

Åskammen 12, 1940 BJØRKELANGEN

**Stor, velholdt og familievennlig
enebolig - Hybel - Vannbåren
gulvvarme - Dobbelgarasje - Flotte
uteplasser - Naturnært.**



aktiv.



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 Skjermo Slorafoss

Mobil 926 37 136

E-post ess@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Sørumsandvegen Park
1920 Sørumsand

Stor, velholdt og familievennlig enebolig - Hybel - Vannbåren gulvvarme.

Velkommen til Åskammen 12 – en stor, velholdt og innholdsrik enebolig med godkjent hybel i underetasjen. Beliggenheten er naturnær og barnevennlig, med umiddelbar nærhet til barnehage og flotte turområder, samt kort vei til skole, butikker og idrettsanlegg. Videre kan eiendommen skilte med en velstelt og solrik tomt, asfaltert gårdsplass, lune uteplasser og dobbelgarasje med lader og innredet loft.

Eneboligen fremstår med tidsmessige farge- og materialvalg, vannbåren gulvvarme og familievennlig planløsning. Her er det en innbydende stue med peisovn og møbleringsfrihet, og på et stort, moderne og velutstyrt kjøkken er det spiseplass. Videre har hoveddelen et bad/wc, bad/vaskerom, wc-rom, badstue og tre gode soverom. I hybelen er det åpen stue-/kjøkkenløsning, et soverom og bad/wc/vaskerom

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 6 190 000,-	Antall rom:	7
Omkostn.:	Kr 156 100,-	Gnr./bnr.	Gnr. 2, bnr. 146
Total ink omk.:	Kr 6 346 100,-	Oppdragsnr.:	1106250269
Selger:	Ken Mora Renate Øisjøfoss		
Salgsobjekt:	Enebolig		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	2001		
BRA-i/BRA Total	206/257 kvm		
Tomtstr.:	633.9 m ²		
Soverom:	4		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	58
Egenerklæring	83
Nabolagsprofil	88
Budskjema	96

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 206 m²

BRA - e: 51 m²

BRA totalt: 257 m²

TBA: 72 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 m² Entré, 2 soverom, gang, toalettrom, teknisk rom, bad/vaskerom, bod og badstue.

BRA-i: 36 m² Hybel: Stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom

2. etasje

BRA-i: 107 m² Stue, kjøkken, soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

72 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 29 m² Garasje

2. etasje

BRA-e: 22 m² Loftstue og to boder

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Garasje:

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

Lovlighet

Enebolig

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

Ingen søknadspliktige endringer er gjort i forhold til godkjente byggemeldinger

Garasje

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

633.9 m²

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 på 633,9 kvm 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 Rustad, Thansen, 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

Barnehager

Festningsåsen barnehage - 5 min gange

Kjelle gårdsbarnehage - 20 min gange

Burholtoppen barnehage - 8 min gange

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) - 7 min gange

Kjelle videregående skole (Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene) - 4 min gange

Bjørkelangen videregående skole (Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene) - 5 min gange

Sport og trening

Eidslia balløkke - 11 min gange

Ballspill

0.9 km

Bjørkelunden - 14 min gange

Fotball

1.3 km

MOVA Bjørkelangen Serviceveien - 4 min gange

MOVA Bjørkelangen - 5 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

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

Kai Tore Næss

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført på en byggegrunn av fjell, med en støpt plate mot grunnen. Grunnmuren består av lettklinkerblokker. Dreneringen er antatt å være selvdrenerende på grunn av det utsprengte, skrånete terrenget, i tillegg til at det er lagt drenerør.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk og lecamur fra byggeåret. Fasaden er kledd med stående panel på trekonstruksjonene, mens murflatene er pusset. Taket er en W-stolkonstruksjon med lett undertak av suttaksplater og et ventilert kaldtloft. Taktekingen består av betongstein. Takrenner, nedløp og beslag er utført i stål. Etasjeskillerne er konstruert av trebjelkelag. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, en malt hovedytterdør med glassfelt, og terrassedører i samme stil som vinduene. Eiendommen har en veranda og terrasse bygget av impregnert trevirke, med rekkverk av tre. I tillegg finnes en betongtrapp med skiferheller og en utvendig trapp i treverk som følger terrenget.

Garasjen har en innredet loftsetasje og er bygget med lettklinkerblokker med pussede overflater i garasjedelen. Loftsetasjen er en trekonstruksjon som er isolert og innredet. Taket er tekket med betongstein, og garasjen har leddporter i tre med elektrisk åpner.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

Avvik: Det er påvist andre avvik:

På grunn av avfall fra omkringliggende trær har det dannet seg en del mose på taksteinen.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Under befaring var det et rått felt på undertak ved ved pipe. Om dette skyldes lekkasje eller kondens må undersøkes nærmere ved å gå opp på taket og sjekke pipebeslaget og undertetting av denne. Det var ikke drypp, men et rått lite felt. Det var regnvær under befaringen

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er påvist liten grad av knirk på gulv på kjøkken i hoveddel og i hybel. Noe bomlyd ble registrert på fliser i tørre rom

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Våtrom - Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er avvik:

Det er egnet materialer i våtsone, men våtsonen er ikke stor nok i forhold til dusjsone

- Våtrom - Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- 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.

- Våtrom - Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom - Underetg > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Baderomsplatene er avsluttet for nærme dusjkabinett til at det er en tilfredsstillende våtsone.

- Våtrom - Underetg > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

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

- Våtrom - Underetasje hybel > Bad/vaskerom i utleiedel - Overflater Gulv

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

- Kjøkken - Underetasje hybel > Stue/kjøkken i utleiedel - Overflater og innredning

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

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja En utvidet kontroll av autorisert elektriker anbefales

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - Underetg > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

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

- Våtrom - Underetasje hybel > Bad/vaskerom i utleiedel - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

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

Tettesjikt er ikke synlig i sluk/klemring

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Underetg > Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Murvegger og ikke mulig å bore hull i tilstøtende konstruksjoner

- Våtrom - Underetasje hybel > Bad/vaskerom i utleiedel - Tilliggende konstruksjoner våtrom

våtrom

Avvik: Hulltaking ikke mulig pga murvegger

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2025.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Mur og bad as

Beskrivelse: Baderomsplater på bad i kjeller

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: av en venn som er rørlegger dette var en bytte jobb bad i kjelleren.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Oppland Elektro as

Beskrivelse: Lagt opp ny strøm til bad/nytt soverom i kjelleren

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

Ja

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: i garasjen

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

Ja

Beskrivelse: Leilighet

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Bygget når huset var nytt

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

Ja

Beskrivelse: satt opp en vegg i kjellerstuen så det blei ett soverom til

Innhold

Planløsning

1. etasje: Entré, wc, gang, bad/vaskerom, badstue, 2 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

- Velholdt, pen og innholdsrik enebolig
- Godkjent hybel med egen inngang
- Dobbeltgarasje med innredet loft
- Det er montert elbillader i garasjen
- Velstelt tomt som grenser til marka

- Balkong og stor, skjermet terrasse
- Vannbåren gulvvarme i hele huset
- Pen entré med plassbygd klesskap
- Stor, innbydende stue med peisovn
- Tidsmessig kjøkken med spiseplass
- Bad/wc, bad/vaskerom, wc og badstue
- 3 gode soverom, ett med garderobe
- Lagring i inneboder og i garasjen
- Sikringsskap med automatsikringer

Standard

Planløsning

Underetasje, hoveddel: Entré, bod, teknisk rom, wc-rom, bad/vaskerom, badstue og 2 soverom.

1. etasje, hoveddel: Bad/wc, soverom, kjøkken og stue.

Underetasje, hybel: Soverom, bad/wc/vaskerom og stue/kjøkken.

Entré

Eneboligen har et pent, inntrukket inngangsparti med steinbelagt adkomst, skiferlagt repos og takmontert utebelysning. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en romslig og innbydende entré med laserte panel på veggene og sandfargede fliser på gulv med vannbåren gulvvarme – en komfortdetalj som er gjennomgående for hele boligen. I entreen ryddes yttertøyet enkelt bort i en plassbygd garderobe, og mer oppbevaringsplass finnes i nærliggende inneboder.

Kjøkken

Et stort kjøkken er hjertet i huset, med 1-stavs laminatgulv, vannbåren gulvvarme og mørkmalte 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 klassisk utforming. Hvitevarene er integrerte, bestående av stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og en kombinert kjøl/frys montert i 2021.

Stue

Stuen er meget pen 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 oppgradert med lyst, tidsmessig 1-stavs laminatgulv, og i senere tid er veggene malt opp i en dyp, delikat blåtone. Møbleringsfriheten er god, så her kan man enkelt innrede med flere sittegrupper – uten at det oppleves rotete. I 2025 ble kjellerstuen erstattet med et soverom, og i den forbindelse ble peisovnen fra kjelleren flyttet opp til hovedstuen.

Bad/vaskerom

Boligens hoveddel inneholder et bad/vaskerom, et wc-rom, en badstue og et bad/wc. Førstnevnte ligger i underetasje, og er omgjort fra vaskerom til et kombinert bad/vaskerom i 2025. Veggene er kledd med lysmalt panel og grå våtromsplater, og på gulvet er det lyse fliser over vannbåren gulvvarme. Innredningen har sorte, glatte fronter og består av en heldekkende servant på en skuffeseksjon og et dobbelt speilskap med belysning. Videre har badet et dusjkabinett og opplegg for vaskesøyle.

Bad/wc

Ved soverommet i første etasje er det et velholdt og pent bad/wc. Badet har god størrelse, utstyrt 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.

Badstue og wc-rom

Vegg-i-vegg ved badet i underetasjen er det et separat wc-rom og en arealeffektiv badstue. Wc-rommet har lysmalt panel på veggene og sandfargede fliser på gulv med gulvvarme, og i tillegg til et toalett er det en hvit servantseksjon og et speilskap med belysning. Badstuen har panel på veggene og fliser på gulvet, og i tillegg til en elektrisk badstueovn har rommet plassbygde sittebenker.

Soverom og garderobe

Det er tre gode soverom i boligens hoveddel – ett i første etasje og to i underetasjen. Ett av soverommene i underetasjen er etablert i en tidligere kjellerstue i 2025, og er av god størrelse. Alle soverommene får rikt, naturlig lysinnslipp fra store sprossevinduer, og på soverommet i første etasje er det en stor, plassbygd skyvedørsgarderobe. Boligen har for øvrig oppbevaring- og lagringsplass i en garderobe i entreen, i to inneboder og i garasjen.

Hybel

I første etasje har boligen en hybel på ca. 36 kvm med egen inngang, 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.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Etablert servant, dusjkabinett og montert baderomsplater på vegg.
- Delevegg etablert slik at det nå er et eget soverom i stede for opprinnelig stue

2022:

- Forrige eier utførte vedlikeholdsbehandling av utvendige vegger

2018:

- Baderomsplater ble montert på vegg i 2018 av forrige eier

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 er det asfaltert gårdsplass, og herfra går 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

fremtind

Polisenummer

35749317

Radonmåling

Det er i i tilstandsrapport opplyst at det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

Diverse

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

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

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 varmepumpe 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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 190 000

Kommunale avgifter

Kr 21 850

Kommunale avgifter år

2025

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.

Kommunale avgifter fordeler seg slik:

Ordinær renov.gebyr: kr 5028,75

Feier/tilsynsgebyr: kr 732,50

Feier/tilsynsgebyr: kr 586,00

Abb.gebyr vann bolig: kr 1230,50

Abb.gebyr avløp bolig: kr 3701,85

Forbruksgebyr vann 151-220 m2: kr 3892,75

Forbruksgebyr avløp 151 - 220 m2: kr 6678,05

Eiendomsskatt

Kr 4 022

Eiendomsskatt år

2025

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 1 257 112

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 5 028 449

Formuesverdi sekundær år

2024

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

17.11.2025 - Dokumentnr: 1402918 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Bankenes Boligmegler AS

Org.nr: 981 129 792
Elektronisk innsendt

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

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Kommunalt

Tilknytning avløp: Kommunalt

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

154 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

156 100 (Omkostninger totalt)

172 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

174 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 346 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 362 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 364 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 156 100

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17 500,- oppgjørshonorar kr 7 500,- 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 5 045,-. Utleggene omfatter pantedokument med urådighet (545,-) og fotograf (4 500,-). Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Øyvind Hoftvedt-Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
oyvind.saegrov@aktiv.no
Tlf: 414 15 504

Ansvarlig megler bistår av

Øyvind Hoftvedt-Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
oyvind.saegrov@aktiv.no
Tlf: 414 15 504

Espen Skjermo Slorafoss
Eiendomsmegler MNEF
ess@aktiv.no
Tlf: 926 37 136

Oppdragstaker

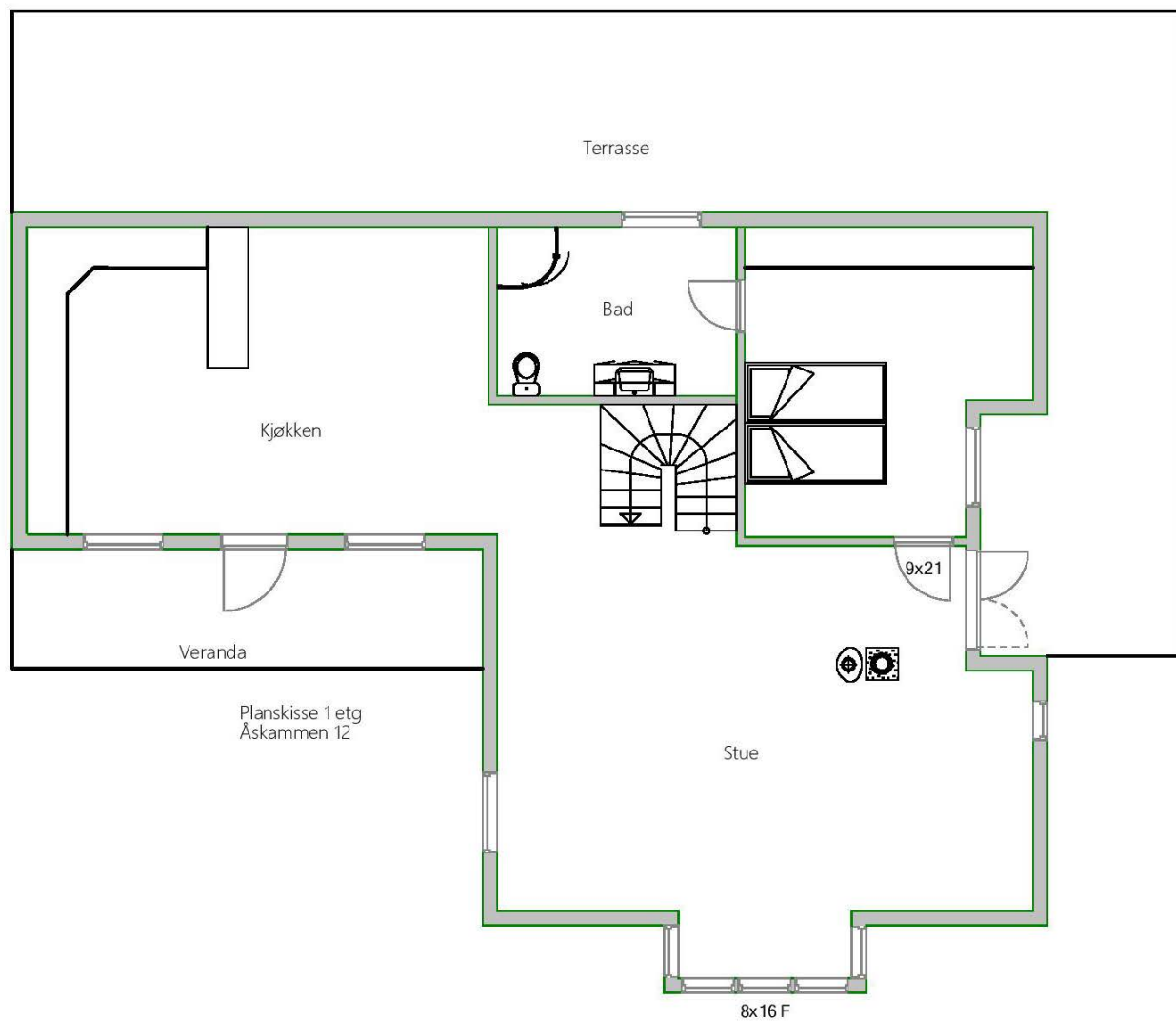
Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, organisasjonsnummer 981129792
Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand

Salgsoppgavedato

21.11.2025







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

















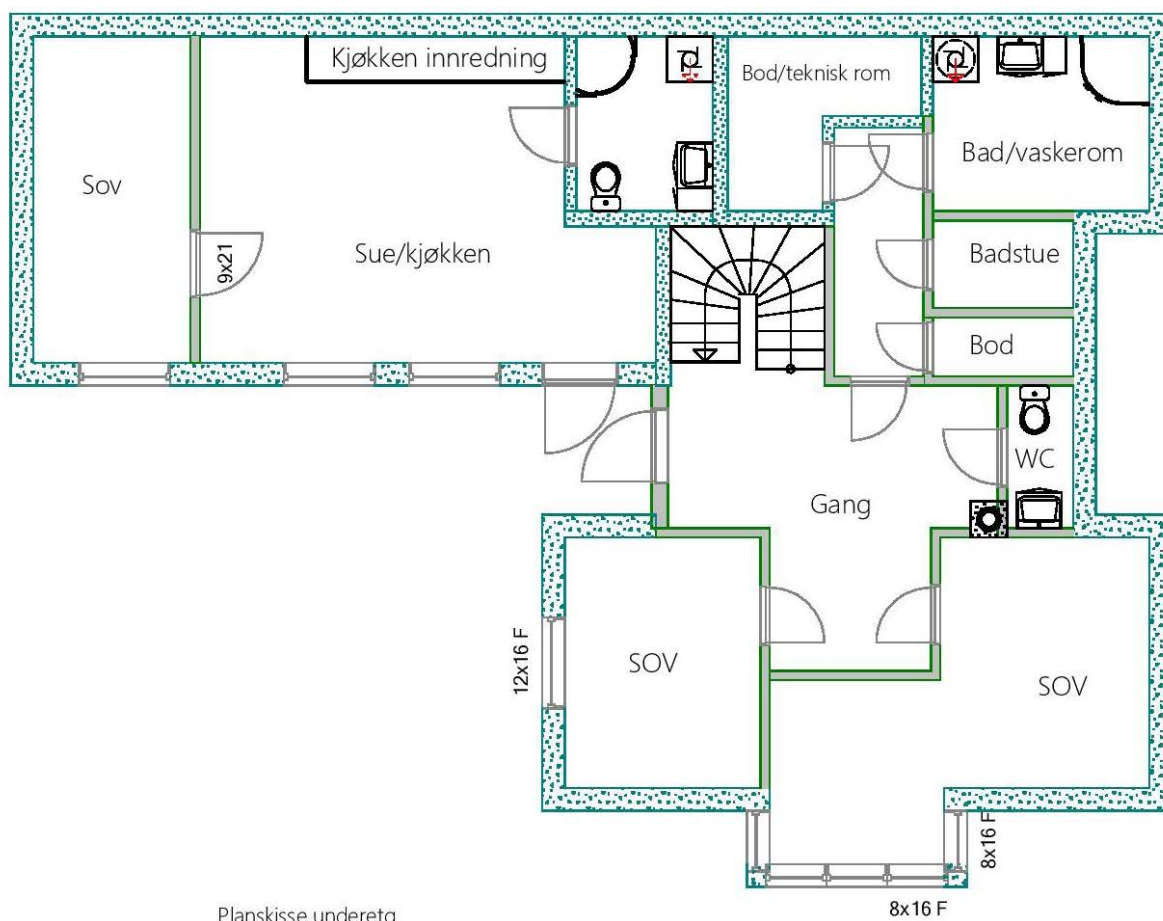












Planskisse underetg
Åskammen 12

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

































Velkommen til Aurskog-Høland - den romslige kommunen

Kommunen har flott natur og mange fine turstier.

Vi er den største landbrukskommunen i Akershus.

Turistinformasjonen på Bjørkelangen ligger på Eidsvollsgata.

Aurskog-Høland

- Aurskog-Høland
- Bjørkelangen
- Skulerud
- Ørje
- Tristad
- Marken
- Åkershus
- Sør-Akershus
- Oslo
- Østfold
- Vestfold
- Telemark
- Agder
- Norge

Grønne sirkler = tett på vann

Aurskog-Høland har romslige områder for turer i skog og mark og et rikt dyre- og planteliv. Vi har rundt 300 små og store vann og gode muligheter for både å fiske og bade. Vi har et stort utvalg aktivitetstilbud og severdigheter, og sammen gjør dette kommunen til et sted rikt på opplevelser året rundt.

Ønsker du å vite mer om kommunen vår?

Aurskog-Høland har mange opplysninger og flere overnattingssteder.

TURISTINFORMASJON finner du på Rådhuset i Eidsvoll. Den ligger på Bjørkelangen. Kaffen er åpen tirsdag til søndag fra 11.15 til 16.00 i sommerhalvåret, og i helgene 12-16 i vinterhalvåret.

Du finner turistinformasjonen for Aurskog-Høland og Randsborg på Facebook.

Mer informasjon om Aurskog-Høland kommune og våre severdigheter finner du på www.ahk.no

You will find the tourist information office at Eidsvoll in Bjørkelangen.

Die Touristeninformation finden Sie in der Eidsvolls in Bjørkelangen.

Velkommen til Haldenkanalen

HALDENKANALEN er den eldste av to kanaler i Norge og måler dette til fra Skulerud i nord til Tristad i sør. Kanalen ble bygget i perioden 1852-1934, hovedsakelig for transport av tømmer. Flertallet opphører i 1982, men slusene er fortsatt operative. Vi ønsker deg velkommen til en reise i den spennende kanalen! Kommunene langs Haldenkanalen er nordfra: Aurskog-Høland, Randsborg, Marker, Årmark og Halden.

1 SKULERUD

I nordenden av Skulerudsløypen i Aurskog-Høland ligger Skulerud. Det var en viktig stoppested for den gamle kanalstrømmen. Her ligger også den gamle Skulerud skole og den gamle Skulerud kirke.

2 ØRJE SLUSEN

Ørje slusen i Marken ligger mellom Ørje og Halden. Den ble bygget i 1852 og er en av de eldste slusene på kanalen. Den er nå en del av Ørje slusepark.

3 STRØMSFOSLUSLUS

Strømsfosluslusen ble bygget i 1852 og ligger mellom Årmark og Halden. Den har to porter og er en av de eldste slusene på kanalen. Den er nå en del av Strømsfosluslusepark.

4 BRECKE SLUSER

Brecke sluser i Halden er en av de eldste slusene på kanalen. Den ble bygget i 1852 og er en av de eldste slusene på kanalen. Den er nå en del av Brecke slusepark.

5 TRISTAD

Tristad ligger i Halden og er en av de eldste slusene på kanalen. Den ble bygget i 1852 og er en av de eldste slusene på kanalen. Den er nå en del av Tristad slusepark.





Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Åskammen 12, 1940 BJØRKELANGEN



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 2, bnr. 146

Markedsverdi

6 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 257 m² BRA-i: 206 m²



Befaringsdato: 07.11.2025

Rapportdato: 17.11.2025

Oppdragsnr.: 22579-1026

Referansenummer: WL1044

Foretak: KAI TORE NÆSS

Takstingeniør: Kai Tore Næss

Vår ref: kai tore



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

Kai Tore Næss

"Norges Takstingeniørers Forening (NTIF) følger den høyeste standard innen takseringsbransjen gjennom strenge krav til faglig kompetanse for medlemskap. For å bli medlem av NTIF må en være utdannet bygningsesakkyndig, med formell byggteknisk utdanning. Det sikrer at alle medlemmer har en solid utdanning og kompetanse i takseringsfaget. Dette er avgjørende for kvaliteten på arbeidet som utføres, ettersom en takstingeniør må kunne vurdere bygningers tilstand og verdi nøyaktig og upartisk.

Kravene til etterutdanning og sertifisering er også blant de høyeste i landet. Dette betyr at takstingeniører må kontinuerlig oppdatere sine kunnskaper og ferdigheter for å holde tritt med nye forskrifter og lover. Denne løpende opplæringen er viktig slik at takstingeniøren leverer tjenester av høyeste kvalitet og er oppdatert på beste praksis i bransjen.

Man kan derfor være trygge på at rapportene utført av en NTIF-sertifisert takstingeniør er grundige, nøyaktige og pålitelige."

Rapportansvarlig



Kai Tore Næss
Uavhengig Takstingeniør
kai-tore@outlook.com
995 28 180

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein, undertak av lette undertaksplater (suttaksplater). Det har dannet seg en del mose på taket som med fordel bør fjernes

Takrenner med tilbehør samt øvrige beslag av stålbeslag. Det anbefales at takrenner rengjøres.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og lecamur fra byggeår. Fasader er kledd med stående panel på trekonstruksjonene og mur har pusset overflater. Panel fikk en vedlikeholdsbehandling i 2022. Taket er konstruert av W-stoler og lett undertak(suttaksplater).

Vintilert kaldtloft med isolasjon i undergurt

Malte trevinduer fra byggeår - 2 lags glass

Malt hovedytterdør med glassfelt

Veranda og terrasse konstruert av impregnert trevirke og gulvet er utført av impregnerte terrassebord. Rekkverk bygget av trevirke. Betongtrapp som det er lagt ned skifer i.

Det er også en utvendig trapp av treverk som følger terrenget i syd

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv på tørre rom har overflater av laminat, parkett og fliser

Vegger har overflater av malte plater og trepanel

Himling med overfalter av himlingsplater og trepanel

Etasjeskillet er konstruert av trebjelkelag

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

Elementpipe og vedovn

Innvendig trapp er malt tretrapp

Innvendig dører er malte profilerte dører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 2 etg i hovedbolig

Bygget etter tekniske forskrifter 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon

Himlingsplater i taket. På vegg trepanel og fliser i våtsone.

Våtsonen er ikke laget stor nok

Fliser på gulv med vannboren gulvvarme

Antatt banemembran på gulv og smøremembran på vegg i våtsoner. Ikke dokumentasjon

Innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft via luftespalte under dørbladet

Ingen unormale utslag under måling

Bad/vaskerom i underetg i hovedbolig

Vaskerom opprinnelig fra byggeår rehabilitert i 2025 med

baderomsplater på vegg og etablering av dusjkabinett.

Baderomsplater fra 2025 på vegger og dels panel fra byggeår.

Panel fra byggeår i taket.

Fliser på gulv med fall på 20 mm fra topp flis ved terskel

Det er plastsluk og ukjent utførelse og materialbruk av membran

Servantskap med nedfelt servant, uttak for vaskemaskin, dusjkabinett

Balansert ventilasjon

Murvegger og ikke mulig å bore hull i tilstøtende konstruksjoner

Bad/vaskerom i utleiedel

Ingen dokumentasjon. Bygget etter teknisk forskrift 1997-2010

Baderomsplater på vegg montert i 2018 og himlingsplater i tak

Plastsluk og ukjent membranløsning

Innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for

vaskemaskin

Balansert ventilasjon

Hulltaking ikke mulig pga murvegger

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Leilighet:

Kjøkken med glatte fronter

Ventilator med avtrekk ut

Hoveddel:

Kjøkken med profilerte fronter og integrerte hvitevarer. Benkeplate av laminat

Kjøkkenventilator med avtrekk ut

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalett rom med gulvstående toalett og servant. Malte plater på

vegg og malt tak

Badstue bygget som rom i rommet i tråd med veiledninger.

Elektrisk badstueovn. Trepanler er benyttet

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør fra byggeår av rør i rør. Fordelingen er åpen i teknisk rom og ikke i et eget skap.

Avløpsrør fra byggeår av pvc

Balansert ventilasjon fra byggeår. Aggregat er plassert på kaldtloftet

Det er etablert varmepumpe og det er etablert bergvarme

(grunnvannsvarme) til vannboren gulvvarme i begge etg

Varmtvannet er integrert i vannboren varmesystem. Det opplyses om at volumet er 170 ltr

Vannboren varme med bergvarme og varmepumpe. Gulvvarme i begge etg

Brannslukkeapparat og røykvarlere

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av fjell

Byggegrube er utsprengt i skrånet terrenget og tomten antas å være nærmest selvdrenende i tillegg til at det er lagt drenerør.

Grunnmur av lettklinkerblokker, støpt plate mot grunn

Forstøtningsmur av naturstein og betong

Skrånet fjellterreng

Vann og avløpsrør av plast fra byggeår

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	257 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	206 m ²
Totalpris	6 350 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

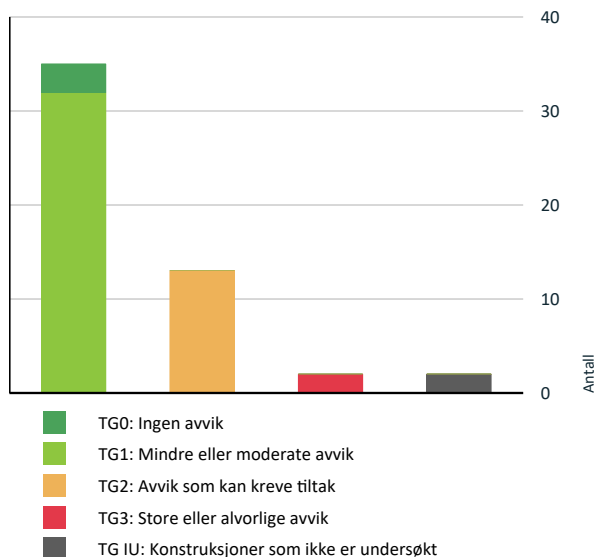
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Ingen søknadspliktige endringer er gjort i forhold til godkjente byggemeldinger

Garasje

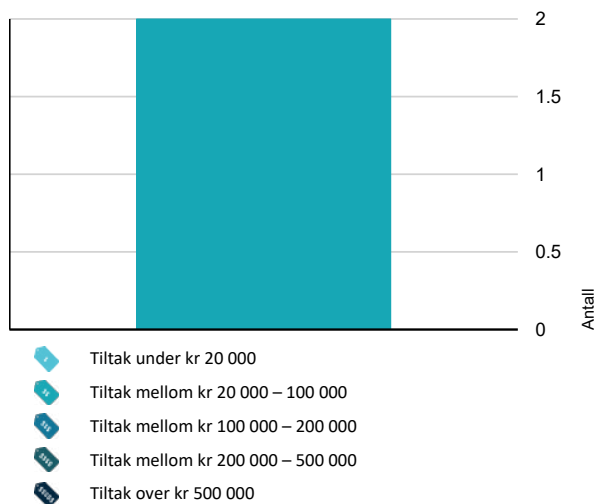
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Underetg > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje hybel > Bad/vaskerom i utleiedel > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Underetg > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje hybel > Bad/vaskerom i utleiedel > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Underetg > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetg > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje hybel > Stue/kjøkken i utleiedel > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Underetasje hybel > Bad/vaskerom i
utleiedel > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2001

Standard

Standard er god

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

2025	Omgjort vaskerom til vaskerom/bad	Etablert servant, dusjkabinett og montert baderomsplater på vegg.
2025	Stue i underetg omgjort til soverom	Delevegg etablert slik at det nå er et eget soverom i stede for opprinnelig stue
2018	Nye overflater vegg på vaskerom i utleiedel	Baderomsplater ble montert på vegg i 2018 av forrige eier
2022	Behandling av utvendige vegger	Forrige eier utførte vedlikeholdsbehandling av utvendige vegger

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tekkingen er utført av betongstein, undertak av lettundertaksplater (suttaksplater). Det har dannet seg en del mose på taket som med fordel bør fjernes

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

På grunn av avfall fra omkringliggende trær har det dannet seg en del mose på taksteinen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

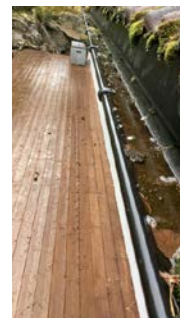
Fjerning av denne mosen anbefales da det vil forlenge levetiden på taket



Noe mose på taket

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner med tilbehør samt øvrige beslag av stålbeslag. Det anbefales at takrenner rengjøres.



Rengjøring av renner anbefales

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og lecamur fra byggeår. Fasader er kledd med stående panel på trekonstruksjonene og mur har pusset overflate. Panel fikk en vedlikeholdsbehandling i 2022

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er konstruert av W-stoler og lett undertak(suttaksplater). Vintilert kaldtloft med isolasjon i undergurt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Under befaring var det et rått felt på undertak ved ved pipe. Om dette skyldes lekkasje eller kondens må undersøkes nærmere ved å gå opp på taket og sjekke pipebeslaget og undertetting av denne. Det var ikke drypp, men et rått lite felt. Det var regnvær under befaringen

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG 1 Vinduer

Tilstandsrapport

Malte trevinduer fra byggeår - 2 lags glass

TG 1 Dører

Malt hovedytterdør med glassfelt

TG 1 Dører - 2

Terrassedører i samme stil som vinduer - 2 lags glass

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda og terrasse konstruert av impregneret trevirke og gulvet er utført av impregnerte terrassebord. Rekkverk bygget av trevirke

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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



Åpning større enn 7,5 cm



Rekkevrk lavere enn 1 meter

TG 1 Utvendige trapper

Betongtrapp som det er lagt ned skifer i. Løse og sprukne heller
Det er også en utvendig trapp som følger terreng i syd



Sprekk i skifer

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv på tørre rom har overflater av laminat, parkett og fliser
Vegger har overflater av malte plater og trepanel
Himling med overflater av himlingsplater og trepanel

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist liten grad av knirk på gulv på kjøkken i hoveddel og i hybel.
Noe bomlyd ble registrert på fliser i tørre rom

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette er ikke et stort problem og ingen tiltak anbefales umiddelbart for dette

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet er konstruert av trebjelkelag

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 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.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe og vedovn

Tilstandsrapport

1 TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp er malt tretrapp

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig dører er malte profilerte dører

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bygget etter tekniske forskrifter 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon

ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Himlingsplater i taket. På vegg trepanel og fliser i våtsone. Våtsonen er ikke laget stor nok

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er egnet materialer i våtsone, men våtsonen er ikke stor nok i forhold til dusjsonen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er satt inn kabinett og dette løser problemet. Men skal man montere dusj direkte på vegg må våtsonen utvides

ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med vannboren gulvvarme

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at 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.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Avløp fra dusjkabinett renner rett ned i sluk som er under kabinettet og ingen tiltak trengs umiddelbart. Ved dusjing uten kabinett må fall etableres.

ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Antatt banemembran på gulv og smøremembran på vegg i våtsoner. Ikke dokumentasjon

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.



ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett

ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft via luftespalte under dørbladet

ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen unormale utslag under måling

UNDERETG > BAD/VASKEROM

Generell

Vaskerom opprinnelig fra byggeår rehabilitert i 2025 med baderomsplater på vegg og etablering av dusjkabinett.

UNDERETG > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Baderomsplater fra 2025 på vegger og dels panel fra byggeår . Panel fra byggeår i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Baderomsplatene er avsluttet for nærme dusjkabinett til at det er en tilfredsstillende våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Så lenge det benyttes dusjkabinett trengs ingen tiltak, men om det skal etableres dusj rett på vegg må det påføres en bederomplate til.

UNDERETG > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med fall på 20 mm fra topp flis ved terskel

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

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med registrert avvik

UNDERETG > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent utførelse og materialbruk av membran

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- 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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ingen tegn til tettesjikt ved klemring

UNDERETG > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med nedfelt servant, uttak for vaskemaskin, dusjkabinett

UNDERETG > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon

UNDERETG > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Murvegger og ikke mulig å bore hull i tilstøtende konstruksjoner

UNDERETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM I UTEIEDEL

Generell

Ingen dokumentasjon. Bygget etter teknisk forskrift 1997-2010

UNDERETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM I UTEIEDEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegg montert i 2018 og himlingsplater i tak

Årstall: 2018 Kilde: Eier

UNDERETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM I UTEIEDEL

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det benyttes dusjkabinett som er et godt tiltak

UNDERETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM I UTEIEDEL

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og ukjent membranløsning

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tettesjikt er ikke synlig i sluk/klemring

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.

Dusjkabinett benyttes og det reduserer konsekvensene

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM I Utleiedel

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin

UNDERETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM I Utleiedel

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon

UNDERETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM I Utleiedel

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke mulig pga murvegger

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter og integrerte hvitevarer. Benkeplate av laminat

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut

UNDERETASJE HYBEL > STUE/KJØKKEN I Utleiedel

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

UNDERETASJE HYBEL > STUE/KJØKKEN I Utleiedel

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut

SPESIALROM

UNDERETG > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalett rom med gulvstående toalett og servant. Malte plater på vegg og malt tak

UNDERETG > BADSTUE

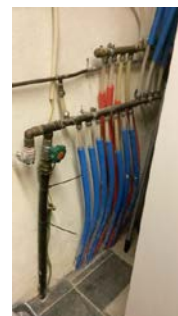
TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue bygget som rom i rommet i tråd med veiledninger. Elektrisk badstueovn. Trepanler er benyttet

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør fra byggeår av rør i rør. Fordelingen er åpen i teknisk rom og ikke i et eget skap.



Fordeler vannrør åpen

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør fra byggeår av pvc

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon fra byggeår. Aggregat er plassert på kaldtloftet

Tilstandsrapport

! TG 1 Varmesentral

Det er etablert varmepumpe og det er etablert bergvarme (grunnvannsvarme) til vannboren gulvvarme i begge etg

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannet er integrert i vannboren varmesystem. Det opplyses om at volumet er 170 ltr

! TG 1 Vannbåren varme

Vannboren varme med bergvarme og varmepumpe. Gulvvarme i begge etg

! 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.

Anlegg fra byggeår med autmatsikringer kursfortegnelse

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 Byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Nytt opplegg på bad/vask i underetg samt soverom som ble etablert
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Elektro er ikke mitt ekspertiseområde og en kontroll anbefales



Tilstandsrapport



! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukkeapparat og røykvarlere

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Byggegrube er utsprengt i skrånet terreng og tomten antas å være nærmest selvdrenerende i tillegg til at det er lagt drenerør.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av lettklinkerblokker, støpt plate mot grunn

! TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av naturstein og betong

! TG 0 Terrengforhold

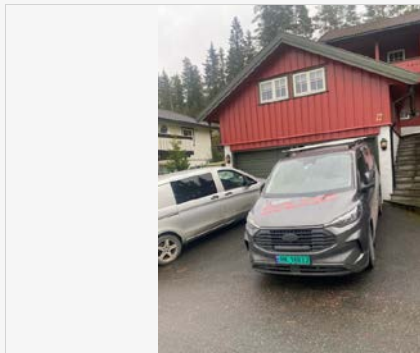
Skrånet fjellterreng

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør av plast fra byggeår

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje, bod og hobby

Byggeår

2021

Kommentar**Standard**

God standard på konstruksjoner

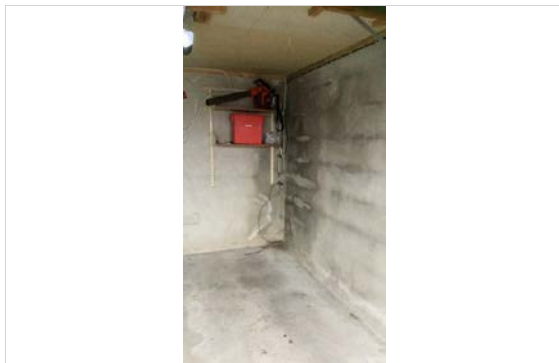
Vedlikehold

Trenger å stoppe fuktutslag på murvegg. Ellers godt vedlikeholdt

Beskrivelse

Garasje med innredet loftsetasje. Garasjen er bygget med lettklinkerblokker og pusset overflater i garasjedelen. i loftsetasjen er garasjen konstruert av treverk, isolert og innredet som bodplass, hobbyrom etc. Leddporter i tre med elektrisk åpner. Taket er tekket med betongstein. Generelt bygget i samme stil som boligen. Det er etablert el-bil lader i garasje
Det var tendens til fuktutslag på et hjørne i garasjen som det anbefales å undersøke nærmere.

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



Fukt i ene hjørnet på garasje

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

206 m²/206 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, 4 Soverom, Bad, Toalettrom, Bod, Badstue, 2 Bad/vaskerom, Teknisk rom, Gang, Stue/kjøkken

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 51 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 350 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 350 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

6 350 000

Konklusjon markedsverdi

6 350 000

Markedsvurdering

Boligen er beliggende i et område med velfungerende marked og prisen er vurdert opp i mot andre boliger som har ligget ute i samme område

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 710 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 750 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	480 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 230 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 100 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 100 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

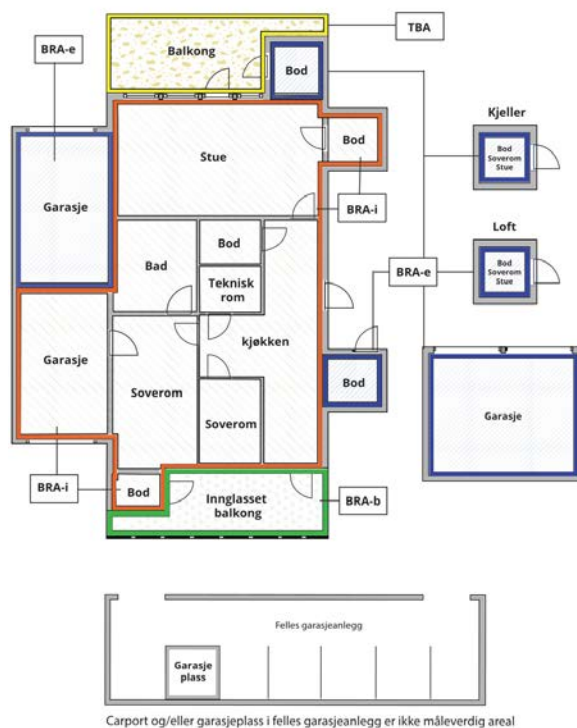
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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 boder
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 byggningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	107			107	72
Underetg	63			63	
Underetasje hybel	36			36	
SUM	206				72
SUM BRA	206				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, soverom, bad		
Underetg	Soverom, soverom 2, toalettrom, bod, badstue, bad/vaskerom, teknisk rom, gang		
Underetasje hybel	Stue/kjøkken i utleiedel, bad/vaskerom i utleiedel, soverom i utleiedel		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ingen søknadspliktige endringer er gjort i forhold til godkjente byggemeldinger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rehabilitering av våtrom i underetg og etablering av soverom der det tidligere var stue i underetg

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	
2 etg		Loftstue, bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	196	10
Garasje	0	51

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.11.2025	Kai Tore Næss	Takstingeniør
	Ken Mora	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	2	146		0	633.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Åskammen 12							
Hjemmelshaver Mora Ken, Øisjøfoss Renate							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i Festningsåsen som er et populært byggefelt. Korte avstander til busstopp, skoler og forretninger

Adkomstvei

Kommunal vei

Tilknytning vann

Kommunalt

Tilknytning avløp

Kommunalt

Regulering

Boligformål

Om tomten

Skrånet tomt opparbeidet med vegetasjon, steinlagte uteplasser og forstøtningsmur mot vei

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Gjennomgått		Nei
Rapport fra EL kontroll			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørumsand	
Oppdragsnr.	
1106250269	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Renate Øisjøfoss	Ken Mora
Gateadresse	
Åskammen 12	
Poststed	Postnr
BJØRKELANGEN	1940
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	fremtind
Polise/avtalnr.	35749317

Document reference: 1106250269

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Baderomsplater på bad i kjeller
Arbeid utført av	Mur og bad as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ 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	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	av en venn som er rørlegger dette var en bytte jobb bad i kjelleren.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt opp ny strøm til bad/nytt soverom i kjelleren
Arbeid utført av	Oppland Elektro as

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	i garasjen
-------------	------------

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Leilighet

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bygget når huset var nytt

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

satt opp en vegg i kjellerstuen så det blei ett soverom til

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1106250269

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1106250269

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Renate Øisjøfoss	c3c4f63a93b308e26d8d1 88357f5ba97513eb2e5	05.11.2025 19:46:20 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ken Mora	26a92e7cab496d4ade79 43d48359b4a45ff38f70	05.11.2025 19:44:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1106250269

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

Nabolagsprofil

Åskammen 12 - Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Søndre Eidsvei Linje 470, 470E	6 min 0.5 km
Blaker stasjon Linje R14	26 min 24.8 km
Oslo Gardermoen	57 min

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 650 elever, 40 klasser	7 min 3.5 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	4 min 2.1 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	5 min 2.7 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

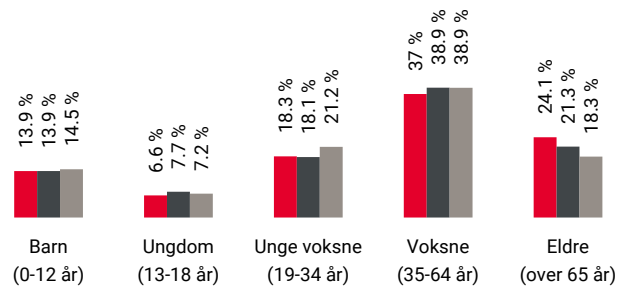
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	5 min 0.4 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	20 min 1.8 km
Burholttoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	8 min 4 km

Dagligvare

Kiwi Bjørkelangen PostNord	20 min 1.8 km
Coop Extra Bjørkelangen	21 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 93/100



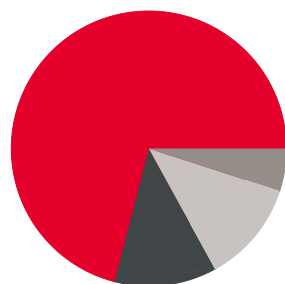
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

	Eidslia balløkke	11 min
	Ballspill	0.9 km
	Bjørkelunden	14 min
	Fotball	1.3 km
	MOVA Bjørkelangen Serviceveien	4 min
	MOVA Bjørkelangen	5 min

Boligmasse



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

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

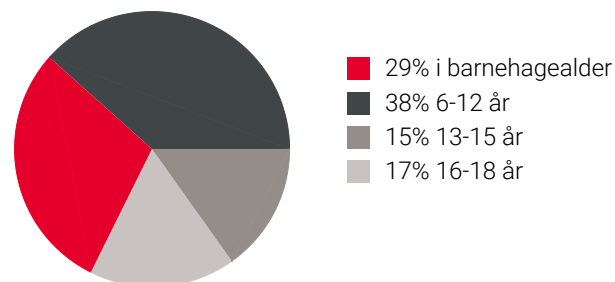
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	AMFI Bjørkelangen Torg	21 min
	Apotek 1 Bjørkelangen	21 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

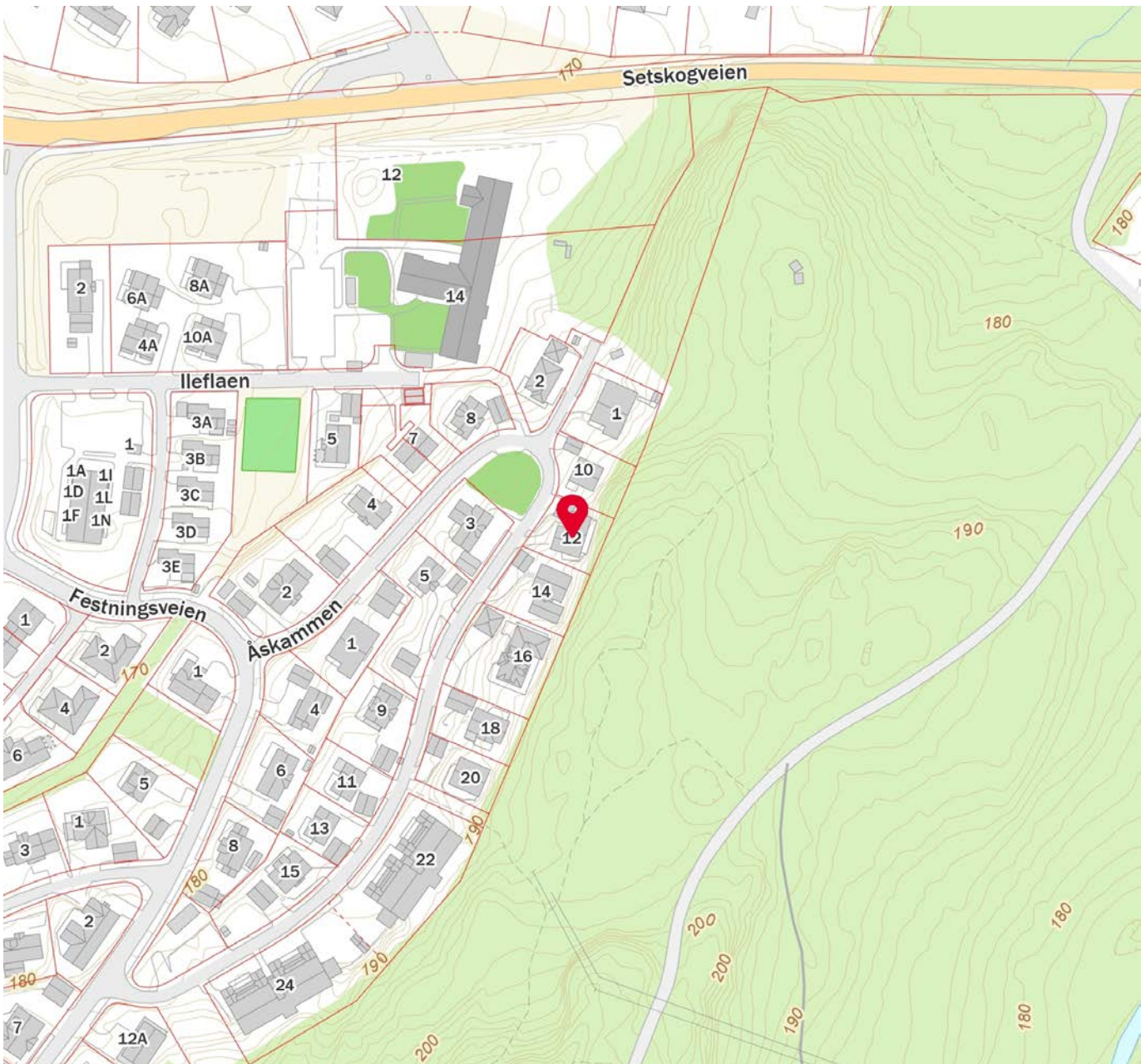
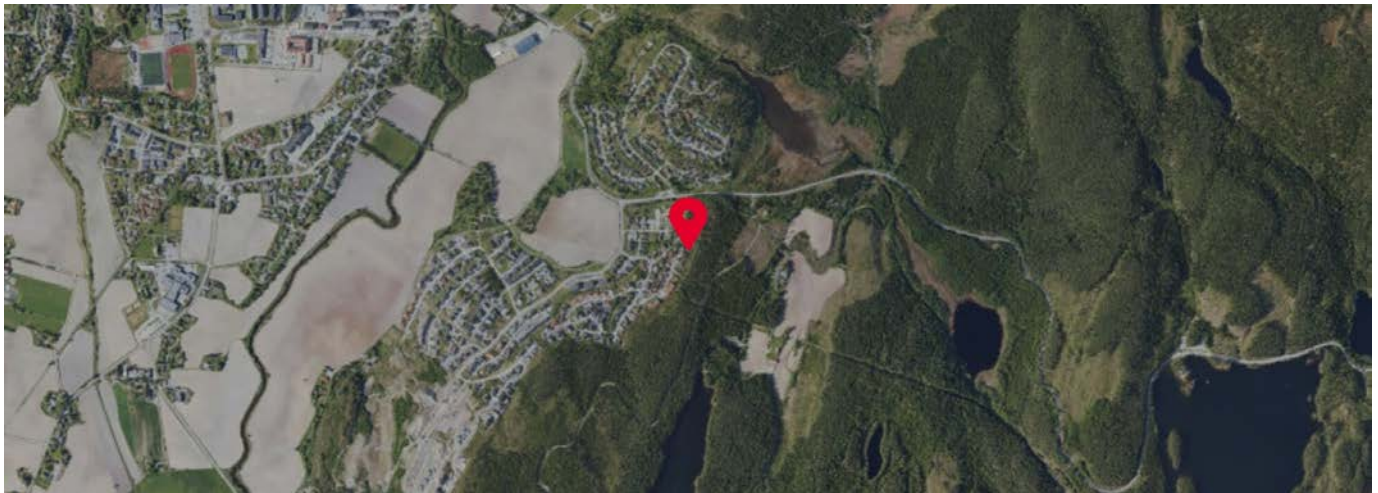


0% 43%

Bjørkelangen øst/Eidslia
 Bjørkelangen
 Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Åskammen 12
1940 BJØRKELANGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre