mye vannsøl, kan mdf plater begynne å svelle. Det er noe påbegynnende svelling rundt veggfester.



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 25mm fra topp membran ved terskel, til topp sluk. Resterende gulv har ca. 1:100 fall til sluk. Det er forutsatt at membran er ført opp under terskel iht. opplysninger gitt av eier.

Det er observert en del trapperinger på fliser og noe misfarging på fuger. Dette er vurdert som mindre avvik.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse i form av bilder og sjekklister.

Tilstandsrapport



Sluk med synlig smøremembran og klemring.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, innredning og boligens tekniske utstyr.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med tilluft via spalte under dør.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang.



Ved vektprosent under 7,8 vises ikke verdi i displayet.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med dobbel kjøkkenkum. Det er integrert to kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Kjøkken har montert komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

Kjøkken er vurdert til å ha normal bruksslitasje.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Eier opplyser at lyspærer har gått. Lys derfor ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Eier opplyser at filter er byttet våren 2025.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe i stue.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Varmtvannstanken krever service. Denne type varmtvannstank må etterfylles med luft årlig. Når denne servicen ikke gjennomføres, vil det begynne å dryppe fra ekspansjonsventilen. Det ble oppdaget drypplekkasje på befaringsdagen, men eier har bekreftet at rørlegger er bestilt for å gjennomføre service før salg.



TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger med avsug plassert på vaskerom.

Eier opplyser at støvsuger fungerer som tiltenkt. Denne er ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Boligen består i hovedsak av skjult elektrisk anlegg.

Oppvarming med elektriske varmekabler og panelovner.

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.

2015 Byggeår.

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

Det er fremvist samsvarserklæring for nytt anlegg fra byggeår, samt samsvarserklæring for montering av el-billader.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og 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

Tilstandsrapport

Eier opplyser at enkelte spotter slår seg av og på innimellom. Det er også observert en kurs som ikke er merket. Dette er vurdert som mindre avvik.

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.

Boligen har to røykvarslere i etasjen og brannslukningsapparat fra 2019.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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 byggegrunn av sprengsteinsfylling iht. eier.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Boligen har plate på mark og er drenert med drenerende masser. Det er ikke påvist symptomer på skader.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer og støpt plate.

Det er ikke påvist sprekker i grunnmur på synlige steder og ei heller skjevheter av betydning på plate.

TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er opparbeidet med plenarealer og singel.

Eiendommen har stedvist godt fall, og drenerende masser rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Iht. kommuneplan i Aurskog-Høland er store deler av kommunen merket med ras- og skredfare grunnet marin grense. Dette betyr ikke nødvendigvis at det er påvist skredfare i området, men snarere at områdene ikke er tilstrekkelig undersøkt med geotekniske undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved søknad om tilbygg eller oppføring av nytt bygg på eiendommen, kan det komme krav om geotekniske undersøkelser.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2015. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2015. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2016

Kommentar

Kilde: Eier.

Standard

Dobbelgarasje med tilhørende bod. Garasjen er oppført i trekonstruksjoner med stående kledning, fundamentert på støpt plate. Taket er tekket med takstein, og nedløp og beslag er av sink. Det er leddport med elektrisk åpner og to separate inngangsdører på garasjen. Garasjen og boden er isolert i vegger og tak. På kaldt loft er det muligheter for lagring med tilgang via loftluke.

Det er montert elbillader i garasjen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten, men kun enkelt beskrevet. Det kan derfor være avvik på denne garasjen som ikke er beskrevet i denne rapporten.

Vedlikehold

Garasjen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

169 m²/169 m²

Enebolig: 2 Bad, Entré, Vaskerom, 3 Soverom, Stue, Stue/kjøkken

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 43 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 000 000

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 7 550 000

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

7 000 000

Konklusjon markedsverdi

7 000 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene, samt vurderinger av avvik i forbindelse med tilstandsrapport.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Tyttebærveien 12 ,1940 BJØRKELANGEN 139 m ² 2016 3 sov	19-06-2022	6 990 000	6 850 000		6 850 000	49 281
2 Staurveien 2 ,1940 BJØRKELANGEN 171 m ² 2011 3 sov	05-06-2024	7 200 000	6 500 000		6 500 000	38 012
3 Bringeveien 9 ,1940 BJØRKELANGEN 234 m ² 2017 4 sov	25-04-2024	7 990 000	7 900 000		7 900 000	33 761
4 Staurhuslia 18 ,1940 BJØRKELANGEN 220 m ² 2012 4 sov	03-10-2024	6 990 000	6 750 000		6 750 000	30 682

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt.	Kr.	26 000
I tillegg må det påregnes kostnader til egne forsikringer, strøm, vedlikehold m.m.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	26 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 230 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 150 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	430 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	400 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 550 000
------------------------------------	------------	------------------

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 markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 1 500 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	2 000 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 550 000
--	------------	------------------

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	169			169	74
SUM	169				74
SUM BRA	169				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Bad 2, Bad 1 (Ved siden av vaskerom), Entré/gang, Vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Stue/kjøkken		

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. NS3940:2023. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Takhøyde: 2,38-3,38m

Om areal er av stor betydning for kjøper, anbefales det å utføre en 3D-skanning av boligen for å oppnå størst nøyaktighet av arealet. Arealet av boligen er beregnet etter mål utført med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er innhentet byggemeldte tegninger datert 19.08.2014. Tilsendte plantegninger er ikke stemplet av kommunen, men det forutsettes at dette er plantegninger som er benyttet i søknadsprosessen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montert el-bil lader i 2022.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		43		43	
SUM		43			
SUM BRA	43				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. NS3940:2023. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Eier opplyser at garasje er oppført som ikke søknadspliktig tiltak.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	169	0
Garasje	0	43

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2025	Mathias Ottosson	Takstingeniør
	Roy Tore Veiby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	2	317		0	847.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Tyttebærveien 21							
Hjemmelshaver							
Veiby Roy Tore							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tyttebærveien 21 ligger på Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Festningsåsen 3.

Om tomten

Tomten er forholdsvis flat, med en relativt bratt skråning i front. Tomten er opparbeidet med singlet gårdsplass, plenarealer og steinlagt skråning.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger tinglyste dokumenter: VEDRØRENDE RETTIGHETSFORHOLD FOR OFFENTLIGE VANN- SPILLVANNS- OG OVERVÅNNSLEDNINGER MV. I FESTNINGSÅSEN

Takstingeniøren er ikke kjent om det foreligger tinglyste forhold på eiendommen utover dette.

Siste hjemmelsovergang

År

2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.05.2025		Innhentet		Nei
Ordrebekreftelse	11.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger bolig	19.08.2014		Innhentet		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	30.07.2015	Gjelder kun bolig.	Innhentet		Nei
Eier	12.05.2025	Tilstede på deler av befaringen.	Gjennomgått		Nei
Megler	12.05.2025	Meglerpakke med kommunale opplysninger.	Innhentet		Nei
Samsvarserklæring EL		Gjelder for nybygg og montering av elbillader.	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no	12.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2025	
2	06.06.2025	

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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet 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 ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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/CD3812>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250093	

Selger 1 navn
Roy Tore Veiby

Gateadresse	
Tyttebærveien 21	

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

2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

11

Antall måneder

1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Trygg forsikring

Polise/avtalnr.

7484512

Document reference: 1107250093

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Easee

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

Document reference: 1107250093

Tilleggs kommentar

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: 1107250093

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roy Veiby	24ef1df48c1a8115896c04df 52fd2a0210dcf708	08.05.2025 20:02:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107250093

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



Aurskog-Høland kommune

**Teknisk drift og kultur
Forvaltning**

Roy Veiby
Bakkebakken 12

1940 BJØRKELANGEN

Vår ref.: MB-14/2205-12

Arkivnr.: GA 2/317

Deres ref.:

Dato: 31.07.2015

Myndighet: Delegerte saker rådmannen.

Saksnr.: 944/15.

Vedtaksdato: 31.07.2015.

FERDIGATTEST

Tillatelse til tiltak er gitt 21.08.2014, endringstillatelser 27.08.2014.
Foreløpig svarbrev datert 29.07.2015.

Gjelder: Nybygg enebolig

Gnr/Bnr.: 2/317

Byggested: Festningsåsen 3, 1940 Bjørkelangen

Plangrunnlag: Reguleringsplan for Festningsåsen 3

Tiltakshaver: Roy Veiby

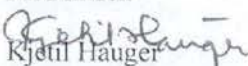
Søknad om ferdigattest er mottatt 20.07.15 og oppdatert gjennomføringsplan er mottatt 31.07.2015. Gjennom dette er det bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket er gjennomført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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.

Rådmannen i Aurskog-Høland kommune 31.07.2015

Etter fullmakt

Med hilsen



Kjetil Hauger
virksomhetsleder, forvaltning


Marianne Bekkerhus
byggesaksbehandler

Vedlegg: Informasjon om klage

Adresse

Rådhusveien 3
1940 BJØRKELANGEN

Telefon

63 85 25 00

Telefax

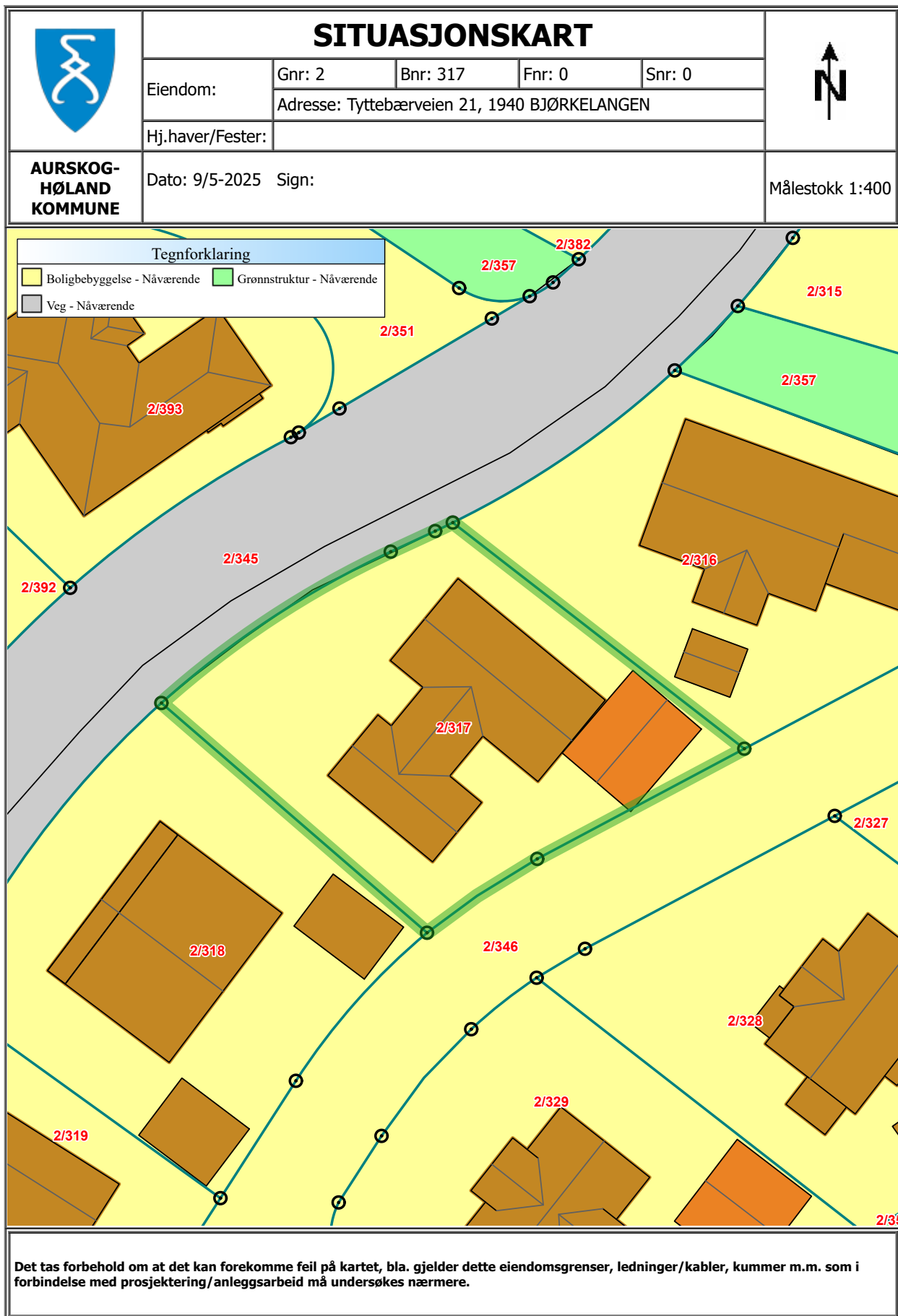
63 85 25 12

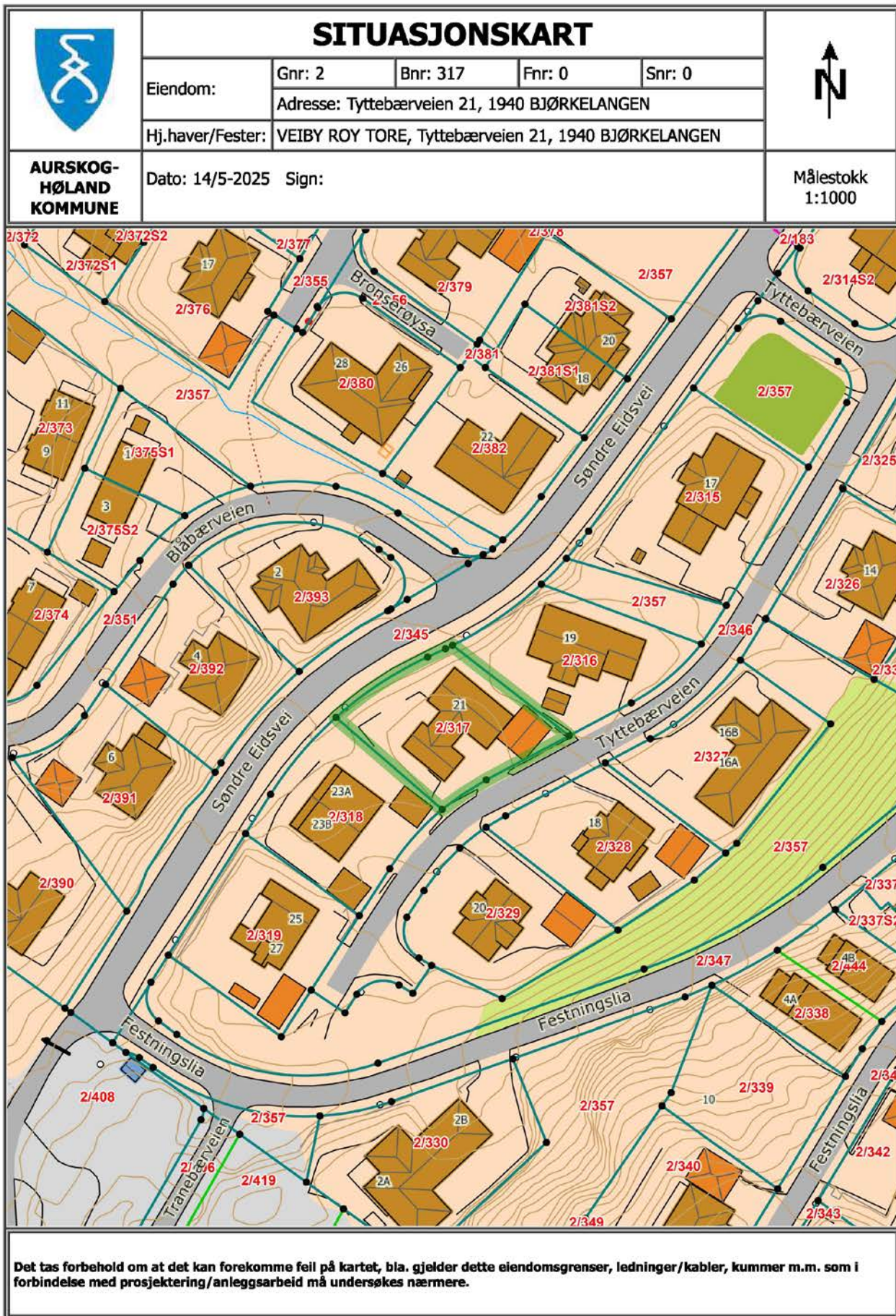
E-post

postmottak@ahk.no

Foretaksnr

00948164256





Nabolagsprofil

Tyttebærveien 21 - Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Søndre Eidsvei Linje 470, 470E	10 min 0.9 km
Blaker stasjon Linje R14	26 min 25.1 km
Oslo Gardermoen	57 min

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 650 elever, 40 klasser	7 min 3.8 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	4 min 2.4 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	5 min 3 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

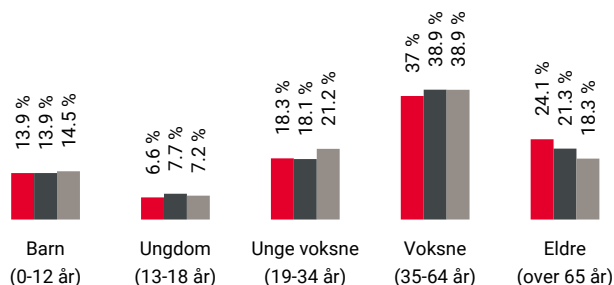
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	10 min 0.9 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	4 min 2.1 km
Burholttoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	8 min 4.3 km

Dagligvare

Kiwi Bjørkelangen PostNord	18 min 1.7 km
Coop Extra Bjørkelangen	19 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 93/100



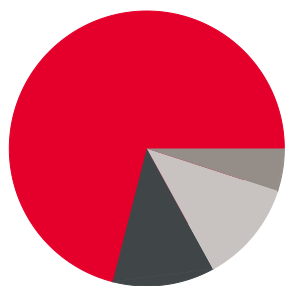
Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

	Bjørkelunden	12 min
	Fotball	1.1 km
	Eidslia balløkke	15 min
	Ballspill	1.3 km
	MOVA Bjørkelangen Serviceveien	5 min
	MOVA Bjørkelangen	5 min

Boligmasse



71% enebolig
12% rekkehus
5% blokk
12% annet

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Bjørkelangen Torg

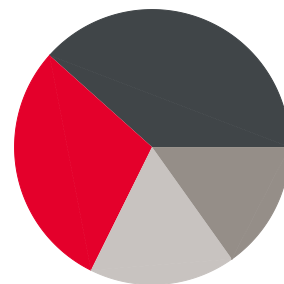
19 min



Apotek 1 Bjørkelangen

19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
38% 6-12 år
15% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



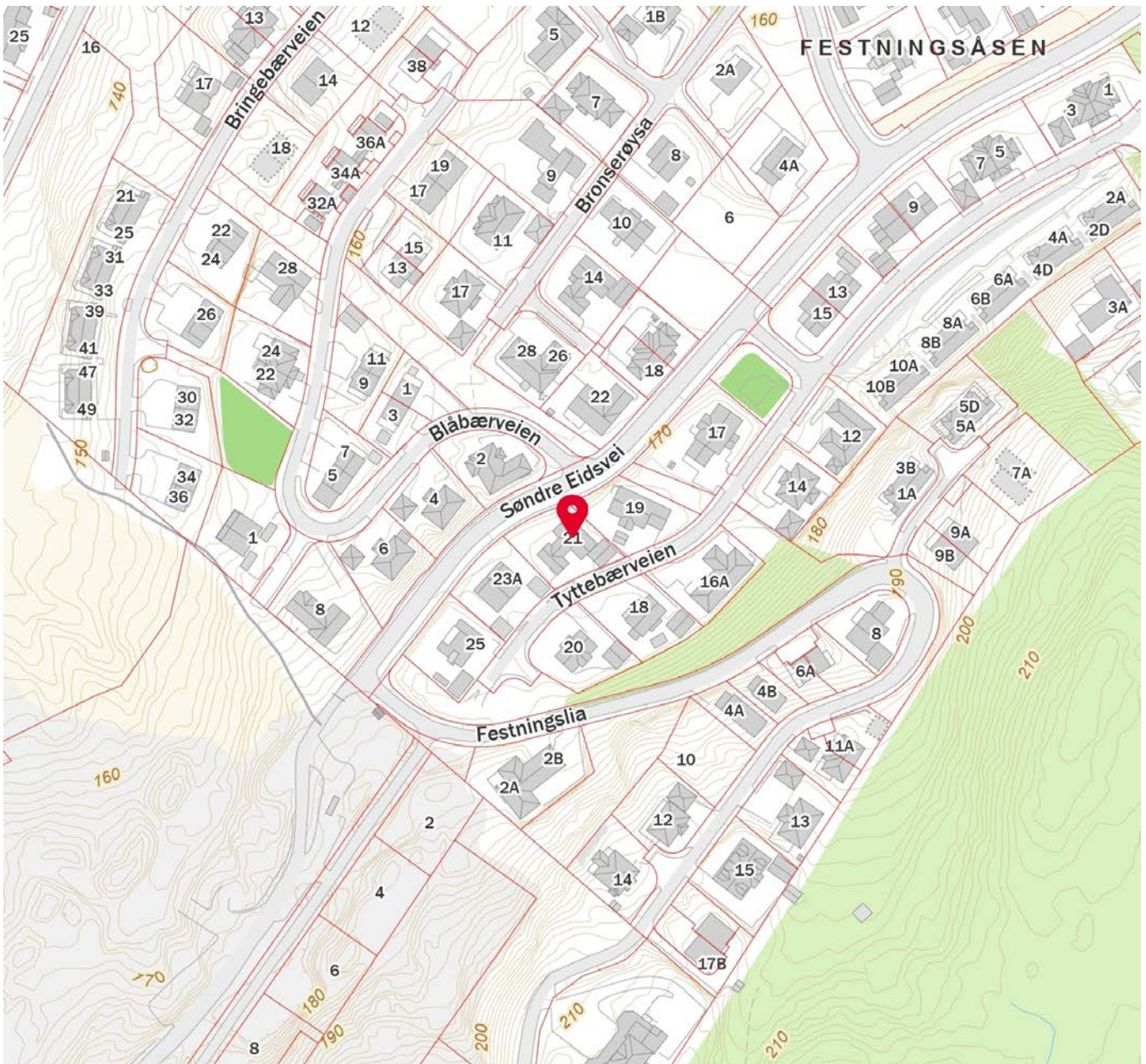
0%

43%

Bjørkelangen øst/Eidslia
 Bjørkelangen
 Norge

Sivilstand

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



La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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



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. AVTREKKSVENTILATORER 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 SPØPELASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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 kontraktsignering 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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Tyttebærveien 21
1940 BJØRKELANGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Telefon: 930 29 613
E-post: kenneth.sverre@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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre