

An aerial photograph of a large, two-story house with red vertical siding and white horizontal siding on the ground floor. The house features a prominent balcony on the upper level and a two-car garage with green doors. The property is situated on a hillside, surrounded by a dense forest of tall pine trees. A paved driveway leads to the garage, and a small red shed is visible in the foreground. A body of water is visible in the lower right corner of the image.

aktiv.

Åskammen 12, 1940 BJØRKELANGEN

**Stor enebolig med hybel og  
dobbelgarasje. Flott utsikt og fine  
uteplasser. Barnevennlig, med  
marka som nærmeste nabo.**



Eiendomsmegler MNEF

**Øyvind Hoftvedt-Sægrov**

**Mobil** 414 15 504

**E-post** oyvind.saegrov@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand**

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF. 64 80 80 05



Eiendomsmegler MNEF

**Espen Skjeramo Slorafoss**

**Mobil** 926 37 136

**E-post** ess@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand**

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF. 64 80 80 05

## Stor enebolig med hybel og dobbelgarasje. Flott utsikt og fine uteplasser. Barnevennlig.

En stor og hyggelig enebolig over to plan, med vannbåren gulvvarme og egen hybel i 1. etasje. Her bor man med marka som nærmeste nabo, i et barnevennlig nabolag nært sentrum. Boligen ligger høyt i terrenget, med flott utsikt og et pent opparbeidet uteareal. Livet utendørs nytes til fulle på en overbygd balkong og på en stor, skjermet terrasse ved stuen. Parkeringen er god; i eller utenfor en dobbelgarasje med elbillader og innredet loft.

Stuen er romslig og innbydende, og boligen har et flott kjøkken med barløsning og stor spiseplass. Både innredningen og de integrerte hvitevarene ble fornyet i 2019. Det er to soverom i hver sin etasje, og badet ligger i tilknytning til hovedsoverommet. Videre er det et gjestetoalett, en badstu, et eget vaskerom og en ekstra stue med peisovn.

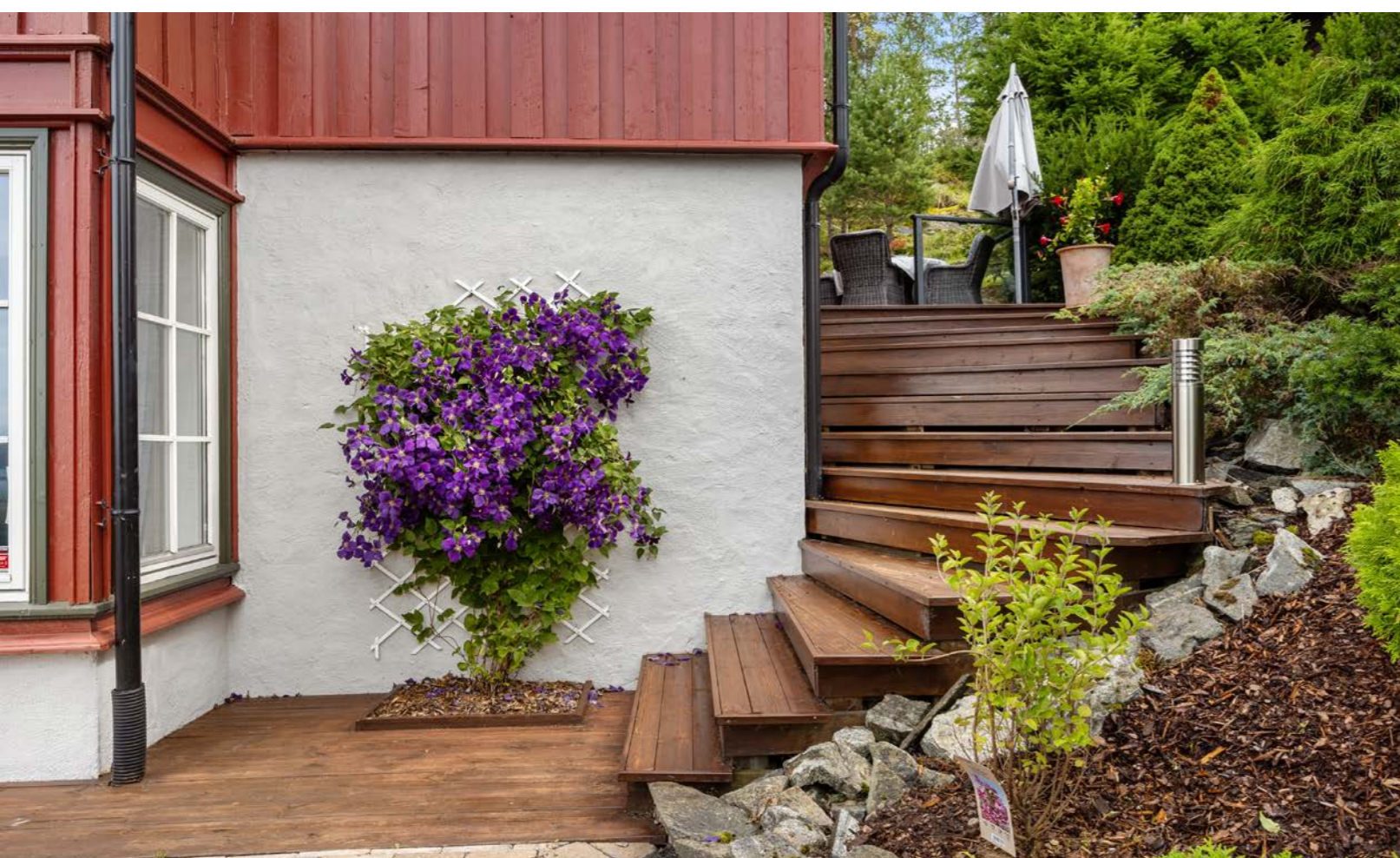
## Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	30
Om eiendommen .....	34
Tilstandsrapport .....	47
Egenerklæring .....	81
Energiattest .....	86
Nabolagsprofil .....	93
Forbrukerinformasjon .....	102
Budskjema .....	103

### Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 5 990 000,-	<b>Antall rom:</b>	6
<b>Omkostn.:</b>	Kr 150 990,-	<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 2, bnr. 146
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 6 140 990,-	<b>Oppdragsnr.:</b>	1106240077
<b>Selger:</b>	Liv Karin Gulliksen Tor Arne Gulliksen		
<b>Salgsobjekt:</b>	Enebolig		
<b>Eierform:</b>	Eiet		
<b>Byggeår:</b>	2001		
<b>BRA-i/BRA Total</b>	206/257 kvm		
<b>Tomtstr.:</b>	633.9 m <sup>2</sup>		
<b>Soverom:</b>	3		









Det er adkomst opp  
til boligen via både innkjørsel  
og skifertrapp.





Stuen er lys og romslig  
med gode muligheter for  
møblering.







Innredningen har profilerte, lysegrå fronter, vinhyller, stort vitrineskap og benkeplate av laminat med dobbel oppvaskkum.





Hvitevarene er integrerte, bestående av stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og en kombinert kjøl/frys montert i 2021.



Det er godt med skap- og benkeplass; både store og små kan bli med på matlagingen.





I tilknytning til hovedsoverommet er det et romslig baderom.







# Hybel:

I første etasje er det en godkjent hybel / utleieleilighet med egen inngang. Hybelen har entré, stue/kjøkken i åpen løsning, soverom og bad.





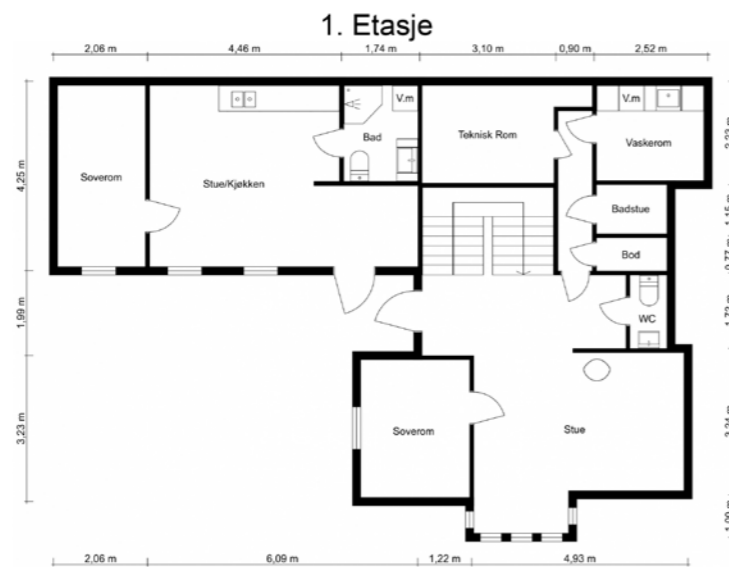
# Plantegning

## 1. etasje

## 2. etasje



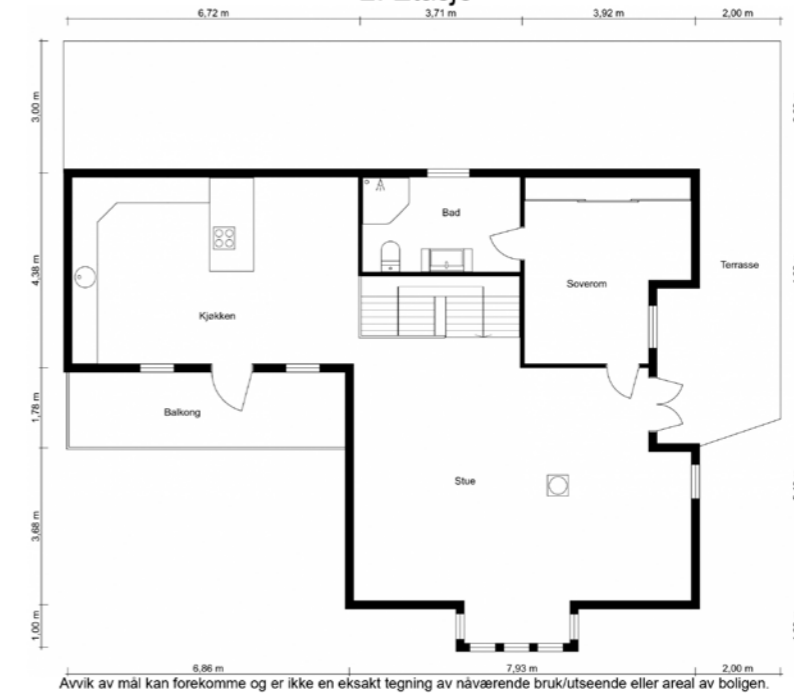
Åskammen 12



Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.



Åskammen 12  
2. Etasje



Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.

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

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





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

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

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

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

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

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 206 m<sup>2</sup>

BRA - e: 51 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 257 m<sup>2</sup>

TBA: 72 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 36 m<sup>2</sup> Entré, stue, soverom, gang, toalettrom, teknisk rom, vaskerom, bod og badstue.

Hybel: Stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom

2. etasje

BRA-i: 107 m<sup>2</sup> Stue, kjøkken, soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

72 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 29 m<sup>2</sup> Garasje

2. etasje

BRA-e: 22 m<sup>2</sup> Loftstue og to boder.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Garasje:

- gua 31. 4,26x5,18 er mål minus knevgegg.

Lovlighet

Enebolig

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

Det er ikke avvik på fremlagte tegninger.

Garasje

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

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

633.9 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eneboligen ligger høyt i terrenget, og marka med flotte turmuligheter er nærmeste nabo. Nabolaget er rolig og barnevennlig, med alle hverdagsfasiliteter lett tilgjengelig. Den luftige beliggenheten gir flott utsikt over nærområdene, og tomten er pent opparbeidet med grøntarealer, trær, skrånende bed og diverse beplantning. Deler av eiendommen er naturtomt med fjell i dagen og stedlig vegetasjon.

Huset ble beiset utvendig i 2022, og foran inngangen finner man et koselig gårdsrom med belegningsstein. Fra stuen er det utgang til en skjermet og delvis overbygget terrasse, godt tilrettelagt terrenget og med trapp ned til det steinlagte gårdsrommet. Et stilrent glassrekkverk er etablert langs deler av terrassen, og uteplassen innredes enkelt i ulike soner.

Sommerdagene tilbringes også på en overbygd balkong utenfor kjøkkenet, der utsikten viser seg fra sin beste side. Belysning og uttrekkbar skjermvegg er montert, og uteplassene har et samlet areal på ca. 72 kvm. Begge uteplassene er beiset i 2024, og det er satt opp to nye infrarøde terrassevarmere. Her nytes enkelt både stille stunder og lange, sosiale kvelder.

### Beliggenhet

Eneboligen ligger i et rolig og barnevennlig nabolag, i et meget populært boligområde på Festningsåsen, på Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune. Bjørkelangen har skoler for alle trinn, flere barnehager og et godt kollektivtilbud. En tur til sentrum tar i underkant av en halvtime til fots og enda kortere på sykkel - på fine asfalterte gang- og sykkelstier.

Marka er nærmeste nabo, og nabolaget er et fantastisk utgangspunkt for turer i skogen. Enten du liker å ta deg frem til fots, på sykkel eller ski, har nærområdet spennende natur med kilometer lange stier og mange idylliske vann. Ved den videregående skolen er det idrettshall, friidrettsanlegg og kunstgressbane. Her finner du også både sandvolleyball- og tennisbane.

Bjørkelangen er en koselig landsby under stadig utvikling. I tillegg til ny barne- og ungdomsskole er det bygget nytt helsehus, samt ny svømmehall som åpnet høsten 2018. Sportsforeningen er aktiv, og tilbyr både svømming, fotball, håndball, innebandy, allidrett, ski og sykkel. Kulturskolen har en rekke tilbud innen dans, drama, forming og musikk, samt egen «øvingsboks» for band og musikere.

Bjørkelangen har også et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland (holder til på Eksismoa motorpark ca. 2 km utenfor sentrum). Det er også skytebaner i nærheten, samt jakt- og fiskeforeninger. Alpinbakken er åpen når det er snørike vintre på Bjørkelangen. Ved den gamle herregården Eidsverket er det bygget et større hestesenter - en naturlig møteplass for hestefolk for både trening og konkurranser. Eidsbekken kafé ligger idyllisk til på området.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi og Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud, har Amfi Bjørkelangen Torg et fint og variert utvalg. I ytterkant av sentrum ligger Blikrud Næringsområde med kjeder som Skeidar, Plantasjen, Mekonomen, Maxbo og Europris. Bjørkelangen er et satsningsområde og tiltrekker seg stadig nyetableringer av både store og små bedrifter.

### Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### Barnehage/Skole/Fritid

Fra boligen er det ca. 3 km til Bjørkelangen barne- og ungdomsskole som stod ferdig i 2018. Kommunen har et godt utvalg barnehager og det er god barnehagedekning, med Festningsåsen som den nærmeste. På Bjørkelangen er det to videregående skoler.

### Offentlig kommunikasjon

Bjørkelangen har et godt kollektivtilbud via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Søndre Eidsvei, som ligger ca. 6 min unna. Det er togstasjon både i Fetsund og på Blaker. Med bil tar det ca. 30 min til Fetsund, 38 min til Lillestrøm, 55 min til Oslo S, 60 min til Oslo lufthavn og 60 min til Charlottenberg i Sverige.

### Bygningssakkyndig

Øyvind Nåmo Rønning

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Enebolig er bygget 2001 og bygget etter forskrift fra 1997. Enebolig over 2 plan med hybel. Det er parkering frittstående dobbelgarasje.

Bygget er oppført i bindingsverk i tre og isoleca på støpt dekke. Utvendig stående trekledning og pusset overflater. Saltak/skråtak form, teknet med betongtakstein.

Taktekkingen er av betongtakstein. Nedløp og beslag av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon og Isolecablokk fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og pusset overflater. Beiset 2022. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med Suplater i undertak. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdører med glassfelt. Malte terrassedører i tre med 2-lags isolasjonsglass. Balkong og terrasse i trekonstruksjon. Etablert med bjelker, søyler og trespaltegulv. Fundamentert mot fjell. Beiset 2024. Etablert 2 nye infrarød terrassevarmere. Betongtrapp med skiferheller.

### Verditakst

Kr 6 000 000

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Eier

Arbeid utført av Tor Arne Gulliksen

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

Ja

Beskrivelse Fukt i garagevegg

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

Ja

Beskrivelse Mauer . Høsten 2016 . Fjernet av Anticemex

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

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Eier er elektriker

Arbeid utført av Eier

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse Høland ogf Setskog el. verk 2001

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse Easee lader i garage på egen 3 fas kurs

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

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Utvendig malerarbeider

Arbeid utført av Malermester Per Kolstad

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

Ja

Beskrivelse Utleiedel 39 m2 i underetage

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse 2001 sammen med ferdigatest på hus 21 Er det foretatt radonmåling?

Ja

Beskrivelse Februar 2013

21.1 Radonmåling

År 2013

Verdi Stur <60 Bq/m3 . Kjeller rom 90 Bq/m3 . Hybel i kjeller <60 Bq/m3

### Innhold

Planløsning

1. etasje: Entré, wc, gang, vaskerom, badstue, stue, soverom, bod og teknisk rom.

2. etasje: Stue, kjøkken, bad og soverom.

1. etasje (hybel): Stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom.

Annet: Kaldloft.

Kort fortalt

- Stor enebolig over to etasjer.
- Høyt i terrenget, med god utsikt.
- Eiendommen grenser til marka.
- Hybel med egen inngang nede.
- Dobbeltgarasje med innredet loft.
- Montert lader for elbil i garasjen.
- Fint uteområde rundt boligen.
- Balkong og stor, skjermet terrasse.
- Vannbåren gulvvarme i hele huset.
- 1-stavs laminatgulv fra 2017 oppe.
- Flott kjøkken med stor spiseplass.
- Innredningen oppgradert i 2019.
- Godt med skap- og benkeplass.
- Integrerte hvitevarer fra 2019-21.
- Romslig stue med godt lysinnslipp.
- Ekstra stue innredet med peisovn.

- Stort bad ved hovedsoverrommet.
- Badstu, vaskerom og gjestetoalett.
- To soverom, ett med stort skap.
- Bod og teknisk rom i 1. etasje.

Overflater:

Gulv: Innvendig er det gulv av parkett fra byggeår, laminat fra 2017 og fliser.

Vegger: Veggene har trepanel og malte flater.

Himling: Innvendige tak har himlingsplater.

Entré:

Et godt skjermet inngangsparti ønsker velkommen, utstyrt med belysning og ringeklokke. Vel inne har boligen en innbydende entré med praktisk gjestetoalett. Her er det beiset trepanel på veggene og flislagt gulv med varme. Jakkene henges enkelt bort i et plassbygget garderobeskap med hvite, profilerte fronter. Entreen glir sømløst over i en stue med samme type overflater.

Kjøkken:

Et stort kjøkken er hjertet i huset, med 1-stavs laminatgulv, vannbåren gulvvarme og beige vegger for et delikat uttrykk. Her samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord. Rommet har direkte utgang til balkongen, perfekt for både grilling og rolige morgenstunder med kaffekoppen i hånda.

Selve kjøkkenet og hvitevarene ble oppgradert og byttet ut av Kjøkkenfornyeren i 2019. Innredningen har profilerte, lysegrå fronter, vinhyller, stort vitrineskap og benkeplate av laminat med dobbel oppvaskkum. Som samlingspunkt er det etablert en smart barløsning, perfekt til måltider og gode samtaler, men også for lekselesing mens middagen tilberedes.

Det er godt med skap- og benkeplass; både store og

små kan bli med på matlagingen. Over benken er det lysegrå fliser, og over kokesonen har kjøkkenet en takhengt hetteventilator i stilren utførelse. Hvitevarene er integrerte, bestående av stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og en kombinert kjøl/frys montert i 2021.

#### Stue:

Stuen er et meget pent og romslig, med vannbåren gulvvarme og gode lysforhold via vinduer i tre himmelretninger. En tofløyet glassdør fører ut til den herlige terrassen, og sommerstid er det hyggelig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen. I 2017 ble stuen smakfullt pusset opp med 1-stavs laminatgulv og panelvegger malt i en dus grånyanse. Møbleringsfriheten er god, så her kan man enkelt innrede med flere sittegrupper – uten at det oppleves rotete.

#### Stue 2:

I første etasje har boligen en kjærkommen stue innenfor entreen – et ekstra oppholdsrom for lek, vennebesøk og avslapning. Atmosfæren er lun og god, med både peisovn og vannbåren gulvvarme. Det er plass til kontorkrok og sofagruppe, og rommet er perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film.

#### Bad/wc/vaskerom:

Badet ligger i tilknytning til hovedsoverrommet i andre etasje, og boligen har et ekstra wc-rom, en badstue og et eget vaskerom i første etasje. Lyse gulvfliser på badet kombineres med grå fliser og gråmalt panel på veggene. Badet har god størrelse, innredet med toalett og dusjkabinett. Downlights og gulvvarme er installert, og den øvrige innredningen består av heldekkende servant med grå skuffer, et matchende høyskap og

et speil med integrert belysning. Wc-rommet har toalett, panelvegger og flislagt gulv med varme. I rommet er det et hvitt servantskap og et speilskap med tilhørende lys.

#### Vaskerom:

Vaskerommet har panelvegger og grå gulvfliser med varme. Det er montert et benkeskap med tilhørende overskap og en nedfelt utslagsvask av stål. På toppen av den ene benken er det opplegg for vaskemaskin og plass til tørkerommel.

#### Soverom og garderobe:

Hoveddelen har to soverom, ett i hver sin etasje. Oppe ligger rommet i en mastersuite med eget bad. Her får man et svært romslig hovedsoverom, med god plass til både dobbeltseng og annet møblement. For en lun atmosfære er veggene malt i en mørk grønnfarge, og langs den ene veggen har rommet en stor og plassbygget skyvedørgarderobe med dels speilfronter. Entreen er innredet med et plassbygget skap, og godt med ekstra lagringsplass finnes i garasjen og i en bod nede – med et teknisk rom vegg i vegg.

#### Hybel:

I første etasje har boligen en godkjent hybel med egen inngang, bestående av stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom. Stuen og kjøkkenet ligger i åpen løsning, med plass til både spisebord og sofagruppe. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat med oppvaskkum i stål. En kombinert kjøl/frys er montert, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator. Badet ble i 2018 oppgradert med ny innredning og nye våtromsplater på veggene. Gulvet er flislagt og har vannbåren varme, og på badet er det toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Baderomsinnredningen består av et servantskap og et speilskap med belysning.

#### Garasje:

Frittstående dobbelgarasje med innredet loft. Garasjen er bygget opp i Leca og A-takstoler. Utvendig pusset overflater og trekledning. Taket er typen saltak tekket med betongtakstein. Støpt dekke mot grunnforhold. Loft er innredet med panel på vegger og tak, samt tregulv. Etablert nyere el-portåpner til 2 leddporter i tre. Etablert ladestasjon. Det er noe fukt på pusset vegg i innerhjørne mot trapp. Det anbefales alltid en tilstandsvurdering utover nevnte vurdering. Ytterligere undersøkelser tilføres kjøper.

#### Standard

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

Våtrom > 1. Etasje hybel > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Det er ikke synlig membran klemt til klemring i sluk. Det er ikke kjent typen membran som er brukt på øvrig gulv under flisene.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Det er ikke synlig membran klemt til klemring i sluk.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Det er synlig fuktmerke i undertaket rundt pipe på kryploft.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk for balkong er under 1 m.

Utvendig > Utvendige trapper:

Synlig sprekt heller som er noe løs.

Innvendig > Overflater: Det er avvik:

Det er noe knirk i laminat på hybel. Det kan forekomme at en skjøt på laminat i stue ved overgang yttervegg og trapp kan bevege seg 1 mm om våren. Mangler noen fliser rundt varmtvannsbereder i teknisk rom. Noe bomlyd under fliser i stue og gang i 1 etasje.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Innvendige dører:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Noe stedvis subb ble registrert.

Våtrom > 1. Etasje hybel > Bad/vaskerom > Overflater Gulv:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ikke tilfredsstillende fall på gulv.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning:

Det er påvist skader på innredning.

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

Det er ikke tilfredsstillende avstand for våtsone inne i dusjsonen med tanke på panel på vegger.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ikke tilfredsstillende fall på gulv. Det er stedvis noe motfall mot dør. Lokalt fall rundt sluk.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Eier er fagmann og det forutsettes at eier har ett godkjent anlegg, da eier også er ansvarlig for godkjent anlegg

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad IU - konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Våtrom > 1. Etasje hybel > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport av Øyvind Nåmo Rønning, datert 20.09.2024. Her fremgår kostnadsestimater og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og TG3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

Lovlighet:

- Enebolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det er ikke avvik på fremlagte tegninger.

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

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **Hvitevarer**

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

#### **Parkering**

Det er parkering i en frittstående dobbelgarasje med

innredet loft og et samlet areal på ca. 51 kvm. Loftet består i dag av en stue og to boder, og på baksiden er det egen utgang til hagen. Garasjen har lader for elbil, og begge portene er nylig oppgradert med elektriske åpnere.

Foran garasjen finner man en asfaltert gårdsplass, og herfra er det en skifertrapp opp til selve huset. Fra veien er det også en asfaltert oppkjørsel til et steinlagt gårdsrom ved inngangen. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

#### **Forsikringsselskap**

Gjensidige

#### **Polisenummer**

68109507

#### **Diverse**

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

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.

## Energi

#### **Oppvarming**

Eneboligen har en varmpumpe tilknyttet Nibe grunnvannvarme, og vannbåren gulvvarme er lagt i begge etasjer. Stuen i første etasje har en peisovn for ekstra varme. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, og boligen har et balansert ventilasjonsanlegg. Sikringsskapet har automatsikringer og er plassert i gangen i første etasje. Komfyrvakt og vannstopper er installert på kjøkkenet.

#### **Energikarakter**

B

#### **Energifarge**

Lys grønn

#### **Info energiklasse**

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

## Økonomi

#### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 990 000

#### **Kommunale avgifter**

Kr 17 582

#### **Kommunale avgifter år**

2024

### Info kommunale avgifter

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 5 622

### Eiendomsskatt år

2024

### Info eiendomsskatt

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

### Formuesverdi primær

Kr 1 289 851

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 491 434

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Info formuesverdi

Formuesverdien beregnes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

### Andre utgifter

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

### Tilbud 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 146 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:

3226/2/146:

08.05.2000 - Dokumentnr: 3461 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Rettighetshaver: Kommunen, tele- og el.verket

08.05.2000 - Dokumentnr: 3459 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:2 Bnr:127

01.01.2020 - Dokumentnr: 1330741 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0221 Gnr:2 Bnr:146

01.01.2024 - Dokumentnr: 83675 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:146

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for hovedleilighet i Nybygg bolig med hybelleilighet og garasje, datert 16.09.2024

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.06.2000.

### Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål.

### Adgang til utleie

Det er gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven for utleie av selvstendig boenhet.

### Legalpant

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

### Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraksgrunnlag

### 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.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

#### **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.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 990 000 Prisantydning

Omkostninger  
15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)  
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)  
149 750 Dokumentavgift  
240 Panteattest kjøper  
500 Tinglysningsgebyr pantedokument  
500 Tinglysningsgebyr skjøte

---

150 990 Omkostninger totalt  
166 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
168 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 140 990 Totalpris. inkl. omkostninger  
6 156 090 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
6 158 890 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 150 990

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg 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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem

årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 500,- oppgjørshonorar kr 6 500,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 31 500,-. Utleggene omfatter fotograf, kommunale opplysninger og tilstandsrapport fra taktsmann. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### Oppdragsansvarlig

Øyvind Hoftvedt-Sægrov  
Eiendomsmegler MNEF  
[oyvind.saegrov@aktiv.no](mailto:oyvind.saegrov@aktiv.no)  
Tlf: 414 15 504

Espen Skjeremo Slorafoss  
Eiendomsmegler MNEF  
[ess@aktiv.no](mailto:ess@aktiv.no)  
Tlf: 926 37 136

#### Ansvarlig megler

Øyvind Hoftvedt-Sægrov  
Eiendomsmegler MNEF  
[oyvind.saegrov@aktiv.no](mailto:oyvind.saegrov@aktiv.no)  
Tlf: 414 15 504

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand,  
Sørumsandvegen Park  
1920 Sørumsand  
Tlf: 648 08 005

#### Salgsoppgavedato

20.09.2024

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Åskammen 12, 1940 BJØRKELANGEN  
 AURSKOG-HØLAND kommune  
 # gnr. 2, bnr. 146

## Markedsverdi

6 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 257 m<sup>2</sup> BRA-i: 206 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.09.2024

Rapportdato: 20.09.2024

Oppdragsnr.: 18925-1604

Referansenummer: UP4085

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Tor Arne Gulliksen



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



## Norsk takst

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



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

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

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

## NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgivning AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgivning AS driver hovedsakelig med tilstandsrapporter og verddivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



### Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning  
Uavhengig Takstingeniør  
oyvind@namotakst.no  
909 91 556



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løse sliker 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 straffansvar.

## 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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 over 2 plan med normalt god planløsning. Etablert hybel. Boligen fremstår som normal godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje. Det er parkering frittstående dobbelgarasje.

Bygget er oppført i bindingsverk i tre og isoleca på støpt dekke. Utvendig stående trekledning og pusset overflater. Saltak/skråtak form, tekket med betongtakstein.

Enebolig er bygget 2001 og bygget etter forskrift fra 1997. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon iht alder og nevnte betraktninger.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningssakkyndige har en sammenheng med hverandre.

### Enebolig - Byggeår: 2001

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.

Nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og Isolecablokk fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og pusset overflater. Beiset 2022.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med Suplater i undertak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdører med glassfelt.

Malte terrassedører i tre med 2-lags isolasjonsglass.

Balkong og terrasse i trekonstruksjon. Etablert med bjelker, søyler og trespaltegulv.

Fundamentert mot fjell. Beiset 2024. Etablert 2 nye infrarød terrassevarmere. Betongtrapp med skiferheller.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett fra byggeår, laminat fra 2017 og fliser. Veggene har trepanel og malte flater. Innvendige tak har himlingsplater. Vegger i stue fra 2017.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Boligen har malt tretrapp.

Malte profilerte innedører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 20 mm fra underkant dørterskel.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt stål utslagskum og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har himlingsplater med downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er plastsluk og banemembran typen Sk 2000 er lignende med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med heldekkende servant, speil med belysning. Toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

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

#### Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 2 mm fra underkant dørterskel.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med heldekkende servant, speilskap med belysning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner av mur.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet i 2 etasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/frysenskap fra 2021 og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn.  
Innredning og hvitvarer er renovert og byttet av kjøkkenfornryeren i 2019. Etablert vannstopper og komfyrvakt.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet på hybel har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/frysenskap. Stål oppvaskkum.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

Badstu bygget som rom i rommet.  
Toalettrom med fliser på gulv og panelplater på vegger. Servant med underskap. Speilskap med belysning.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Det er installert varmepumpe. Etablert Nibe grunnvann varme.  
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.  
Det opplyses om at det er etablert vannbåren varme i gulv i begge etasjer.  
Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i gang 1 etasje. 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

### TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell.  
Dreneringen er fra 2001.  
Bygningen har grunnmur i isoblokk lettklinkerblokker. Støpt dekke mot grunnforhold.  
Forstøtningsmurer er av betong.  
Skrående terreng  
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2001.  
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2001. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	257 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	206 m <sup>2</sup>
Totalpris	6 000 000

### Arealer

### Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 000 000

### Forutsetninger og vedlegg

### Lovlighet

### Enebolig

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

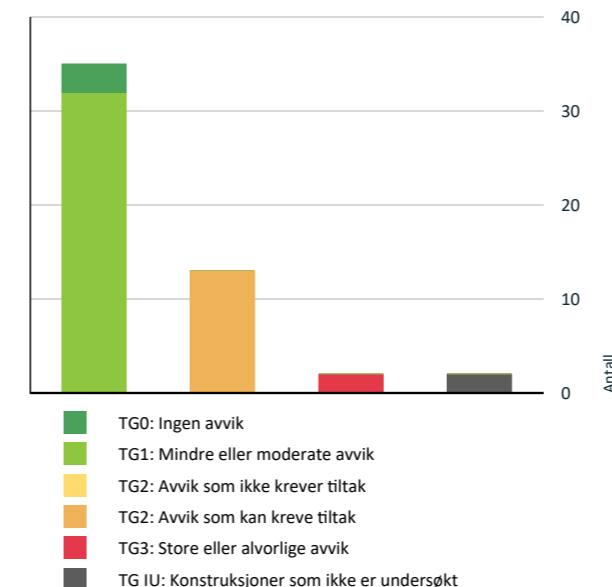
Det er ikke avvik på fremlagte tegninger.

### Garasje

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

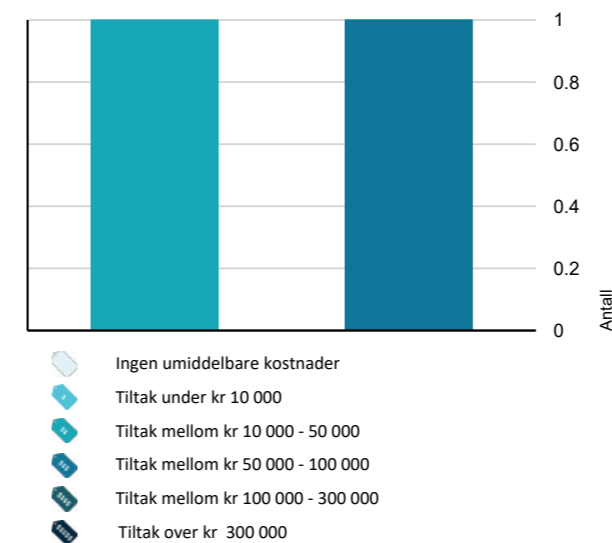
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften for bygninger som for eksempel, garasje og uthus. Dette er ikke avtalt for dette oppdraget og kun gjort en enkel vurdering og generell beskrivelse av bygget. Videre undersøkelser tilfaller ny eier. Hvitevarer har ikke vurdert tilstand. Felles bygningsmasse for sameie/borettslag er ikke vurdert.

Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad.

### Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. Etasje hybel > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>

## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG

**Byggeår**  
2001

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### UTVENDIG

#### ! TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### ! TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av metall.

#### ! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og Isolecablokk fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og pusset overflater. Beiset 2022.

#### ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med Su-plater i undertak.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er synlig fuktmerke i undertaket rundt pipe på kryp loft.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det indikerte ikke fukt befaringsdagen. Det anbefales å undersøke nærmere ved større nedbør over tid.

## Tilstandsrapport



### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdører med glassfelt.

### TG 1 Dører - 2

Malte terrassedører i tre med 2-lags isolasjonsglass.

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

Balkong og terrasse i trekonstruksjon. Etablert med bjelker, søyler og trespaltegulv. Fundamentert mot fjell. Beiset 2024. Etablert 2 nye infrarød terrassevarmere.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk for balkong er under 1 m.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

## Tilstandsrapport



### TG 2 Utvendige trapper

Betongtrapp med skiferheller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig sprekt heller som er noe løs.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre skifer og feste på nytt.

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett fra byggeår, laminat fra 2017 og fliser. Veggene har trepanel og malte flater. Innvendige tak har himlingsplater. Vegger i stue fra 2017.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe knirk i laminat på hybel. Det kan forekomme at en skjøt på laminat i stue ved overgang yttervegg og trapp kan bevege seg 1 mm om våren. Mangler noen fliser rundt varmtvannsbereder i teknisk rom. Noe bomlyd under fliser i stue og gang i 1 etasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater anses å ha tiltenkt funksjon.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

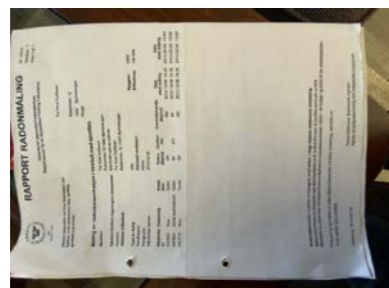
#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.



## TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

## TG 2 Innvendige dører

Malte profilerte innedører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Noe stedvis subb ble registrert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

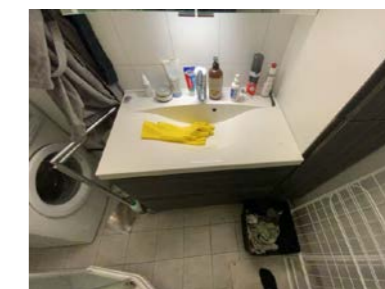
## VÅTROM

### 1. ETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

# Tilstandsrapport



### 1. ETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

### 1. ETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 2 mm fra underkant dørterskel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke tilfredsstillende fall på gulv.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Fall må utbedres for å tilfredsstillende krav for fall. Det er øvrig en god løsning at det dusjes i kabinett for å unngå vann på gulv.

### 1. ETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

#### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke synlig membran klemt til klemring i sluk. Det er ikke kjent typen membran som er brukt på øvrig gulv under flisene.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

Det er avgjørende at det dusjes i kabinett på badet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, speilskap med belysning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

### 1. ETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

### 1. ETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av mur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 20 mm fra underkant dørterskel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke synlig membran klemt til klemring i sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det legges tett membran rundt sluk og eventuelt hele gulvet hvis dette ikke er etablert for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt stål utslagskum og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG RU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## Tilstandsrapport



### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har himlingsplater med downlights.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende avstand for våtsone inne i dusjsonen med tanke på panel på vegger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er en god og avgjørende løsning at det dusjes i kabinett som er der nå.



### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke tilfredsstillende fall på gulv. Det er stedvis noe motfall mot dør. Lokalt fall rundt sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Våtrommet fungerer så lenge det dusjes i kabinett. Det må foretas utbedringer å vegger og gulv, hvis det skal dusjes rett på konstruksjoner.



## Tilstandsrapport



### 2. ETASJE > BAD

#### 📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran typen Sk 2000 er lignende med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er avgjørende at det dusjes i kabinett.



### 2. ETASJE > BAD

#### 📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, speil med belysning. Toalett og dusjkabinett.

### 2. ETASJE > BAD

#### 📍 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

### 2. ETASJE > BAD

#### 📍 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## Tilstandsrapport



### KJØKKEN

### 1. ETASJE HYBEL > STUE/KJØKKEN

#### 📍 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap. Stål oppvaskkum.



### 1. ETASJE HYBEL > STUE/KJØKKEN

#### 📍 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### 📍 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap fra 2021 og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. Innredning og hvitvarer er renoveret og byttet av kjøkkenfornyeren i 2019. Etablert vannstopper og komfyrvakt.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

## Tilstandsrapport



### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

#### 1. ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv og panelplater på vegger. Servant med underskap. Speilskap med belysning.



#### 1. ETASJE > BADSTUE

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstu bygget som rom i rommet.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

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

## Tilstandsrapport



#### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



#### TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe. Etablert Nibe grunnvann varme.

#### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

#### TG 1 Vannbåren varme

Det opplyses om at det er etablert vannbåren varme i gulv i begge etasjer.

## Tilstandsrapport



### ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i gang 1 etasje. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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.  
**2001**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Eier er utdannet elektromontør**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
4. 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**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

7. 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**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringsskap

## Tilstandsrapport

9. 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**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. 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

Eier er fagmann og det forutsettes at eier har ett godkjent anlegg, da eier også er ansvarlig for godkjent anlegg.



### ⓘ TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

### ⓘ TG 1 Drenering

## Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2001.

### 1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isoblokk lettklinkerblokker. Støpt dekke mot grunnforhold.

### 1 TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

### 1 TG 0 Terrengforhold

Skrående terreng

### 1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2001. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2001. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

**Byggeår**  
2001

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Frittstående dobbelgarasje med innredet loft. Garasjen er bygget opp i Leca og A-takstoler. Utvendig pusset overflater og trekledning. Taket er typen saltak teknet med betongtakstein. Støpt dekke mot grunnforhold. Loft er innredet med panel på vegger og tak, samt tregulv. Etablert nyere el-portåpner til 2 leddporter i tre. Etablert ladestasjon. Det er noe fukt på pusset vegg i innerhjørne mot trapp. Det anbefales alltid en tilstandsvurdering utover nevnte vurdering. Ytterligere undersøkelser tilføres kjøper.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i  
206 m<sup>2</sup>/206 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Entré, 2 Stuer, 3 Soverom, Gang, Toalettrom, Teknisk rom, Vaskerom, Bod, Badstue, Kjøkken, Bad, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom

*Andre bygg:* Garasje  
*Bruksareal andre bygg:* 51 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

#### Markedsverdi

Kr 6 000 000

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.*

<b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b>  <b>Kr 6 000 000</b>  Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.  <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	<b>Markedsverdi</b>  <b>6 000 000</b>  <b>Konklusjon markedsverdi</b>  <b>6 000 000</b>
--	---

#### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

#### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Gudmundsjordet 4 ,1940 BJØRKELANGEN 138 m <sup>2</sup> 2019 4 sov	13-03-2022	5 500 000	<b>5 650 000</b>		5 650 000	<b>40 942</b>
2 Staurhuslia 12 ,1940 BJØRKELANGEN 201 m <sup>2</sup> 2011 3 sov	03-09-2024	6 900 000	<b>6 550 000</b>		6 550 000	<b>32 587</b>
3 Staurhuslia 18 ,1940 BJØRKELANGEN 214 m <sup>2</sup> 2012 4 sov	16-10-2020	6 850 000	<b>6 500 000</b>		6 500 000	<b>30 374</b>
4 Eidsliveien 15 ,1940 BJØRKELANGEN 229 m <sup>2</sup> 1974 3 sov	16-07-2024	5 490 000	<b>5 300 000</b>		5 300 000	<b>23 144</b>

#### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

<b>Årlige kostnader</b>		
Offentlige avgifter og eiendomsskatt.	Kr.	27 600
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>27 500</b>

<b>Teknisk verdi bygninger</b>		
<b>Enebolig</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 100 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 900 000</b>

<b>Garasje</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>500 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 400 000</b>

<b>Tomteverdi</b>		
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.	600 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>600 000</b>

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger</b>		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 000 000</b>

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

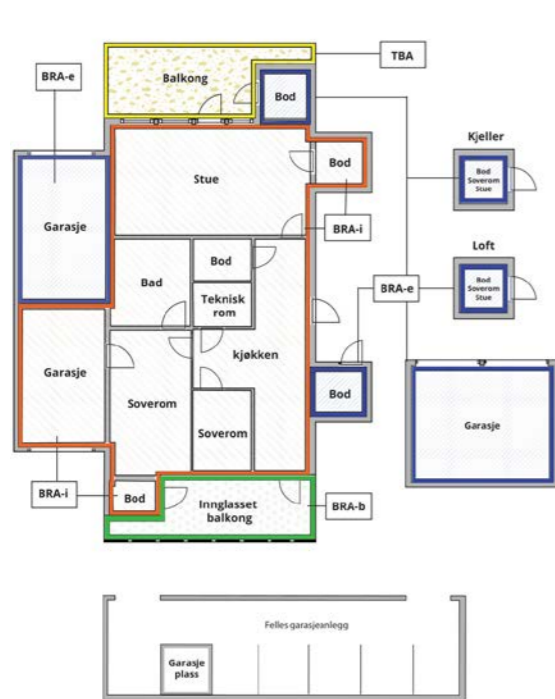
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)

**Eksternt bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 branncelleinnndeling

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 byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	63			63	
2. Etasje	107			107	72
1. Etasje hybel	36			36	
<b>SUM</b>	<b>206</b>				<b>72</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>206</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Stue, Soverom, Gang, Toalettrom, Teknisk rom, Vaskerom, Bod, Badstue		
2. Etasje	Stue, Kjøkken, Soverom, Bad		
1. Etasje hybel	Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom		

## Kommentar

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Det er ikke avvik på fremlagte tegninger.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtknisk 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:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
1. Etasje		29		29			29
Loft		22		22	9		31
<b>SUM</b>		<b>51</b>			<b>9</b>		<b>60</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>51</b>						

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	
Loft		Loftstue , Bod , Bod 2	

#### Kommentar

gua 31. 4,26x5,18 er mål minus knevegg.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

##### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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	196	10
Garasje	0	51

#### Kommentar

Enebolig Teknisk rom og bod/kott er benevnt som S-rom.

Garasje

## Befarings - og eiendomsopplysninger

#### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.9.2024	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Tor Arne Gulliksen	Kunde

#### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	2	146		0	633.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

##### Adresse

Åskammen 12

##### Hjemmelshaver

Gulliksen Liv Karin, Gulliksen Tor Arne

##### Felles formue

Kr.

##### Felles gjeld:

Kr.

#### Eiendomsopplysninger

##### Beliggenhet

Enebolig beliggenhet på Festningsåsen, Bjørkelangen. Boligen ligger nærhet til busstopp og togstasjon, noe som gjør objektet attraktiv. Nærhet flere matvarebutikker, treningssenter og andre fasiliteter. Kort vei til marka og turområder.

##### 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.

##### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Opparbeidet med grøntareal, beplantning og steinlagt gårdsplass.

#### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
258 672	2000

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	68109507	Fullverdi		

**Kommentar**

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.03.2024		Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei

## 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• I en overgangperiode 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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/UP4085>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørumsand	
Oppdragsnr.	
1106240077	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tor Arne Gulliksen	Liv Karin Gulliksen
Gateadresse	
Poststed	Postnr
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2001
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	20
Antall måneder	04
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalensnr.	68109507

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TAG, LKG

Document reference: 1106240077

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 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  
Beskrivelse
- 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  
Beskrivelse
- 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   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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  
Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling  
År   
Verdi
- 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

## Dokumenter

[Melding om utført arbeid.pdf](#)

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

## E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Arne Gulliksen	82e1e0bfb76c60ac52f221ac abe7455251c4a51f	18.03.2024 09:43:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Liv Karin Gulliksen	b1f93e8f2f1b749ecd7b67161 407032f1f7e44ac	18.03.2024 09:47:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

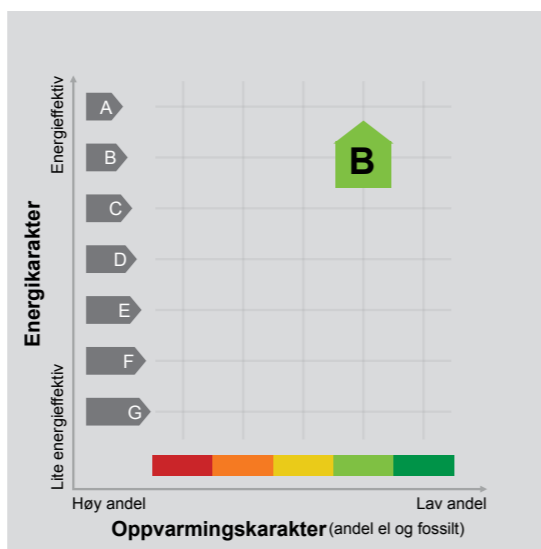
Document reference: 1106240077

Document reference: 1106240077

- 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>

# ENERGIATTEST

Adresse	Åskammen 12
Postnummer	1940
Sted	BJØRKELANGEN
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	146
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningnummer	15298332
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	f95a0f42-75bf-491f-a8b3-c7b9f1702e13
Dato	17.03.2024



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

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

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

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

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

## Målt energibruk 7 491 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 491 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
- Tips 2: Luft kort og effektivt**
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen**
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Vask med fulle maskiner

- Bruk varmtvann fornuftig
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig med utleiedel
<b>Byggeår</b>	2001
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	285
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Ja

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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

Adresse: Åskammen 12  
Postnummer: 1940  
Sted: BJØRKELANGEN  
Kommune: Aurskog-Høland  
Bolignummer: H0101  
Dato: 17.03.2024 13:09:43  
Energimerkenummer: f95a0f42-75bf-491f-a8b3-c7b9f1702e13

Kommunennummer: 3226  
Gårdsnummer: 2  
Bruksnummer: 146  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Byggningsnummer: 15298332

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

# Åskammen 12

Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 48 lokalkjente

## Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

### Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

🚗 Søndre Eidsvei Linje 470, 470E	6 min 🚶 0.5 km
🚗 Blaker stasjon Linje R14	25 min 🚶 24.6 km
✈️ Oslo Gardermoen	58 min 🚶

## Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 633 elever, 36 klasser	6 min 🚶 3.7 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	4 min 🚶 2.1 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	5 min 🚶 2.9 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

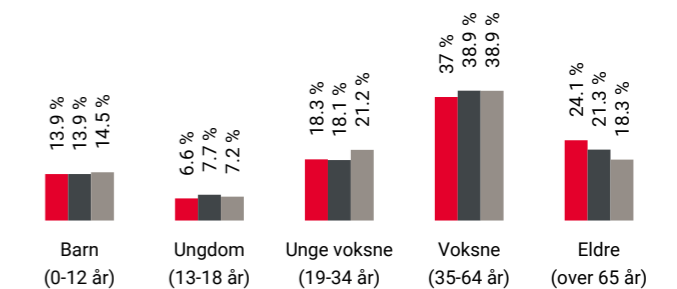
Godt vennskap 75/100



## 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 (1-5 år) 111 barn	5 min 🚶 0.4 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	4 min 🚶 2.1 km
Burholttoppen barnehage (0-5 år) 52 barn	8 min 🚶 4 km


## Dagligvare


Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	4 min 🚶 2.2 km
Coop Extra Bjørkelangen	4 min 🚶


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sørumsand kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 97/100

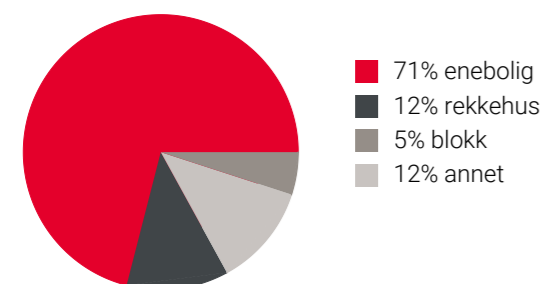
 Gateparkering  
Lett 93/100

 Støynivået  
Lite støynivå 90/100

## Sport

-  Eidslia balløkke 12 min   
Ballspill 0.9 km
-  Kjelle vg. skole 21 min   
Fotball 1.7 km
-  Avancia Xpress Bjørkelangen 5 min 
-  Trento Bjørkelangen Express 5 min 

## Boligmasse







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

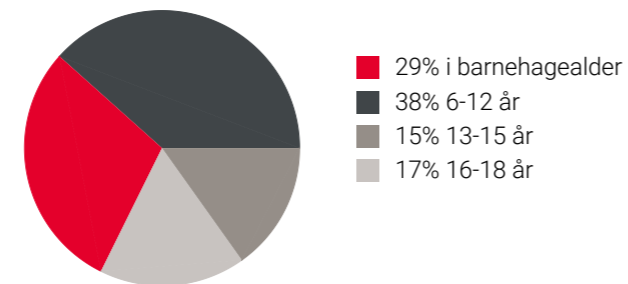
Sitat fra en lokalkjent



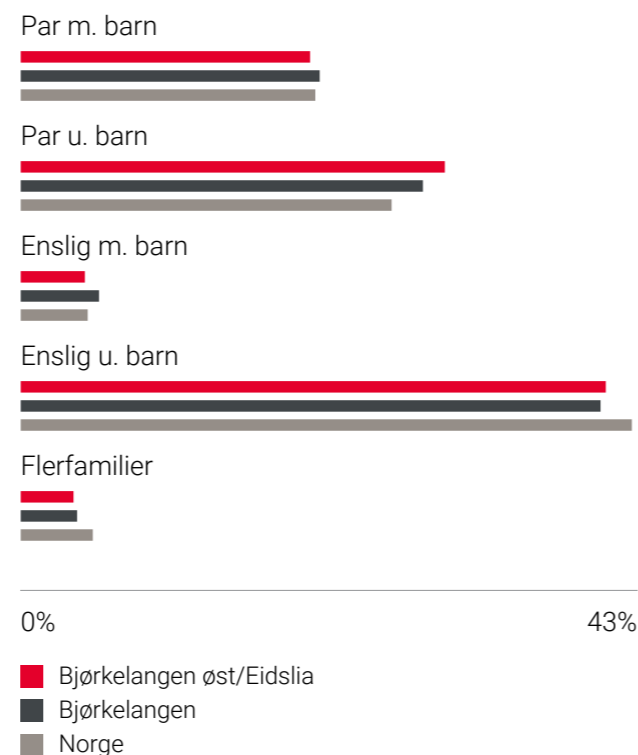
## Varer/Tjenester

-  Bjørkelangen Senter 4 min 
-  Boots apotek Bjørkelangen 4 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

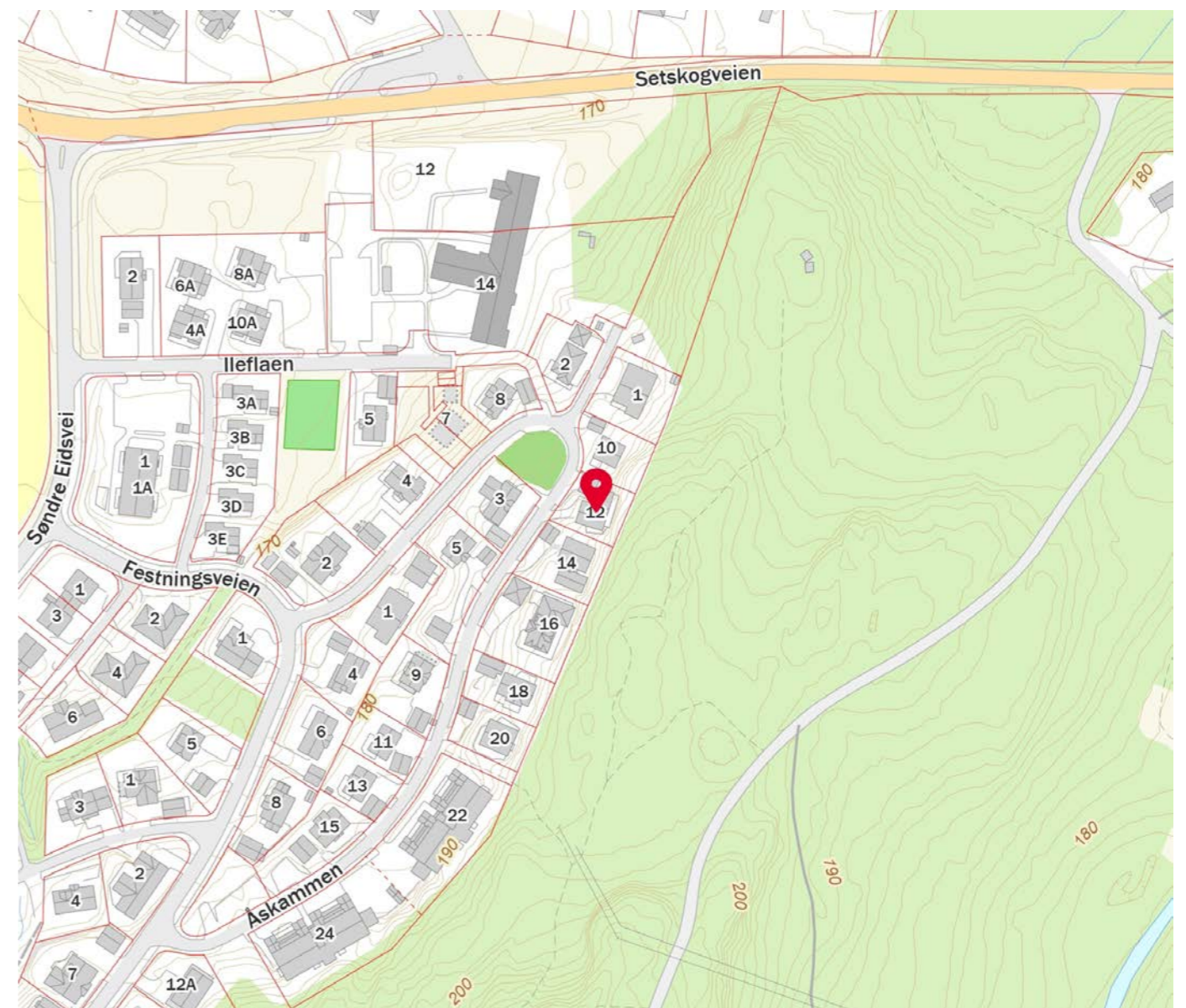
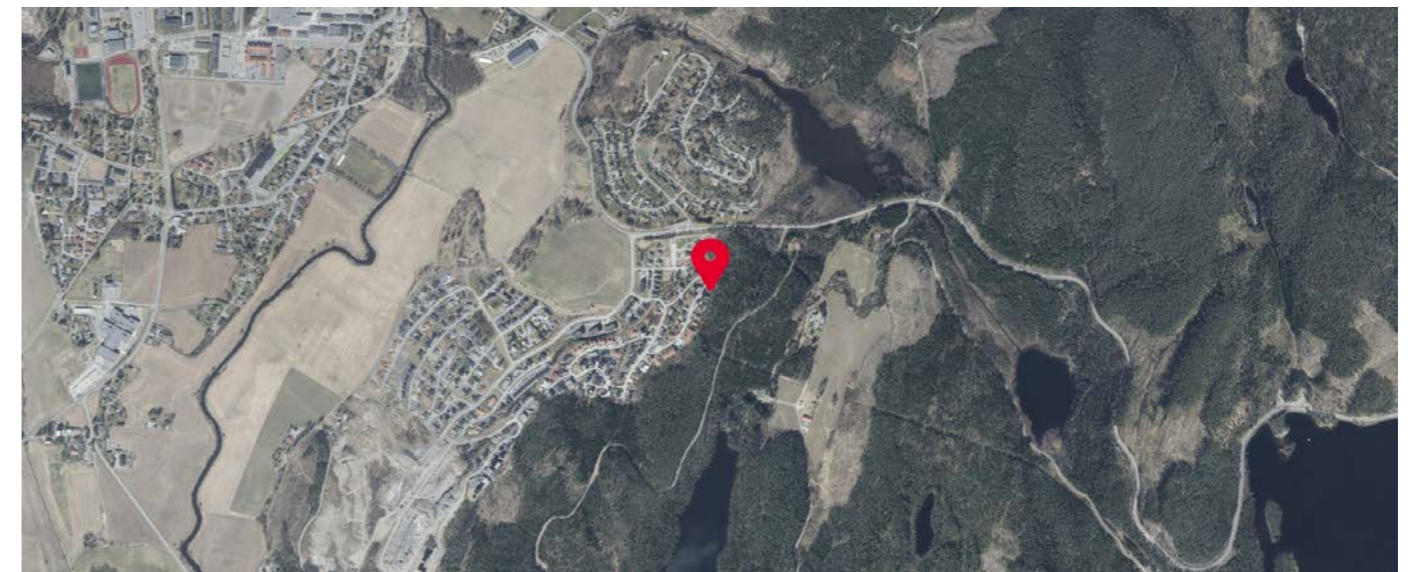


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sørumsand kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sørumsand kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

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

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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

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

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Åskammen 12  
1940 BJØRKELANGEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand  
**Saksbehandler:** Øyvind Hoftvedt-Sægrov

**Telefon:** 414 15 504  
**E-post:** oyvind.saegrov@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre