



aktiv.

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglomkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

**aktiv.**  
Tar deg videre

Maltjennveien 13, 1940 BJØRKELANGEN

**Stor, innholdsrik enebolig med idyllisk beliggenhet. Stor hage, fine uteplasser og to garasjer. Smarthus !**









Eiendomsmegler MNEF

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

## Stor, innholdsrik og koselig enebolig med rolig og barnevennlig beliggenhet.

Maltjennveien 13 er en stor, koselig enebolig over to etasjer med barnevennlig beliggenhet og parkering i to garasjer. Her bor du i rolige, idylliske omgivelser, omkranset av bølgende åkre og skogkledde åser. Samtidig er det kun 5 minutter å kjøre inn til Bjørkelangen sentrum. Den solrike tomten er på godt over 1,2 mål med stor hage og utsikten kan nytes fra flere fine uteplasser.

Eneboligen er blitt tilbygd over flere omganger og fremstår som et innholdsrikt hjem med god tumleplass for en familie. Stuen og kjøkkenet er i luftig åpen løsning med ekstra takhøyde og integrerte hvitevarer. Det er tre soverom, og inngang til fin entré i begge etasjer. Boligen har også trimrom, hobbyrom, kjellerstue, og gang med både vedovn og varmepumpe. Videre er det flere bad, vaskerom og et gjestetolett.

## Innhold

Velkommen .....	4
Plantegninger .....	34
Om eiendommen .....	38
Tilstandsrapport .....	54
Egenerklæring .....	91
Forbrukerinformasjon .....	103
Budskjema .....	104

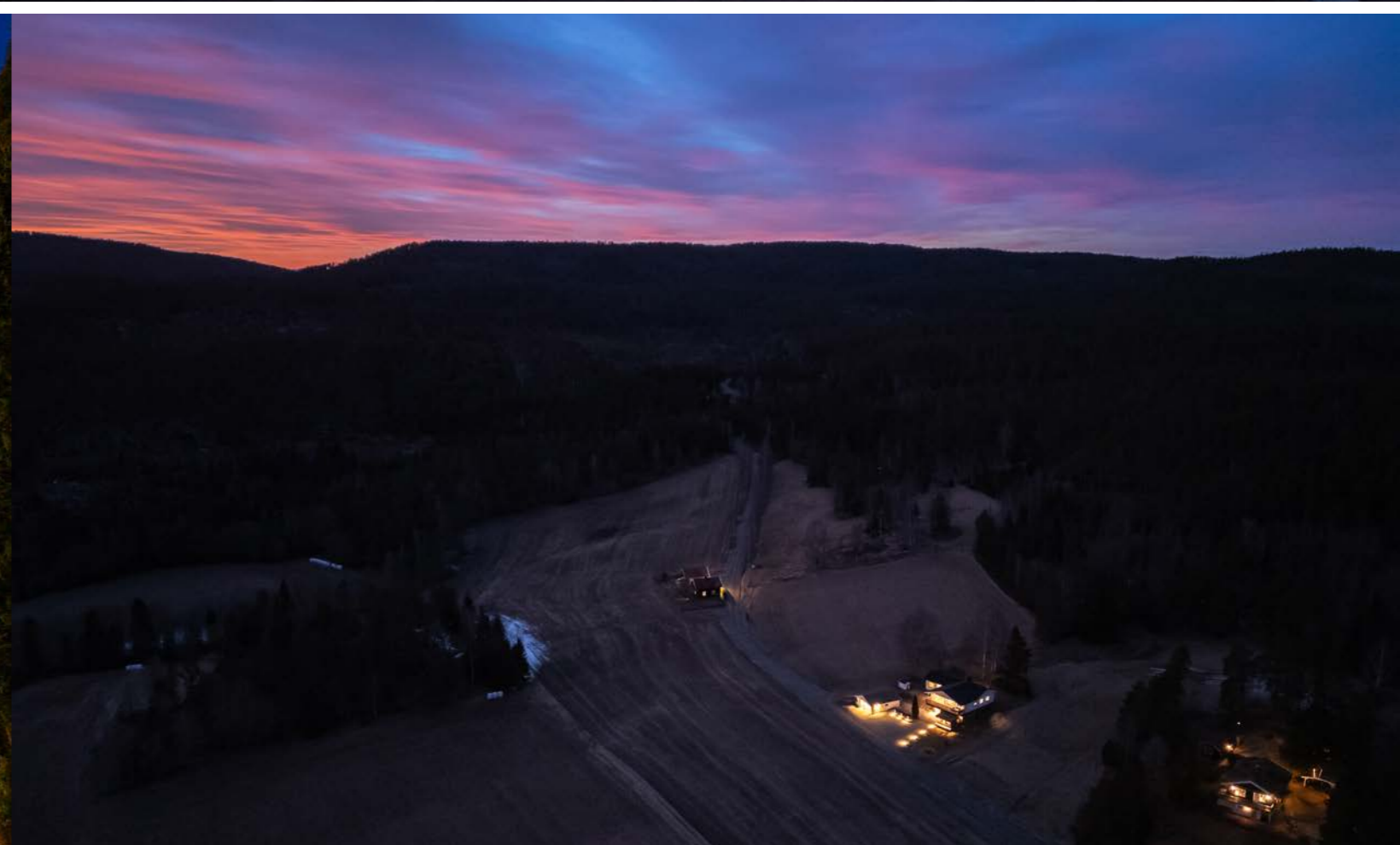
### Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 4 990 000,-	<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 69, bnr. 23
<b>Omkostn.:</b>	Kr 125 990,-		
<b>Total inkl. omk.:</b>	Kr 5 115 990,-	<b>Oppdragsnr.:</b>	1106240088
<b>Selger:</b>	Therese Melby Sæther Alf-Marius Sæther		
<b>Salgsobjekt:</b>	Enebolig		
<b>Eierform:</b>	Eiet		
<b>Byggeår:</b>	1968		
<b>BRA-i/BRA Total:</b>	269/316 m <sup>2</sup>		
<b>Tomtstr.:</b>	1243.1 m <sup>2</sup>		
<b>Soverom:</b>	3		

Idyllisk beligende eiendom.











Koselig vinterhage.



















Fra entreen blir du tatt videre inn til en romslig gang/hall som i dag benyttes som leserom/bibliotek.















Kjøkkeninnredning fra Aubo med profilerte fronter.















I underetasjen utenfor kjellerstuen er det en trivelig overbygget terrasse som er kledd med vegger og vindu.







Boliggen har to fulle bad, et separat toalettrom og dusjbad/  
vaskerom.





# Plantegning

1. etasje

## Maltjennveien 13 1. Etasje

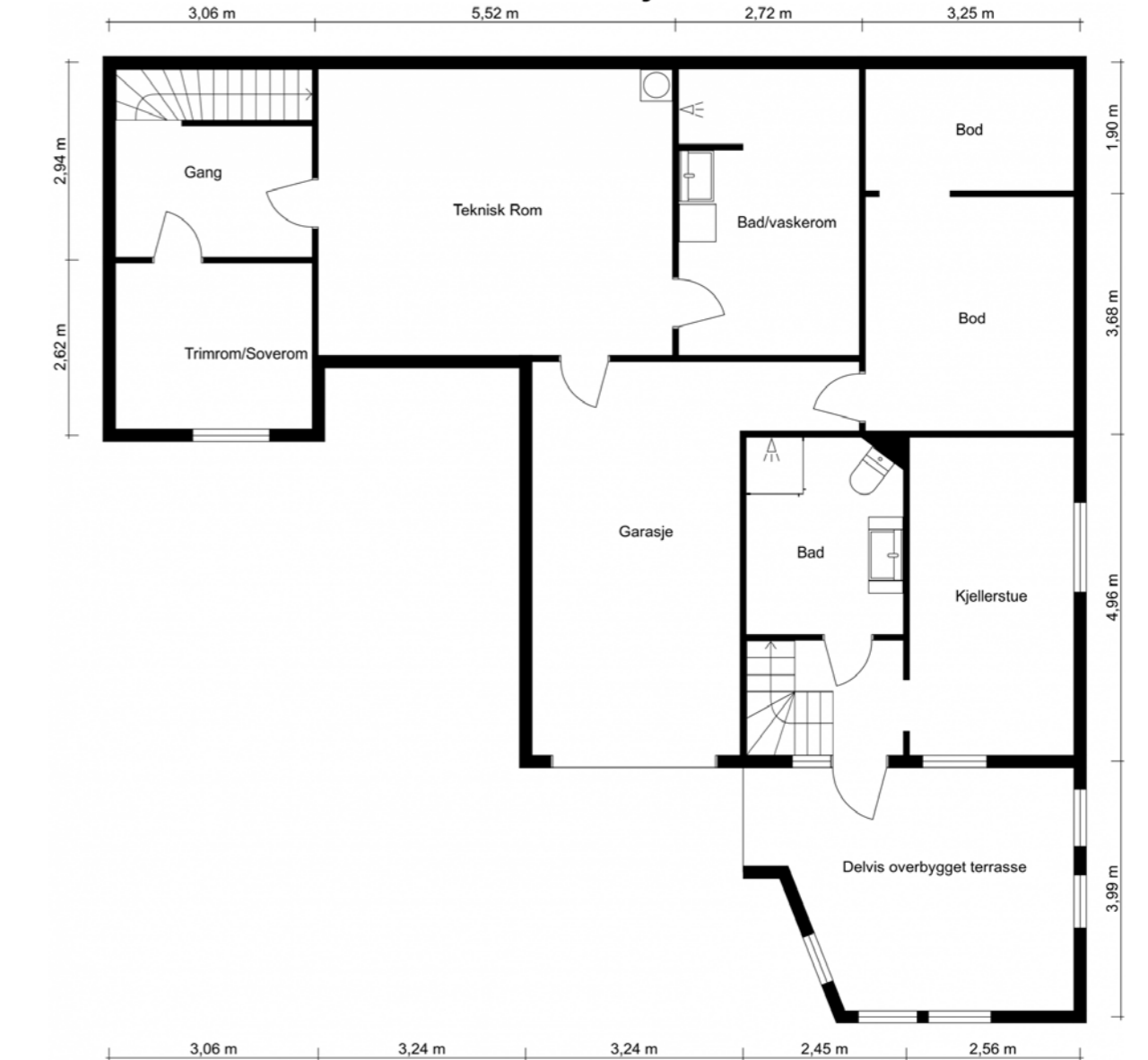


Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.

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

U. etasje

## Maltjennveien 13 U. Etasje



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

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





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

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

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

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

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



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 269 m<sup>2</sup>

BRA - e: 47 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 316 m<sup>2</sup>

TBA: 41 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 128 m<sup>2</sup> Entré, kjellerstue, bad, trapperom, trimrom, bad/vaskerom, 2 boder, teknisk rom og garasje.

1. etasje

BRA-i: 141 m<sup>2</sup> Entré, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, hobbyrom, trapperom, bad og toalettrom.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

21 m<sup>2</sup>

1. etasje

20 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 47 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1243.1 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger idyllisk, omkranset av natur og

kulturlandskap, med en skrånet tomt på over 1243 kvm. Tomten har stor hage og en romslig gårdsplass. Hagen har plen som byr på rikelig med tumleplass for store og små, samt trær, vintergrønt og diverse fin beplantning.

Fra stuen og kjøkkenet i første etasje er det utgang via skyvedør til en balkong som strekker seg langs hele fremsiden av boligen. Balkongen er overbygd, og har tredekke og hvitmalt rekkverk. Ved inngangspartiet i underetasjen ligger det i tillegg en delvis innebygget terrasse. Terrassen er plassert under balkongen og er i trekonstruksjon med vinduer på tre sider.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger idyllisk til i et landlig, rolig og barnevennlig område rett utenfor Bjørkelangen sentrum i Aurskog-Høland kommune. Bjørkelangen er en koselig landsby under stadig utvikling, det er blant annet bygd ny barne- og ungdomsskole og nytt helsehus.

Bjørkelangen har en aktiv sportsforening som tilbyr svømming, fotball, håndball, innebandy, allidrett, ski og sykkel. Ved den videregående skolen er det idrettshall og friidrettsanlegg, samt kunstgress-, sandvolleyball- og tennisbane. I 2018 ble det bygd skatepark ved skolen og en ny svømmehall med svømme- og terapibasseng. Sommerstid kan familien legge turen til badeplass ved Røytjern.

Kommunen har også en levende kulturskole med en rekke tilbud innen dans, drama, forming og musikk, og det er egen øvingsboks for band og musikere. Ved den gamle herregården Eidsverket er det bygget et større hestesenter – en naturlig møteplass for hestefolk for både trening og konkurranser.

Bjørkelangen har også et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland, som holder til på Eksismoa motorpark, ca. 2 km utenfor sentrum. Det er også skytebaner i nærheten og en aktiv jakt- og fiskeforening. Alpinbakken er åpen når det er snørike vintre på Bjørkelangen.

### Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000 og Kiwi. I tillegg har tettstedet kjøpesenteret Amfi Bjørkelangen, med rundt 20 butikker og kafé. I ytterkant av sentrum ligger Bliksrud Næringsområde med kjeder som Skeidar, Plantasjen, Mekonomen, Maxbo og Europris. Det er også kort vei til Lillestrøm og Strømmen, eller til hyggelig grensehandel både i Töcksfors og Charlottenberg.

Kollektivtilbudet i området består av buss, hvor nærmeste holdeplass er Bjørkelangen skole som ligger ca. 190 meter fra boligen. 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.

Fra eiendommen er det rundt 2 km til Bjørkelangen barne- og ungdomsskole som åpnet våren 2018. Ellers er det god barnehagedekning i Aurskog-Høland kommune, med både kommunale og private barnehager. Bjørkelangen har også to videregående skoler.

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt

boligbebyggelse og gårdsbruk.

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Enebolig er bygget 1968, 1972, 2004 og 2016.

Bygget etter forskrift fra 1949, 1969 og 1997.

Bygget er oppført i bindingsverk i tre på støpt dekke.

Utvendig malt stående trekledning. Sadlet takform

tekket med betongtakstein. Nedløp og beslag av

metall. Nedløp og renner på påbygg er fra 2016 og

øvrige renner og nedløp, belag fra 2004. Veggene har

bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/

kledning har stående bordkledning. Alder er ikke

kjent, utenom 2 vegger som ble satt opp i

forbindelse med utbygget kjøkkendel i 1 etasje fra

2016. Øvrige vegger er fra 1968, 1972, 2004 og

2016. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Deler av takkonstruksjon er utbedret og påskjøtet

over kjøkkendel, samt renoverert med nytt undertak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og

koblet glass av eldre type. Bygningen har

skyvebalkongdør i malt tre. Bygningen har malt

hovedytterdør til garasjen. Etablert balkong utgang

fra kjøkken. Etasjeskiller er av trebjelkelag og

betong. Deler av konstruksjonen er fra byggeår og

2004. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget

er heller ikke utført med radonsperre.

### Lovlighet

Enebolig

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

Kjøkken er flyttet ut til påbygget stue del som

tidligere var terrasse. Noe endringer ved entre og

gardrobedel. Etablert vaskerom, trimrom og 2 boder

i kjellerdel. Det er ikke kjent om det er søkt



kommunen for etablering av vaskerom eller om dette var søknadspliktig da vaskerom ble etablert.

Garasje

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

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport med befaringsdato 19.04.2024 og rapportdato 25.04.2024 utarbeidet av takstingeniør Øyvind Nåmo Rønning for teknisk beskrivelse av eiendommen.

#### Verditakst

Kr 5 600 000

#### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse På vaskerom er membran og flislegging gjort av huseier.

Arbeid utført av Aarstad og Sønner, Halvor Sveistrup AS, Jan Ole Melby

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

Beskrivelse ifbm bygging av bad og vaskerom

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse Bad i kjeller.

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

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Avløpsrør i kjeller lagt av huseier.

Arbeid utført av Aarstad og Sønner, Halvor Sveistrup AS

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 Huseier er elektriker

Arbeid utført av Sæther Elektriske AS

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

Ja

Beskrivelse Kontroll av el.anlegg på installasjonstidspunkt

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse ladestasjon i frittstående garasje

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

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Tilbygg over stue og kjøkken utført av Nadden Byggservice AS i 2017.

Arbeid utført av Nadden Byggservice AS, Huseier Tilleggskommentar

Varme i gulv i vindfang kan føles ujevn, da deler av vindfanget tidligere har vært veranda og ikke isolert under slik indre del er.

#### Innhold

Planløsning

1. etasje: Entré, gang, garderobe, trapperom, stue/kjøkken, wc, 3 soverom, hobbyrom og bad.

Underetasje: Entré, trapperom, kjellerstue, 2 bad, trimrom, 2 boder og teknisk rom.

Kort fortalt

- Stor enebolig over to etasjer.

- Idyllisk og rolig beliggenhet.

- Parkering er i to garasjer.

- Solrik tomt på over 1,2 mål.

- Fin balkong utenfor stuen.

- Romslig, overbygd terrasse.

- Pen entré i begge etasjer.

- Aubo kjøkken er fra 2016.

- Flere integrerte hvitevarer.

- Kjøkken er i åpen løsning.

- Stue med ekstra takhøyde.

- Kjellerstue med rustikk stil.

- Boligen har tre pene bad.

- Ett er kombinert vaskerom.

- Eneboligen har tre soverom.

- Ett i suiteløsning med bad.

- Både hobbyrom og trimrom.

- Betongtakstein fra 2016.

- Flere vinduer fra nyere tid.

Entré, gang og garderobe

Entreen i første etasje er et hyggelig rom å komme hjem til med mørke gulvfliser, malt veggpanel, downlights og hvit inngangsdør med glassfelt. På den ene veggen er det montert en lang knaggrekke.

Entreen ligger også tilknyttet en romslig gang og i bakkant av skyvedører ligger en praktisk garderobe. Gangen er et pent rom med laminatgulv, stilig himling og veggpanel malt i en rolig fargetone. Her er det også montert både luft-til-luft varmepumpe og vedovn.

Eneboligen har også en entré i underetasjen med flislagt gulv, malt veggpanel og hvit inngangsdør med frostet glassfelt. Her er det en flott tretrapp med parkett i trinn, hvitmalt rekkverk og belysning innfelt i veggen hele veien opp til stuen i etasjen over.

Stue

I første etasje ligger hovedstuen – et innbydende rom med trapperekkverk som avdelig mot kjøkken og med ekstra takhøyde for en luftig atmosfære. Stuen er tiltalende med laminatgulv, downlights, lyst veggpanel og stilig kontrastvegg med tapet. Vindusflater på endeveggen slipper lyset inn og ivaretar samtidig den fine utsikten. En stor skyvedør i glass gir utgang ut til balkongen der sol og utsikt kan nytes til fulle.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen, noe som skaper et hyggelig allrom med plass til langbord. Innredningen fra Aubo er fra 2016 og er i klassisk stil med hvite, profilerte fronter, vitrineskap, mørk benkeplate av laminat med oppvaskkum og en integrert sittebenk i ene enden.

Integrert i innredningen har kjøkkenet både induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap og vinskapp. Det er en lekker, moderne ventilator over kokesonen og i bakkant av både oppvaskkum og kokeplass er det lagt glassplater for enkelt renhold.

Kjellerstue

I underetasjen har boligen en trivelig kjellerstue, et kjærkomment ekstra rom i familiehverdagen. Det er adkomst til stuen via en tilknyttet entré. Fra entreen er det trapp til stue og kjøkken i etasjen over, og utgang til en delvis overbygd terrasse. For øvrig har stuen en rustikk stil, downlights i himling og er blitt benyttet som kinorum.

Bad/wc/vaskerom

Eneboligen har tre bad fra 2011 og et separat toalettrom. To av badene ligger i underetasjen, og



ett i første etasje. Det ene badet i underetasjen er kombinert som vaskerom med opplegg for vaskemaskin under en hvit laminatbenkeplate. Skyllekum er nedfelt i benkeplaten og i overkant er det en hylle. Badet har ellers flislagte overflater, gulvvarme, mekanisk avtrekk og dusjnise.

#### Bad/wc i underetasje

Det andre badet i underetasjen ligger innenfor teknisk rom og har flislagte overflater, gulvvarme, downlights og mekanisk avtrekk. Den mørke innredningen har glatte skuffefronter, heldekkende servant og speil med integrert belysning. Badet har også et veggmontert toalett med innfelt nisje i overkant, samt en dusjnise med glassbyggerstein og dusjdør i herdet glass.

#### Bad/wc i første etasje

Badet i første etasje ligger i suiteløsning med hovedsoverrommet og gir et delikat inntrykk med flislagte overflater, gulvvarme, downlights og elektrisk styrt vifte. Innredningen er hvit med heldekkende servant og speil med belysning. Videre har badet veggmontert toalett, dusjgarnityr montert på vegg og en innfelt nisje med integrert belysning i veggen over toalettet.

#### Toalettrom

Toalettrommet ligger praktisk plassert som et gjestettoalett med adkomst fra gangen i første etasje. Innredningen er hvit med glatte skuffefronter, heldekkende servant og speil med belysning er montert over servanten. For øvrig gir rommet et pent inntrykk med veggmontert toalett, elektrisk styrt vifte, laminat på gulv og moderne farge på vegger.

#### Soverom, hobbyrom og trimrom

Eneboligen er innholdsrik med tre gode soverom i

første etasje, samt både hobbyrom i første og trimrom i underetasjen. To av soverommene ligger vegg-i-med adkomst fra gangen. Det store hovedsoverrommet ligger plassert innenfor hobbyrommet, samt med stor skyvedørsgarderobe, spotbelysning og et bad i suiteløsning.

Hobbyrommet er av god størrelse og har mørkt garderobeskap, samt trapp ned til en fin liten gang med videre adkomst til teknisk rom og et lite trimrom. Trimrommet har flislagt gulv, hvite vegger og vindu med koblet glass.

#### Standard

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

Forhold som har fått TG2:

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### Utvendig > Taktekking

Vurdering av avvik:

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

Shingel og bordet undertak er eldre.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Undertak må skiftes over tid, da shingel blir sprø med alderen og kan sprekke opp, som igjen kan medføre lekkasje til kryploft. Ny takstein demmer noe oppfor fuktbelastningen av undertaket.

##### Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Opprinnelig panel fra 1968 kan ha noe slitasje med oppsprukket overflate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noen bord må regnes med å skiftes over tid.

##### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Det er påvist fukt skjolder i undertak/ takkonstruksjon.

Det ble ikke målt fukt i bordet undertak på kryploft befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Isolasjon ved utstikk bør trekkes tilbake for bedre lufting for å unngå kondens ved gitte temperaturer.

##### Utvendig > Vinduer - 2

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Noe synlig sprekker i rammeverk utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Rammeverk må pusses og males for å forlenge brukstid på vinduene. Med tanke på alder, er gummipakninger sprøe og punktering kan være en mulighet for eldre vinduer.

##### Utvendig > Dører - 2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbled og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

- Det er avvik:

Dør til mellom kjeller og garasjen tilfredsstillende ikke brann/gasskrav som er etter dagens forskrift. Det kan ikke være katteluke i vegg i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør bør byttes og hull etter katteluke må fjernes og tettes.

##### Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er noe hakk og slitasje på parkett på soverom i 1 etasje. Denne parketten er eldre. Øvrig anses overflater å ha tiltenkt standard ut fra alder og forventet

slitasje, utover deler i underetasjen som fungerer som grovkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Nevnte avvik må utbedres eller skiftes for å lukke avviket.

##### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



#### Innvendig > Radon

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

#### Innvendig > Rom Under Terreng

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe

fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er synlig noe fukt i ytterhjørne under trapp i opprinnelig kjellerdel og vegg under terreng i bod bak vaskerom i kjeller. Det er trolig ikke etablert fuktsperre

mot grunnforhold i denne delen av kjelleren og noe som kan føre til kappilært oppsug av fukt og kan variere ved stor nedbør over lengre tid. Det ble også målt

20,4 vektprosent i fotlist i tre. Dette anses som fuktig i treverket og indikere også vurdering av kappilært oppsug av fukt. Se også vurdering av drenering med

tanke på nevnte avvik i underetasjen.

##### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Der det er fritt ekspnert mur er det ikke fare for store skader så lenge det er etablert god ventilering. Fukt er trolig størst i området for opprinnelig kjellerdel.

Det anbefales ikke å innrede rom underterreng med dagens avvik vedrørende fukt. Rom underterreng anses å fungere som kjeller med enkel lagring.

#### Innvendig > Innvendige trapper

##### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler håndløper på 1 side. Det er sprekke i bunnlister for spiler.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Sprekk i bunnlister må sparkles og males og håndløper må monteres for å lukke avviket.

#### Innvendig > Innvendige trapper - 2

##### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

##### Konsekvens/tiltak

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

#### Innvendig > Innvendige dører

##### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er skade på dørblad til toalettrom og noe svelling nederst på dørblad til bad i 1 etasje.

##### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

#### Innvendig > Innvendige dører - 2

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

#### Innvendig > Andre innvendige forhold

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulver er grovstøpt og deler av gulv ligger lavere enn nødsluk.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at hele gulvet avrettes med jevnt fall mot sluk.

#### Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Overflater Gulv

##### 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

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det må foretas endring av fall for å lukke avviket.

Badet anses øvrig å ha tiltenkt funksjon lokalt i dusjnise, utover nevnte avvik for fall iht NS3600.

#### Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må tas hull under toalett for å synliggjøre ved en eventuel lekkasje.

#### Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad/vaskerom >

##### Overflater Gulv

##### Vurdering av avvik:

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

Fall er ikke i henhold til dagens krav for vurdering iht NS3600. Det er ikke i henhold til da våtrommet ble renovert.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det må foretas utbedring av fall på gulvet for å lukke nevnte avvik.

#### Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad/vaskerom >

##### Sluk, membran og tettesjikt

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er ikke synlig om det er etablert membranmansjetter i overgang rør i gulv under skap.

##### Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det må foretas lokal utbedring med membranmansjett rundt rør gulv for å lukke avviket iht NS3600.

#### Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er ikke tilfredsstillende fall for hele gulvet iht Tek 2010. Datidens fall krever ytterligere fall enn dagens krav.

##### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Andre tiltak:

Badet fungerer med nevnte avvik for fall. Det anbefales innfeltbare dusjvegger for å begrense fukt mot møbel, vindu og dør. Nærmere undersøkelser rundt rørgjennomføringer i gulv anbefales. se også membran, tettesjikt for vurdering.



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

Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Undersøke nærmere om det er membran mansjett rundt rør som er før gjennom gulv under servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kasse bør fjernes og dokumentere membranmansjett rundt rør.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er ikke etablert sprutplate i skap.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Etablere sprutplate og merke kurser i skap.

Sprutplate bør monteres for å unngå minst mulig vann utenfor skapet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tomteforhold > Drenering

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Drenering har ikke alltid tiltenkt funksjon med tanke på at det kan være kappilært oppsug fra støpt dekke der det ikke er etablert diffusjonstett plast. Det er også synlig noe slitasje og skade på dreneringsplater over terreng stedvis rundt grunnmuren, manglende klemlist og grunnmursplast på gavelvegg til kjellerstue ligger

under terreng. Det er ikke synlig fulstikring foran rom til treningsrom i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Grunnmursplast bør ikke ligge under terreng, da dette fører til ekstra fuktbelastning av grunnmuren. Klemlist må monteres der dette ikke er utført.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er synlig noen sprekker innvendig. Det er lagt ytongplank på innsiden av betongmur. Denne er porøs og det er ikke kjent om det kun er i ytongplanken eller i selve betonggrunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ingen synlige tegn ved befaring utvendig på grunnmur at sprekker er gjennomgående.

Ytongplank innvendig kan pusses og deretter

kontrolleres om det

åppestår sprekker på ny får se om det er beveglese i konstruksjonen.

Tomteforhold > Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er ikke tilfredsstillende fall på oversiden av huset.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Fall fra huset hjelper på å unngå unødig fuktbelastning mot konstruksjon.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales alltid at anlegget sjekkes ytterligere for tilstand, da det ikke foreligger noen kunnskap rundt disse og at det er medgått brukstid på rør.

Forhold som har fått TG3:

Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

- Andre tiltak:

Det er ikke synlig membran klemt til klemring i sluk. Dette er ikke faglig utført og må etableres for å unngå ekstra fuktbelastning på gulv og veggkonstruksjonen

eller kan dokumenteres ved bilder at dette er utført. Det er ikke synlig membranmansjett i overgang

avløpsrør i gulv under skap. Tg 3 er gitt ut fra dagens

vurdering av forskrift for våtrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

#### Innbo og løsøre

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

#### Hvitevarer

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

#### Parkering

Det er parkering i både integrert garasje og i en frittstående dobbelgarasje. Den integrerte garasjen ligger i underetasjen med direkte inngang til teknisk rom. I 2016 fikk denne garasjen ny leddport i aluminium med elektrisk portåpner. I tillegg er det rikelig med plass til parkering på egen gårdsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende



bestemmelser.

**Forsikringsselskap**  
IF Skadeforsikring

**Polisenummer**  
1326329

**Radonmåling**  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales å gjennomføre radonmåling ihht. tilstandsrapport.

**Diverse**  
Garasjen er bygget i 1987.

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 er elektrisk oppvarmet med varmekabler på bad og en luft-til-luft varmepumpe. I tillegg har boligen mursteinspipe med tilknyttet vedovn. Ventilasjonen er naturlig, supplert med mekanisk

avtrekk. Sikringssskap er utstyrt med automatsikringer. Høiax varmtvannsbereder fra 2004 er på ca. 200 liter. Det er etablert komfyrvakt på kjøkkenet.

**Energikarakter**  
Ikke angitt

**Energifarge**  
Ikke angitt

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**  
Kr 4 990 000

**Kommunale avgifter**  
Kr 15 012

**Kommunale avgifter år**  
2024

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

**Eiendomsskatt**  
Kr 4 286

**Eiendomsskatt år**  
2024

**Info eiendomsskatt**  
Eiendomsskatten utgjør promille av eiendommens

skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. 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 1 051 074

**Formuesverdi primær år**  
2022

**Formuesverdi sekundær**  
Kr 3 994 079

**Formuesverdi sekundær år**  
2022

**Info formuesverdi**  
Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. 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 69, bruksnummer 23 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:

3026/69/23:  
17.03.1967 - Dokumentnr: 1140 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3026 Gnr:69 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 794268 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0221 Gnr:69 Bnr:23

**Ferdigattest/brukstillatelse**  
Etter søk i tilgjengelige arkiver har vi ikke funnet at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen. Det forekommer ofte at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Det kan være ulike årsaker til dette, som det i ettertid er vanskelig å gi noe konkret svar på. Ved endringen av plan- og bygningsloven, pbl., 1. juli



2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Se pbl. § 21-10, femte ledd. Dette betyr med andre ord at det ikke vil være mulig å få ordnet med ferdigattest for slike bygninger i ettertid.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

## Kontraksgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt

for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

#### **Budgivning**

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

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til



grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis. "

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 990 000 Prisantydning

---

Omkostninger  
15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)  
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)  
124 750 Dokumentavgift  
240 Panteattest kjøper  
500 Tinglysningsgebyr pantedokument  
500 Tinglysningsgebyr skjøte

---

125 990 Omkostninger totalt  
141 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
143 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 115 990 Totalpris. inkl. omkostninger  
5 131 090 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
5 133 890 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 125 990

#### **Betalingsbetingelser**

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

finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.  
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan

tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0.8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. 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 44 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 30 000,-. Utleggene omfatter fotograf (5 000,-), kommunale opplysninger (5 000,-), tilstandsrapport (20 000,-). Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

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

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

#### **Ansvarlig megler**

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

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

#### **Salgsoppgavedato**

21.03.2025



# Tilstandsrapport

Enebolig  
Maltjennveien 13, 1940 BJØRKELANGEN  
AURSKOG-HØLAND kommune  
# gnr. 69, bnr. 23



## Markedsverdi

5 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 316 m<sup>2</sup> BRA-i: 269 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.04.2024 Rapportdato: 25.04.2024 Oppdragsnr.: 18925-1507 Referansenummer: NP2545

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Alf-Marius Sæther



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

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



### Rapportansvarlig

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





## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonsvikt 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 over 2 plan med normalt god planløsning. Boligen fremstår som normal godt vedlikeholdt med noe brukslitasje. Det er parkering i integrert garasje i underetasjen og frittstående dobbelgarasje.

Enebolig er bygget 1968, 1972, 2004 og 2016. Bygget etter forskrift fra 1949, 1969 og 1997. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon iht alder og nevnte betraktninger. Bygget er oppført i bindingsverk i tre på støpt dekke. Utvendig malt stående trekledning. Sadlet takform teknet med betongtakstein.

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

### Enebolig - Byggeår: 1968

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Nedløp og beslag av metall. Nedløp og renner på påbygg er fra 2016 og øvrig renner og nedløp, belag fra 2004. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Alder er ikke kjent, utenom 2 vegger som ble satt opp i forbindelse med utbygget kjøkkendel i 1 etasje fra 2016. Øvrige vegger er fra 1968, 1972, 2004 og 2016. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Deler av takkonstruksjon er utbedret og påskjøttet over kjøkkendel, samt renoveret med nytt undertak. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og koblet glass av eldre type. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre. Bygningen har malt hovedytterdør til garasjen. Etablert balkong utgang fra kjøkken. Trekonstruksjon. Tretrapp

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og fliser. Veggene har malte flater, betong og murt forblending. Innvendige tak har malte flater, betong, trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong. Deler av konstruksjonen er fra byggeår og 2004.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Gulvet er av betong og fliser. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som murverk. Rom er bygget i forbindelse med tilbygg på boligen fra 1968, 1972 og 2004. Deler av yttervegger er ikke kontrollert grunnet løse lagret mot vegger. Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Boligen har malt tretrapp lakkerte eiketripp. Boligen har lakkert tretrapp.

Malte profilerte innedører.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Teknisk rom er ikke vurdert ut fra at dette er ett våtrom. Sluk i gulv er ett såkalt nødsluk og fukt i rommet kan forekomme ved store rørlekkasjer.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er utført på dugnad av fagmann.

Veggene har fliser. Taket har panel med downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 11mm underkant oppbrett på terskel.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med servant, speil med belysning og veggmontert toalett.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

#### Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Arbeide er gjort på dugnad av fagmann.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm i dusjonen. Øvrig er deler av gulv i vater.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Dusjnise.

Det er elektrisk styrt vifte.

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

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Utført av fagmann på dugnad. Veggene har fliser. Taket har panel med downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18 mm underkant terskel.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjnise med glassbyggerstein og dusjdør i herdet glass.

Det er mekanisk avtrekk. Det bør etableres større luftspalte i dør enn dagens åpning.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har Aubo innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjølfrysenskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp. Innebygget micro, stekeovn og venskap. Etablert komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Etablert glassplate på vifte.

#### SPECIALROM

[Gå til side](#)

Etablert vegghengt toalett med innebygget sisterner. Servant med underskap. Speil og belysning. Laminat på gulv og malte flater på vegger.

[Gå til side](#)

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Plastrør er fra 2004 og 2011.

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe typen luft til luft Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i oppgang. 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 forenklet og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)



## Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Dreneringen er delvis fra 2004. Det er ikke kjent om det er drenert om rundt hele huset da det ble påbygget soverom i 2004. Bygningen har grunnmur i betong med ytongplater og lettklinkerblokker. Betongmur fra 1968/72 og lettklinkerblokker er fra 2004. Skrående tomt  
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av jernrør. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder og typen rør på avløp fra huset og ut til offentlig nett er ikke kjent. Vannrør er av jern og anses som gammelt. Avløpsrør er også gammelt og er av type jern/soil.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	316 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	269 m <sup>2</sup>
Totalpris	5 600 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 600 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

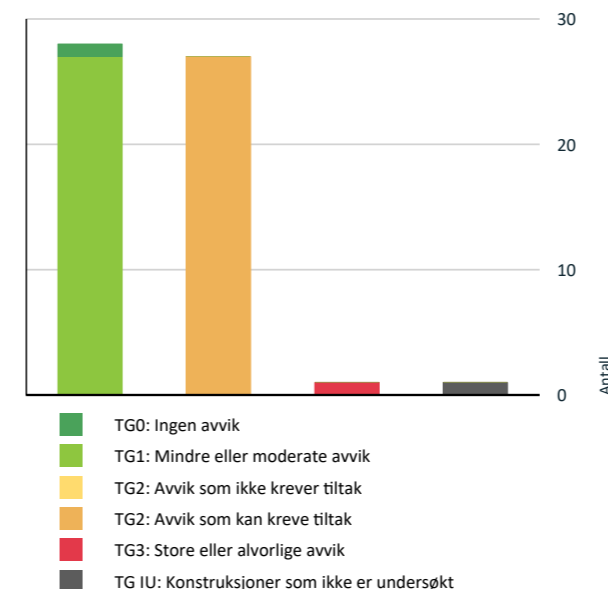
Kjøkken er flyttet ut til påbygget stue del som tidligere var terrasse. Noe endringer ved entre og gardrobedel. Etablert vaskerom, trimrom og 2 boder i kjellerdel. Det er ikke kjent om det er søkt kommunen for etablering av vaskerom eller om dette var søknadspliktig da vaskerom ble etablert.

### Garasje

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

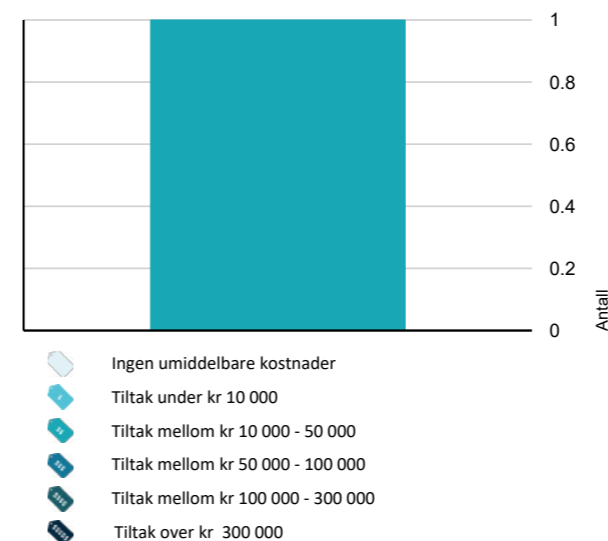
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

### Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)



## Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper - 2	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører - 2	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Andre innvendige forhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>

## Tilstandsrapport

### ENEBOGIG

Byggeår  
1968

#### Tilbygg / modernisering

2016	Ombygging	Tidligere påbygget terrasse fra 2004 er bygget inn over tak og del av 1 etasje med kjøkken.
1972	Tilbygg	Påbygget soverom i 1 etasje
2004	Tilbygg	Påbygget stue og terrasse

### UTVENDIG

#### ! TG 2 Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Årstall: 2016

#### Vurdering av avvik:

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

Shingel og bordet undertak er eldre.

#### Konsekvens/tiltak

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

Undertak må skiftes over tid, da shingel blir sprø med alderen og kan sprekke opp, som igjen kan medføre lekkasje til kryploft. Ny takstein demmer noe oppfor fuktbelastningen av undertaket.



#### ! TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av metall. Nedløp og renner på påbygg er fra 2016 og øvrig renner og nedløp, beslag fra 2004.

#### ! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Alder er ikke kjent, utenom 2 vegger som ble satt opp i forbindelse med utbygget kjøkkendel i 1 etasje fra 2016. Øvrige vegger er fra 1968, 1972, 2004 og 2016.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Opprinnelig panel fra 1968 kan ha noe slitasje med oppsprukket overflate.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noen bord må regnes med å skiftes over tid.

#### ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Deler av takkonstruksjon er utbedret og påskjøtet over kjøkkendel, samt renoveret med nytt undertak.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det ble ikke målt fukt i bordet undertak på kryploft befaringsdagen.

## Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Isolasjon ved utstikk bør trekkes tilbake for bedre lufting for å unngå kondens ved gitte temperaturer.

## TO 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

## TO 1 Vinduer - 3

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

## TO 2 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og koblet glass av eldre type.

Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Noe synlig sprekker i rammeverk utvendig.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Rammeverk må pusses og males for å forlenge brukstid på vinduene. Med tanke på alder, er gummipakninger sprøe og punktering kan være en mulighet for eldre vinduer.



## TO 1 Dører

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

## TO 1 Dører - 3

Garasje leddport i aluminium med el, portåpner i underetasjen.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2016

Kilde: Eier

## TO 2 Dører - 2

Bygningen har malt hovedytterdør til garasjen.

## Vurdering av avvik:

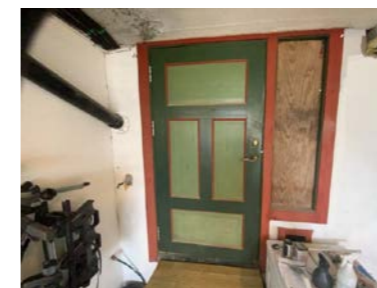
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:

Dør til mellom kjeller og garasjen tilfredsstiller ikke brann/gasskrav som er etter dagens forskrift. Det kan ikke være katteluke i vegg i dette området.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør bør byttes og hull etter katteluke må fjernes og tettes.



## TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Etablert balkong utgang fra kjøkken. Trekonstruksjon.

## TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Etablert delvis innebygget terrasse i underetasjen. Trekonstruksjon beliggende under balkong.

## TO 1 Utvendige trapper

Tretrapp

## INNVENDIG

## TO 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og fliser. Veggene har malte flater, betong og murt forblending. Innvendige tak har malte flater, betong, trepanel og himlingsplater.

## Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er noe hakk og slitasje på parkett på soverom i 1 etasje. Denne parketten er eldre. Øvrig anses overflater å ha tiltenkt standard ut fra alder og forventet slitasje, utover deler i underetasjen som fungerer som grovkjeller.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Nevnte avvik må utbedres eller skiftes for å lukke avviket.



## Tilstandsrapport



### TC 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong. Deler av konstruksjonen er fra byggeår og 2004.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TC 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TC 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.



### TC 2 Rom Under Terreng

Gulvet er av betong og fliser. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som murverk. Rom er bygget i forbindelse med tilbygg på boligen fra 1968, 1972 og 2004. Deler av yttervegger er ikke kontrollert grunnet løst lagret mot vegger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

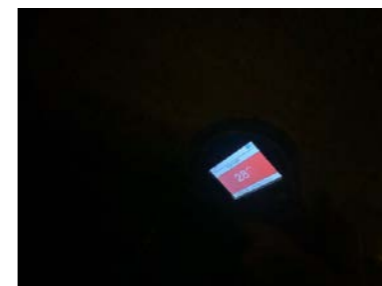
Det er synlig noe fukt i ytterhjørne under trapp i opprinnelig kjellerdel og vegg under terreng i bod bak vaskerom i kjeller. Det er trolig ikke etablert fuktspærre mot grunnforhold i denne delen av kjelleren og noe som kan føre til kappilært oppsug av fukt og kan variere ved stor nedbør over lengre tid. Det ble også målt 20,4 vektprosent i fotlist i tre. Dette anses som fuktig i treverket og indikere også vurdering av kappilært oppsug av fukt. Se også vurdering av drenering med tanke på nevnte avvik i underetasjen.

## Tilstandsrapport

#### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Der det er fritt ekspnert mur er det ikke fare for store skader så lenge det er etablert god ventilering. Fukt er trolig størst i området for opprinnelig kjellerdel. Det anbefales ikke å innrede rom underterreng med dagens avvik vedrørende fukt. Rom underterreng anses å fungere som kjeller med enkel lagring.



### TC 1 Rom Under Terreng - 2

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



### TC 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp lakkerte eiketrinn.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er påvist andre avvik:

Det mangler håndløper på 1 side. Det er sprekk i bunlist for spiler.

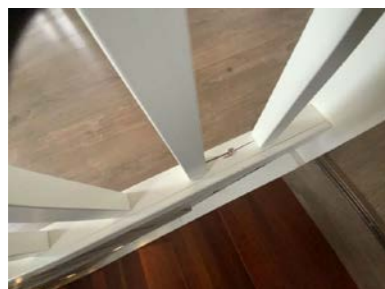
#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



## Tilstandsrapport

Sprekk i bunnlist må sparkles og males og håndløper må monteres for å lukke avviket.



### 1 TG 2 Innvendige trapper - 2

Boligen har lakkert tretrapp.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

#### Konsekvens/tiltak

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

### 1 TG 2 Innvendige dører

Malte profilerte innedører.

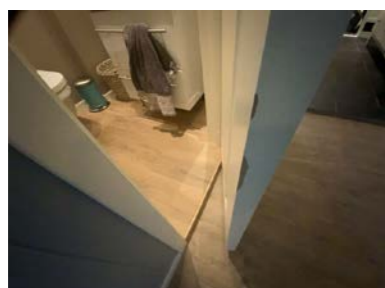
#### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er skade på dørbled til toalettrom og noe svelling nederst på dørbled til bad i 1 etasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.



### 1 TG 2 Innvendige dører - 2

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### 1 TG 2 Andre innvendige forhold

Teknisk rom er ikke vurdert ut fra at dette er ett våtrom. Sluk i gulv er ett såkalt nødsluk og fukt i rommet kan forekomme ved store rørløkkasjer.

#### Vurdering av avvik:

## Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Gulver er grovstøpt og deler av gulv ligger lavere enn nødsluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at hele gulvet avrettes med jevnt fall mot sluk.



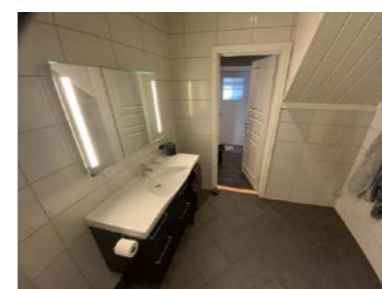
### VÅTROM

#### UNDERETASJE/KJELLER > BAD

##### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Utført av fagmann på dugnad.

Årstall: 2011



#### UNDERETASJE/KJELLER > BAD

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel med downlights.

#### UNDERETASJE/KJELLER > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18 mm underkant 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

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det må foretas endring av fall for å lukke avviket. Badet anses øvrig å ha tiltenkt funksjon lokalt i dusjnise, utover nevnte avvik for fall iht NS3600.



## Tilstandsrapport



### UNDERETASJE/KJELLER > BAD

#### TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Andre tiltak:

Det er ikke synlig membran klemt til klemring i sluk. Dette er ikke faglig utført og må etableres for å unngå ekstra fuktbelastning på gulv og veggkonstruksjonen eller kan dokumenteres ved bilder at dette er utført. Det er ikke synlig membranmansjett i overgang avløpsrør i gulv under skap. Tg 3 er gitt ut fra dagens vurdering av forskrift for våtrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



### UNDERETASJE/KJELLER > BAD

#### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjnise med glassbyggerstein og dusjdør i herdet glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må tas hull under toalett for å synliggjøre ved en eventuel lekkasje.

### UNDERETASJE/KJELLER > BAD

#### TO 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det bør etableres større luftespalte i dør enn dagens åpning.

### UNDERETASJE/KJELLER > BAD

#### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

## Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



### UNDERETASJE/KJELLER > BAD/VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Arbeide er gjort på dugnad av fagmann.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



### UNDERETASJE/KJELLER > BAD/VASKEROM

#### TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### UNDERETASJE/KJELLER > BAD/VASKEROM

#### TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm i dusjonen. Øvrig er deler av gulv i vater.

#### Vurdering av avvik:

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

Fall er ikke i henhold til dagens krav for vurdering iht NS3600. Det er ikke i henhold til da våtrommet ble renovert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det må foretas utbedring av fall på gulvet for å lukke nevnte avvik.

### UNDERETASJE/KJELLER > BAD/VASKEROM

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

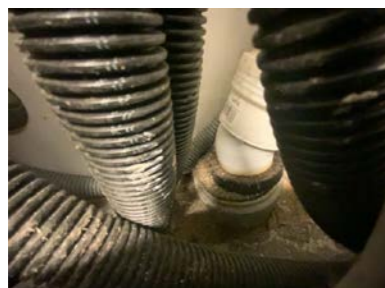
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er ikke synlig om det er etablert membranmansjetter i overgang rør i gulv under skap.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det må foretas lokal utbedring med membranmansjett rundt rør gulv for å lukke avviket iht NS3600.



### UNDERETASJE/KJELLER > BAD/VASKEROM

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Dusjnische.

### UNDERETASJE/KJELLER > BAD/VASKEROM

#### TO 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

### UNDERETASJE/KJELLER > BAD/VASKEROM

#### TO ILL Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er utført på dugnad av fagmann.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > BAD

#### TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel med downlights.

### 1. ETASJE > BAD

#### TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 11mm underkant oppbrett på terskel.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilfredsstillende fall for hele gulvet iht Tek 2010. Datidens fall krever ytterligere fall enn dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Andre tiltak:

Badet fungerer med nevnte avvik for fall. Det anbefales innfeltbare dusjvegger for å begrense fukt mot møbel, vindu og dør. Nærmere undersøkelser rundt rørgjennomføringer i gulv anbefales. se også membran, tettesjikt for vurdering.



### 1. ETASJE > BAD

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Undersøke nærmere om det er membran mansjett rundt rør som er før gjennom gulv under servantskap.

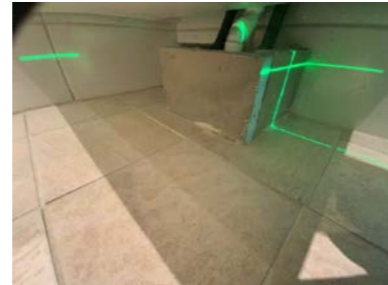
### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kasse bør fjernes og dokumentere membranmansjett rundt rør.



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, speil med belysning og veggmontert toalett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



## 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har Aubo innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp. Innebygget micro, stekeovn og vinskap. Etablert komfyrvakt.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Etablert glassplate på vifte.

Årstall: 2016



## SPESIALROM

## 1. ETASJE > TOALETTROM

### TO 1 Overflater og konstruksjon

Etablert vegghengt toalett med innebygget systerne. Servant med underskap. Speil og belysning. Laminat på gulv og malte flater på vegger.

Årstall: 1968

Kilde: Eier



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Plastrør er fra 2004 og 2011.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er ikke etablert sprutplate i skap.



## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Etablere sprutplate og merke kurser i skap. Sprutplate bør monteres for å unngå minst mulig vann utenfor skapet.



### TO 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

### TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



### TO 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TO 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe typen luft til luft

Årstall: 2012

Kilde: Eier

### TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Tilstandsrapport



### TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i oppgang. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**0 Det elektriske anlegget er oppgradert ved påbygg i flere omganger. Siste oppgradering er montering av ladestasjon i 2016.**
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 Det foreligger dokumentasjon på elektrisk arbeide som er utført etter 2009. Da selger er autorisert elektriker.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses?  
**Nei**
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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



# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringskap

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

## Generell kommentar

Selger er elektriker og jobber som dette til daglig. Som fagmann er det lov å utføre arbeide på eget anlegg uten dokumentasjon for samsvarserklæring. Det ble ikke opplyst at det var noen mangler ved anlegget befaringdagen.



## TC 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

### TC 2 Drenering

Dreneringen er delvis fra 2004. Det er ikke kjent om det er drenert om rundt hele huset da det ble påbygget soverom i 2004.

Årstall: 2004

#### Vurdering av avvik:

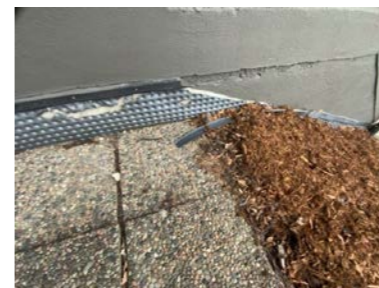
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Drenering har ikke alltid tiltenkt funksjon med tanke på at det kan være kappilært oppsug fra støpt dekke der det ikke er etablert diffusjonstett plast. Det er også synlig noe slitasje og skade på drengplater over terreng stedvis rundt grunnmuren, manglende klemlist og grunnmursplast på gavelvegg til kjellerstue ligger under terreng. Det er ikke synlig fulstikring foran rom til treningsrom i kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Grunnmursplast bør ikke ligge under terreng, da dette fører til ekstra fuktbelastning av grunnmuren. Klemlist må monteres der dette ikke er utført.



### TC 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betong med ytongplater og lettklinkerblokker. Betongmur fra 1968/72 og lettklinkerblokker er fra 2004.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er synlig noen sprekker innvendig. Det er lagt ytongplank på innsiden av betongmur. Denne er porøs og det er ikke kjent om det kun er i ytongplanken eller i selve betonggrunnmuren.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ingen synlige tegn ved befaring utvendig på grunnmur at sprekker er gjennomgående. Ytongplank innvendig kan pusses og deretter kontrolleres om det åpstår sprekker på ny får se om det er bevegelse i konstruksjonen.



## Tilstandsrapport

### 1 TO 2 Terrengforhold

Skrående tomt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er ikke tilfredsstillende fall på oversiden av huset.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Fall fra huset hjelper på å unngå unødig fuktbelastning mot konstruksjon.

### 1 TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av jernrør. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder og typen rør på avløp fra huset og ut til offentlig nett er ikke kjent. Vannrør er av jern og anses som gammelt. Avløpsrør er også gammelt og er av type jern/soil.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales alltid at anlegget sjekkes ytterligere for tilstand, da det ikke foreligger noen kunnskap rundt disse og at det er medgått brukstid på rør.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1997

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Frittstående garasje med sadlet tak. Tekket med shingel. W- takstoler. Yttervegger i delvis isolert bindingsverk. Leddport i tre. Støpt såle. Garasjen anses å ha tiltenkt funksjon. Noe slitasje av leddport ble registrert. Det anbefales alltid en tilstandsvurdering utover nevnte vurdering. Ytterligere undersøkelser tilføres kjøper.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

#### Hovedbyggets BRA/BRA-i

269 m<sup>2</sup>/269 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 2 Entré, Garderobe, Gang, Stue/kjøkken, 3 Soverom, Hobbyrom, 2 Trapperom, 2 Bad, Toalettrom, Kjellerstue, Trimrom, Bad/vaskerom, 2 Bod, Garasje, Teknisk rom

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 47 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

#### Markedsverdi

Kr 5 600 000

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

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





### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 5 600 000**

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

**5 600 000**

### Konklusjon markedsverdi

**5 600 000**

### Markedsvurdering

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Snulteren 9 ,1940 BJØRKELANGEN 138 m <sup>2</sup> 2020 4 sov		5 750 000	0	0	0	41 667
2 Bakkesvingen 1 ,1940 BJØRKELANGEN 148 m <sup>2</sup> 2018 3 sov	22-06-2023	5 950 000	6 060 000	0	6 060 000	40 946
3 Bakkeveien 17 ,1940 BJØRKELANGEN 234 m <sup>2</sup> 2000 5 sov	08-10-2023	5 990 000	5 720 000	0	5 720 000	24 444
4 Dalhaugveien 12 ,1940 BJØRKELANGEN 220 m <sup>2</sup> 1984 3 sov		5 000 000	0	0	0	22 727

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Offentlige avgifter og eiendomsskatt. Kr. 19 300

**Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 19 500**

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 7 050 000

Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 2 750 000

**Sum teknisk verdi - Enebolig Kr. 4 300 000**

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 300 000

**Sum teknisk verdi - Garasje Kr. 300 000**

**Sum teknisk verdi bygninger Kr. 4 600 000**

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi Kr. 1 000 000

**Beregnet tomteverdi Kr. 1 000 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 5 600 000**



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpne veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



## 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.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## 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.

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	141			141	20		141
Underetasje/kjeller	128			128	21		128
<b>SUM</b>	<b>269</b>				<b>41</b>		<b>269</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>269</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Garderobe , Gang , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Hobbyrom , Trapperom , Bad , Toalettrom		
Underetasje/kjeller	Entré , Kjellerstue , Bad , Trapperom , Trimrom , Bad/vaskerom , Bod , Bod 2, Garasje , Teknisk rom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Kjøkken er flyttet ut til påbygget stue del som tidligere var terrasse. Noe endringer ved entre og gardrobedel. Etablert vaskerom, trimrom og 2 boder i kjellerdel. Det er ikke kjent om det er søkt kommunen for etablering av vaskerom eller om dette var søknadspliktig da vaskerom ble etablert.

### 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:*

## Garasje

### Ny arealstandard





Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		47		47			47
<b>SUM</b>		<b>47</b>					<b>47</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>47</b>						

#### Romfordeling

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

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

##### Brannceller

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

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	201	68
Garasje	0	47

#### Kommentar

Enebolig Garderobe i 1 etasje og teknisk rom, garasje og 2 boder i underetasjen er benevnt som S-rom.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

#### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.4.2024	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Alf-Marius Sæther	Kunde

#### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	69	23		0	1243.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
<b>Adresse</b>							
Maltjennveien 13							
<b>Hjemmelshaver</b>							
Sæther Alf-Marius, Sæther Therese Melby							

#### Eiendomsopplysninger

##### Beliggenhet

Boligen er beliggende i landlige omgivelser med god solforhold og med kort vei til Bjørkelangen sentrum.

##### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

##### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

##### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

##### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

##### Om tomten

Skrående tomt opparbeidet med grøntareal og beplantning.

#### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 860 000	2009

#### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	1326329	Fullverdi		
<b>Kommentar</b>				



## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.04.2024		Gjennomgått	5	Nei
Situasjonskart			Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Boligen er kun registrert som tatt i bruk i kommunen, da det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått	0	Nei
Vann- og avløpsverk			Gjennomgått	0	Nei
Eier			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Megler			Gjennomgått	0	Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- 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

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

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NP2545>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørumsand	
Oppdragsnr.	
1106240088	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Alf-Marius Sæther	Therese Melby Sæther
Gateadresse	
Maltjennveien 13	
Poststed	Postnr
BJØRKELANGEN	1940
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2009
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	IF Skadeforsikring
Polise/avtalenr.	1326329

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AS, TMS

Document reference: 1106240088



2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av

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

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

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

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

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

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

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

- Filer
- [1NELFO\\_Risikovurdering\\_R1.pdf](#)
  - [1Dok\\_av\\_Thermo-Floor\\_gulvvarmesystemer\\_\(Varmefolie\\_kontor\).pdf](#)
  - [2Dok\\_av\\_Thermo-Floor\\_gulvvarmesystemer\\_\(Stue\).pdf](#)
  - [3NELFO\\_Samsvarserklæring\\_\(Kontor\).pdf](#)
  - [2NELFO\\_Sluttkontroll\\_R1.pdf](#)
  - [2NELFO\\_Risikovurdering\\_R1\\_\(Kontor\).pdf](#)
  - [4NELFO\\_Sluttkontroll\\_R1\\_\(Kontor\).pdf](#)
  - [4Varme\\_\\_Devi\\_\(Vindfang\).pdf](#)
  - [3Varme\\_\\_Devi\\_\(WC\\_1\\_etg\).pdf](#)
  - [5NELFO\\_Kursfortegnelse.pdf](#)
  - [6NELFO\\_Samsvarserklæring.pdf](#)
  - [7Dok\\_av\\_Thermo-Floor\\_gulvvarmesystemer\\_\(Bibliotek\).pdf](#)
  - [Varmekabel bad 1 etg.pdf](#)
  - [Varmekabel gang kjeller ved bad.pdf](#)
  - [Varmekabel bad kjeller.pdf](#)
  - [Varmekabel kjellerstue.pdf](#)

Document reference: 1106240088

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja

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

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

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

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja

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

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

Document reference: 1106240088



## Tilleggskommentar

Varme i gulv i vindfang kan føles ujevn, da deler av vindfanget tidligere har vært veranda og ikke isolert under slik indre del er.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

## E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alf Marius Sæther	41f00dc4c13344c18417c227 0d11b4f731a5653f	21.04.2024 19:27:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Therese Melby Sæther	cef84519f29e006a0b70905 fc69ad2231edd75ed	21.04.2024 19:28:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1106240088

Document reference: 1106240088

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



# Nabolagsprofil

Maltjennveien 13

## Offentlig transport

🚶 Bjørkelangen skole Linje 480	25 min 🚶 1.9 km
🚶 Blaker stasjon Linje R14	27 min 🚶 25.7 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 🚶

## Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 633 elever, 36 klasser	4 min 🚶 2.3 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	4 min 🚶 3.1 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	8 min 🚶 5 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

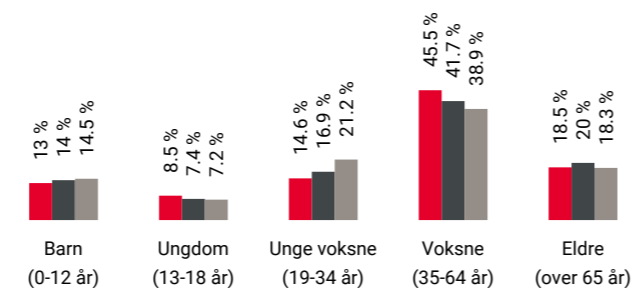


■ 26% i barnehagealder  
■ 35% 6-12 år  
■ 15% 13-15 år  
■ 24% 16-18 år

## Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Hornås	364	153
■ Kommune: Aurskog-Høland	17 754	8 224
■ Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

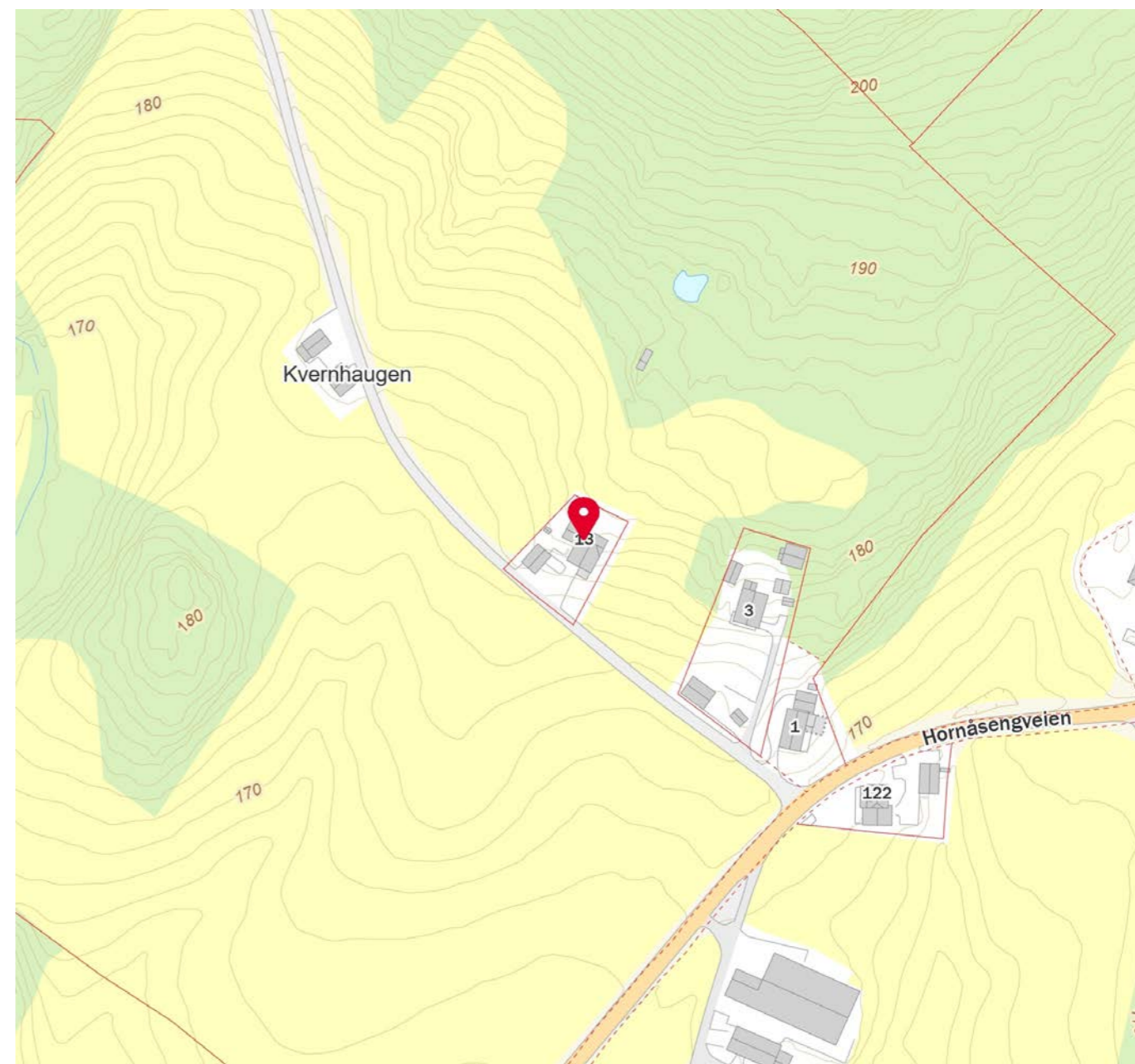
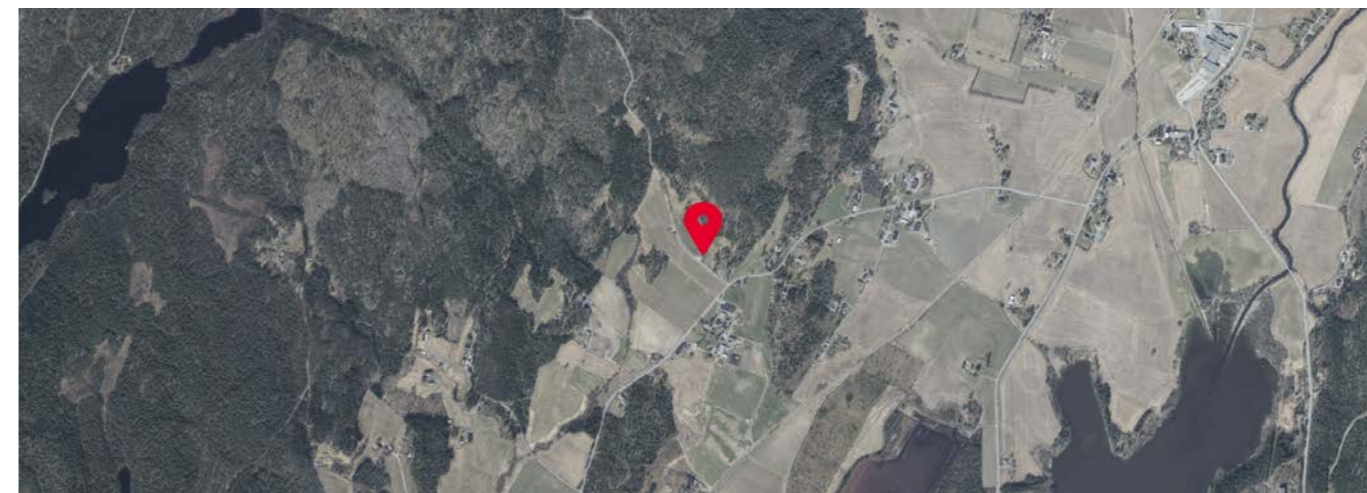
Burholtoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	6 min 🚶 3.6 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	7 min 🚶 4.7 km
Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	8 min 🚶 5.6 km

## Dagligvare

Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	5 min 🚶 3.3 km
Coop Extra Bjørkelangen	6 min 🚶

## Sport

🚶 Bjørkelangen barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	26 min 🚶 2 km
🚶 Bjørkelangen sportssenter Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	4 min 🚶 3 km
🚶 MOVA Bjørkelangen	5 min 🚶
🚶 MOVA Bjørkelangen Serviceveien	6 min 🚶







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

### Egenandel

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

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

### Nytt om tilstandsrapporter

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

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

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

### Arealavvik

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

### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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



For eiendommen:

Adresse: Maltjennveien 13  
1940 BJØRKELANGENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand  
Saksbehandler: Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Oppdragsnummer: 1106240088

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 videreformidlet til selger.

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 21.03.2025

**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