



**aktiv.**

Øvre Damsloravei 13, 1940 BJØRKELANGEN

**Unik eiendom i idylliske omgivelser. Dobbelgarasje og flott utsikt. Innerst i blindvei med marka som nabo!**



Eiendomsmegler MNEF

**Øyvind Hoftvedt-Sægrov**

**Mobil** 414 15 504

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

**Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand**

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



Eiendomsmegler MNEF

**Kenneth Sverre**

**Mobil** 930 29 613

**E-post** kenneth.sverre@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling**

**Aktiv Eiendomsmegling**

Sørumsandvegen Park  
1920 Sørumsand

## Velkommen til en stor og unik teglsteinsvilla i idylliske omgivelser!

Velkommen til Øvre Damsloravei 13. En unik eiendom, oppført i teglstein med gjennomført stil over to etasjer.

Eiendommen ligger innerst i en blindvei med natur og med marka som nærmeste nabo. Her bor du tilbaketrukket og usjenert, steinlagt gårdsplass, elegant innkjørsel og uteområde som inviterer til lek og hagekos. Herlige uteplasser inkluderert en nydelig utsikt.

Boligen byr på gjennomtenkte og romslige løsninger. To bad, tre stuer og tre soverom gir rikelig med plass for både store og små. Hovedstuen er lys og luftig med store vindusflater, gasspeis og en harmonisk overgang til det stilrene kjøkkenet, komplett med kjøkkenøy. I boligens private masterfløy finner du bad og walk-in closet. I tillegg får du gjestebad, vaskerom og gode parkeringsforhold i dobbelgarasje med elbillader.

### Nøkkelinformasjon

|                        |                                  |                     |                   |
|------------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------|
| <b>Prisant.:</b>       | Kr 10 490 000,-                  | <b>Antall rom:</b>  | 7                 |
| <b>Omkostn.:</b>       | Kr 263 600,-                     | <b>Gnr./bnr.</b>    | Gnr. 75, bnr. 442 |
| <b>Total ink omk.:</b> | Kr 10 753 600,-                  | <b>Oppdragsnr.:</b> | 1106250117        |
| <b>Selger:</b>         | Martin Vestreng<br>Mathea Sundby |                     |                   |
| <b>Salgsobjekt:</b>    | Enebolig                         |                     |                   |
| <b>Eierform:</b>       | Eiet                             |                     |                   |
| <b>Byggeår:</b>        | 2008                             |                     |                   |
| <b>BRA-i/BRA Total</b> | 277/340 kvm                      |                     |                   |
| <b>Tomtstr.:</b>       | 2021.1 m <sup>2</sup>            |                     |                   |
| <b>Soverom:</b>        | 3                                |                     |                   |

# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 62  |
| Egenerklæring .....     | 97  |
| Nabolagsprofil .....    | 102 |
| Budskjema .....         | 111 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 277 m<sup>2</sup>

BRA - e: 63 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 340 m<sup>2</sup>

TBA: 101 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 156 m<sup>2</sup> Hall m/trapp, stue/kjøkken, tv-stue, vaskerom, toalettrom, teknisk rom og garderobe.

2. etasje

BRA-i: 121 m<sup>2</sup> 3 soverom, stue, 2 bad, walk-in closet og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

90 m<sup>2</sup>

2. etasje

11 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 63 m<sup>2</sup> Garasje og 3 boder.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Lovlighet

Enebolig

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

Stue i 2 etasje er i bruk som soverom. Ett opprinnelig soverom er i bruk som



omklæringsrom og er ikke godkjent som soverom lenger da endring av bad og toalett som er slått sammen til ett bad med vinduer for dette rommet og ikke i omklæringsrom. Noe endring av vinkler på vegger.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Utbedring av balkong, service gassanlegg, malt fasade.

#### Tomtetype

Eiet

#### Tomtestørrelse

2021.1 m<sup>2</sup>

#### Tomtebeskrivelse

Omgivelsene er stille og rolige, innerst i en koselig blindvei i grensen til marka. Turen starter rett utenfor døra, og plasseringen til huset er usjenert, fredfull og tilbaketrukket. Her finner man enkelt roen i en hektisk hverdag. Tomten er på over to mål, pent opparbeidet med hekk, trær, busker og en tilnærmet flat gressplen.

Hagen byr på mye boltreplass for familien, og her kan man enkelt sette opp en trampoline, etablere en kjøkkenhage eller spille fotball med venner. Selve huset har et søreuropeisk preg, oppført med håndbanket teglstein og innslag av trekledning. Fasaden er malt i senere tid, og inne og ute glir sømløst over i hverandre for et helhetlig uttrykk.

Opp til huset har tomten en staselig innkjørsel, rammet inn av trær og elegante lyktestolper for stemningsfull belysning. Innkjørselen ender i en stor gårdsplass med belegningsstein, fine murer og gode muligheter for parkering. Deler av eiendommen er en naturtomt i skråningen, med gress, trær og annen stedlig vegetasjon. Stuen har utgang til en overbygd terrasse, med skiferstein, downlights og god plass til diverse utemøblement.

Terrassen innredes enkelt i ulike soner, og innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder. På motsatt side finner man et inngangsparti i lik utførelse, og sammen måler de ca. 90 kvm. Sommerdagene tilbringes også på en balkong utenfor loftstuen. Belysning og utestikk er montert, og balkongen har nyere tregulv, et areal på ca. 11 kvm og nydelig utsikt over landskapet.

#### Beliggenhet

Eneboligen ligger i et rolig og barnevennlig boligområde, ca. 1,5 km vest for handelssentrum i Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune. Bjørkelangen er en koselig landsby under stadig utvikling, det ble blant annet bygd ny barne- og ungdomsskole og nytt helsehus i 2018. I sentrum er Alti Bjørkelangen under

ombygging til et større kombinasjonsbygg med forretninger, kontorer og leiligheter.

Rett ved boligen er det akebakke, gapahuk med grillplass, en liten alpinbakke, lysløype og merkede turløyper. Turterrenget byr på muligheter for bær- og sopplukking. Lysløypa ved boligen fungerer som gangsti til sentrum om sommeren, så her er det trygg ferdsel for både store og små. Det er flere lekeplasser i området.

Bjørkelangen har en aktiv sportsforening med en rekke forskjellige idretter og aktiviteter. Ved den videregående skolen er det idrettshall og friidrettsanlegg, samt kunstgress-, sandvolleyball- og tennisbane.

Det er skatepark ved 1-10 skolen og i sentrum finnes Bjørkebadet 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. Kulturskolen har flotte lokaler i tilknytning til 1-10 skolen.

Ved den gamle herregården Eidsverket er det bygget et større hestesenter, Big Dream Arena, en naturlig møteplass for hestefolk for både trening og konkurranser. Her ligger også Big Dream Steakhouse. Kommunen har også et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland, som holder til på Eksismoa motorpark, ca. 2 km utenfor sentrum. Det er også skytterbaner i nærheten og en aktiv jakt- og fiskeforening.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Coop Extra, Kiwi og Rema 1000. I tillegg har Alti Bjørkelangen et stort og variert utvalg av forretninger og servicetilbud. I ytterkant av sentrum ligger Bjørkelangen Næringspark med varehus og servicetilbydere for storhandel samt treningssentre. Det er også kort vei til Lillestrøm og Strømmen, eller til hyggelig grensehandel både i Töcksfors og Charlottenberg.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Bjørkelangen har 1-10 skole med sfo-ordning. Fra eiendommen er det for det meste trygg ferdsel via gang- og sykkelsti til denne. Det er også skolebussordning med holdeplass i krysset mot Einerhaugveien. Det er to videregående skoler i sentrum. Den ene nås via intern veier på boligfeltet eller lysløypa. Bjørkelangen har to barnehager, Festningsåsen Barnehage og Burholttoppen Barnehage. Burholttoppen Barnehage ligger i gangavstand fra boligen.

## Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er Borgenfeltet. Fra eiendommen er det ca 10 minutters gange til denne. Med bil tar det ca. 30 min til Fetsund, 38 min til Lillestrøm, 55 min til Oslo S, 60 min til Oslo lufthavn og 60 min til Charlottenberg i Sverige.

## Bygningssakkyndig

Nåmo Takst og Rådgivning AS;

## Type takst

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Enebolig er oppført i 2008 etter byggesøknad fra 2006. Bygget er ført opp i bindingsverk av tre. Halvvalmet takform tekket med glasert takstein. Utvendige fasader med håndbanket teglstein og trekledning. Grunnmur typen ringmur av betong med støpt dekke mot grunnforhold. Taktekkingen er av glasert takstein. Nedløp og beslag av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har håndbanket teglsteinsfasade. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med plater i undertak. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra byggeår To fløyet ytterdør med glassfelt. Etablert balkong utgang fra soverom. Trekonstruksjon. Det opplyses om at det er lagt ny membran typen banemembran og nyere trespaltegulv. Utvendig skifer.

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 > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler bevegesfuger i overganger på teglsteinsfasaden. Det er synlig noe saltutslag på teglstein i nedre del ved inngangspartiet.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det noe begrenset lufting der noen plater er bøyd opp mot undertaket.

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det bør tettes mellom teglstein og treramme for vinduer. Noe værslitt med tanke på maling.

#### Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

#### Utvendig > Dører - 2

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

#### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Smijernsrekkverk er under 90 cm og er ikke ut fra datidens forskrift.

#### Utvendig > Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sporadisk bom under skiferfliser. Noen skiferfliser er festet på nytt.

#### Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

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

Synlig fuktmerke etter blomsterpote på hovedsoverom. Noe bomlyd under fliser i hall.

#### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe knirk stedvis i gulv 2 etasje.

#### Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

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

#### Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

#### Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det anbefales alltid en gjennomgang av anlegget med tanke på anleggets alder og det ikke foreligger kunnskap om anlegget.

#### Tomteforhold > Terrengforhold

Vurdering av avvik:

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

Det kan forekomme at vann ikke renner tilfredsstillende bort fra boligen ved flate tomter. Et fall på minimum 1:15 i en bredde av minst en meter rundt huset anbefales. Det vil si at terrenget skal ligge minst 7 cm lavere én meter ut fra huset enn inne ved grunnmuren.

Det bør foretas justeringer der tomt heller mot huset for å unngå unødig fuktbelastning mot grunnmur og krypkjeller.

Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er noe småmerker på skapfronter.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

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

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

Vurdering av avvik:

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Noe fuktskade på takplater over dusjhode.

Det er ikke fukt i plate befaringsdagen. Det er ingen konsekvens utover overflateskade.

Våtrom > 2.Etasje > 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.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Store deler av gulv er i vater. Det noe lokalt fall rundt sluk i dusjsone.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er utett mellom avløpsrør og fliser inne i servantskap.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



Servantkran drypper noe.

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

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > 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.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Deler av gulv er i vater eller lite fall. Noe fall lokalt rundt sluk.

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

Vurdering av avvik:

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

Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Den ene servantkranen drypper noe.

Forhold som har fått TG3:

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Noe manglende beslag under dører.

Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen løse fliser på gulv.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Det er noe usikkert om det er vannbåren eller varmluft i gulv via rør i gulv i 1 etasje. Det opplyses i tidligere takstrappreport at det er varmluft. Da det ikke er kunnskap rundt dette anbefales en gjennomgang av fagmann på området. Anlegget er ikke vurdert ut fra at undertegnede ikke har kunnskap eller opplysninger rundt anlegget.

## Verditakst

Kr 10 600 000

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Beskrivelse Det var mus på loftet vinteren 2022. Da ble det umiddelbart satt inn sperring i luftespalter på mur, og siden har det vært helt musefritt.

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 I forbindelse med forlengelse av stue hvor det tidligere var kontor, ble det flyttet noen ledninger og satt inn spottere.

Arbeid utført av ST Elektro

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

Nei

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse Lader til elbil i garasje.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Lagt ny terrassemembran og beslag ved overgang terrasse/vegg.

Arbeid utført av Membraner og takteking AS / Aurskog Ventilasjon og Blikk AS

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?

Ja

Beskrivelse Det vil etter all forventning bli etablert boligfelt i skogsområdet bak eiendommen. Dette kan medføre at det bli en ekstra eller ny tilkomstvei.

Tilleggs kommentar

Nytt ekspansjonskar til gassanlegget ble montert i november 2024.

### Innhold

Planløsning

1. etasje: Hall, garderobe, wc, vaskerom, teknisk rom, tv-stue og stue/kjøkken.

2. etasje: Stue, 2 bad, 3 soverom, 2 boder og walk-in closet.

Kort fortalt

- Velholdt enebolig i herskkelig stil.
- Ca. 277 kvm fordelt på to etasjer.
- Usjenert, innerst i rolig blindvei.
- Dobbeltgarasje med lagringsloft.

- Boder og lader for elbil i garasjen.
- Flott uteområde med stor gressplen.
- Staselig innkjørsel til stor gårds plass.
- Skiferterrasse utenfor hovedstuen.
- Balkong ved stuen i andre etasje.
- Strålende utsikt over landskapet.
- Gulvvarme i hele første etasje.
- Herskabelig hall med flislagt gulv.
- Et hendig garderoberom ved hallen.
- Åpen og sosial stue-/kjøkkenløsning.
- Flott kjøkken med klassisk innredning.
- Rikelig med skap- og benkeplass.
- Kjøkkenøy og integrerte hvitevarer.
- Stor stue med gasspeis og ulike soner.
- Tv-stue og loftstue for ekstra spillerom.
- To flislagte bad/wc med dusjkabinett.
- Et bad ligger i en privat masterfløy.
- Gjestetoalett og eget vaskerom nede.
- Tre soverom ligger sammen oppe.
- To av rommene har boder med skap.
- Walk-in closet ved hovedsoverommet.
- Lagring i garasjen og i et teknisk rom.
- Balansert ventilasjonsanlegg i huset.

## Hall

Velkommen inn i en stor, unik og pent holdt enebolig med en herskabelig stil. Et flott inngangsparti gir et godt førsteinntrykk, med downlights, skiferstein og en overbygd ytterdør i tofløyet utførelse. Her er det høyt under taket, og inngangen har god plass til benker eller koselige kafésett. Vel inne har boligen en staselig hall, der åpen himling gir en wow-effekt og en upåklagelig atmosfære når man entrer rommet.

Hallen er en smakebit på det gjennomførte interiøret, med downlights, gråmalte panelplater og varme under store, mørke gulvfliser. Yttertøyet ryddes enkelt bort i et eget garderoberom, og hallen har et praktisk gjestetoalett og en dobbelfløyet glassdør inn til stuen. Om ønskelig innredes hallen enkelt med ytterligere garderobeløsninger.

## Stue og tv-stue

Eneboligen har to tilstøtende stuer i første etasje, noe som gir ekstra fleksibilitet og god møbleringsfrihet. Sammen med kjøkkenet utgjør hovedstuen et flott allrom, med klart avdelte soner og gode lysforhold via store vinduer i tre retninger.

Vinduene inkluderer en tofløyet glassdør til skiferterrassen, og sommerstid er det deilig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen. Dagslyset i stuen suppleres ypperlig av downlights i hele taket, og et lyst 1-stavs parkettgulv kombineres med

dekorstein og gråmalte panelplater på veggene. Med både gulvvarme og innebygd gasspeis får man det lunt og godt i stuen.

Rommet er naturlig inndelt i ulike soner, og ved kjøkkeninnredningen passer det utmerket å innrede med spiseplass. Her samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord. Innerst i stuen finner man en koselig tv-krok, med en plassbygget hylleløsning for tv-en, bøker, planter og annen dekor. Den andre stuen er en skjermet tv-stue, smakfullt innredet med downlights, grå panelplater og varme under 1-stavs parkettgulv.

#### Kjøkken

Kjøkkenet har et klassisk uttrykk og en luftig utforming, oppført i en stor u-form med gode arbeidsflater og mye oppbevaringsplass. Som samlingspunkt er det etablert en fin kjøkkenøy, perfekt til måltider og gode samtaler mens middagen tilberedes. Innredningen har hvite, profilerte fronter, store vitrineskap, praktiske høyskap og dobbel oppvaskkum nedfelt i en heltre benkeplate.

I forlengelse av innredningen er det en koselig sittebenk med skuffer, utmerket for rolige morgenstunder med kaffekoppen i hånda. Belysning er montert over benken, og over kokesonen har kjøkkenet en takhengt hetteventilator. Downlights i taket tilfører ekstra lys til arbeidsplassen. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av stekeovn, induksjonstopp, kjøleskap, fryseskap og mikrobølgeovn. Ovnene er praktisk plassert i et høyskap.

#### Loftstue

I andre etasje finner man en lun stue med egen balkong, et ekstra oppholdsrom for lek, vennebesøk og avslapning. Rommet har 1-stavs parkettgulv og panelplater i en trendy jordfarge, og er perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film.

#### Bad/wc/vaskerom

Planløsningen er praktisk, med to bad i andre etasje, i tillegg til et ekstra wc-rom og et eget vaskerom på hovedplanet. Det ene badet ligger i tilknytning til hovedsoverrommet – en behagelig hverdagsluksus. Badene er stilrene, innredet med store vegg- og gulvfliser i ulike jordnyanser. Downlights er installert i taket, og begge badene har toalett og varmekabler.

Baderomsinnredningen består av en elegant skapseksjon med glasservanter og tilhørende speil. Badet ved hovedsoverrommet har dobbel servant og fransk balkong, og i rommet er det både et dusjkabinett og et deilig badekar med dusjløsning. Også det andre badet er innredet med dusjkabinett, og begge løsningene er utstyrt med regnfallsdusj og vegger av herdet glass. Utenom toalettet har wc-rommet flislagt gulv og et sort servantskap med speil over.

### Vaskerom

Vaskerommet har egen praktisk utgang til eiendommen. Veggene er kledd med gråmalte panelplater, og varme er lagt under store, jordfargede gulvfliser. Langs den ene vegg er en stor skapseksjon etablert, bestående av høyskap, en rekke overskap og et benkeskap med nedfelt utslagsvask. Under benken har rommet opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

### Soverom og garderobe

Tre pene soverom ligger sammen i andre etasje, meget praktisk hvis man har små barn. Hovedsoverommet er en del av en privat masterfløy med eget bad og walk-in closet. Det er teppegulv og plass til dobbeltseng, og både tak og vegger er malt i mørkegrått for en lun og avslappende atmosfære.

Garderoben har hyller, skuffer og klesoppheng. På de øvrige soverommene er det mye oppbevaring i boder med skyvedørsgarderober. Hallen har et eget garderoberom, og rikelig med ekstra lagringsplass finnes i garasjen og i et teknisk rom i første etasje.

### Innbo og løsøre

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

### Hvitevarer

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

### Parkering

Det er parkering i en frittstående dobbelgarasje, med isolert lagringsloft, to elektriske portåpnere og en ladestasjon for elbil. Garasjen er oppført i samme stil som huset, og har sidedør, tre hendige boder og et samlet areal på ca. 63 kvm. Bygget forbindes med huset av en stor og steinlagt gårds plass for ytterligere parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

### Forsikringsselskap

Eika

### Polisenummer

7003427

### Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales ihht. tilstandsrapport å gjennomføre radonmålinger. Informasjon om radon

kan fås ved å gå inn på geo.kart i området. <http://geo.ngu.no/kart/radon>. Området anses som moderat/lav.

### **Diverse**

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

## Energi

### **Oppvarming**

Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelover og varmekabler på begge badene. Det er etablert gassinstallasjoner for oppvarming av vann og gasspeis i stuen. Service er utført på gassanlegget nylig, og ifølge den forrige taksten har boligen varmluft i gulvene i første etasje.

Et balansert ventilasjonsanlegg er installert, og en varmtvannstank på ca. 300 liter er plassert i det tekniske rommet. Bereden har el-kolte og ca. 180 liter for varmtvann. I det tekniske rommet er det også et sikringsskap med automatsikringer.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

### **Info energiklasse**

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

## Økonomi

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

Kr 10 490 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 26 732

**Kommunale avgifter år**

2025

**Info kommunale avgifter**

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

**Eiendomsskatt**

Kr 7 998

**Eiendomsskatt år**

2024

**Info eiendomsskatt**

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

**Formuesverdi primær**

Kr 1 671 534

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 6 686 134

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Info formuesverdi**

Formuesverdien beregnes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig. Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://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 75, bruksnummer 442 i Aurskog-Høland kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/75/442:

06.05.2025 - Dokumentnr: 501759 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Bankenes Boligmegler AS

Org.nr: 981 129 792

Elektronisk innsendt

01.04.2008 - Dokumentnr: 256036 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:75 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1880225 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:75 Bnr:442

01.01.2024 - Dokumentnr: 123704 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:75 Bnr:442

28.05.2008 - Dokumentnr: 429774 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:3

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:192

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:498

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:500 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:500 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:500 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:503

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:525

Gjelder denne registerenheten med flere

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Ferdigattest for enebolig og garasje, gnr/bnr: 75/442, foreligger, datert 21.10.2008

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

21.10.2008.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Offentlig vann og avløp.

**Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**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.

**Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

**Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

10 490 000 (Prisantydning)

---

##### Omkostninger

262 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

263 600 (Omkostninger totalt)

279 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

282 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

10 753 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

10 769 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

10 772 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 263 600

**Betalingsbetingelser**

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

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

**Hvitvaskingsreglene**

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

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

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

**Boligkjøperforsikring**

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

**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,55 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,- oppgjørshonorar kr 7 500,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 5 454,-. Utleggene omfatter

pantedokument med urådighet og fotograf. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

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

Kenneth Sverre  
Eiendomsmegler MNEF  
kenneth.sverre@aktiv.no  
Tlf: 930 29 613

**Ansvarlig megler**

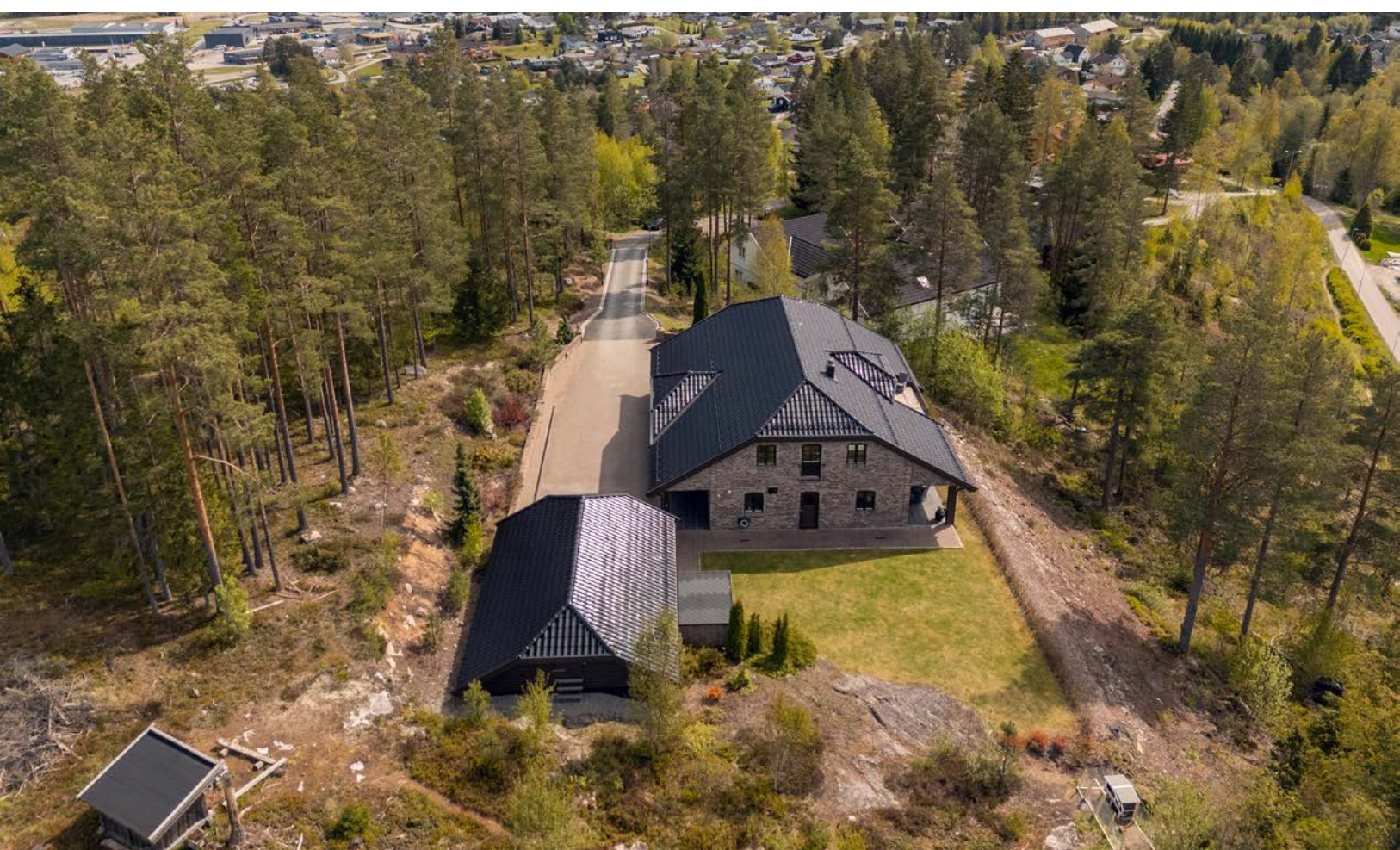
Øyvind Hoftvedt-Sægrov  
Eiendomsmegler MNEF  
oyvind.saegrov@aktiv.no  
Tlf: 414 15 504

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

**Salgsoppgavedato**

12.05.2025







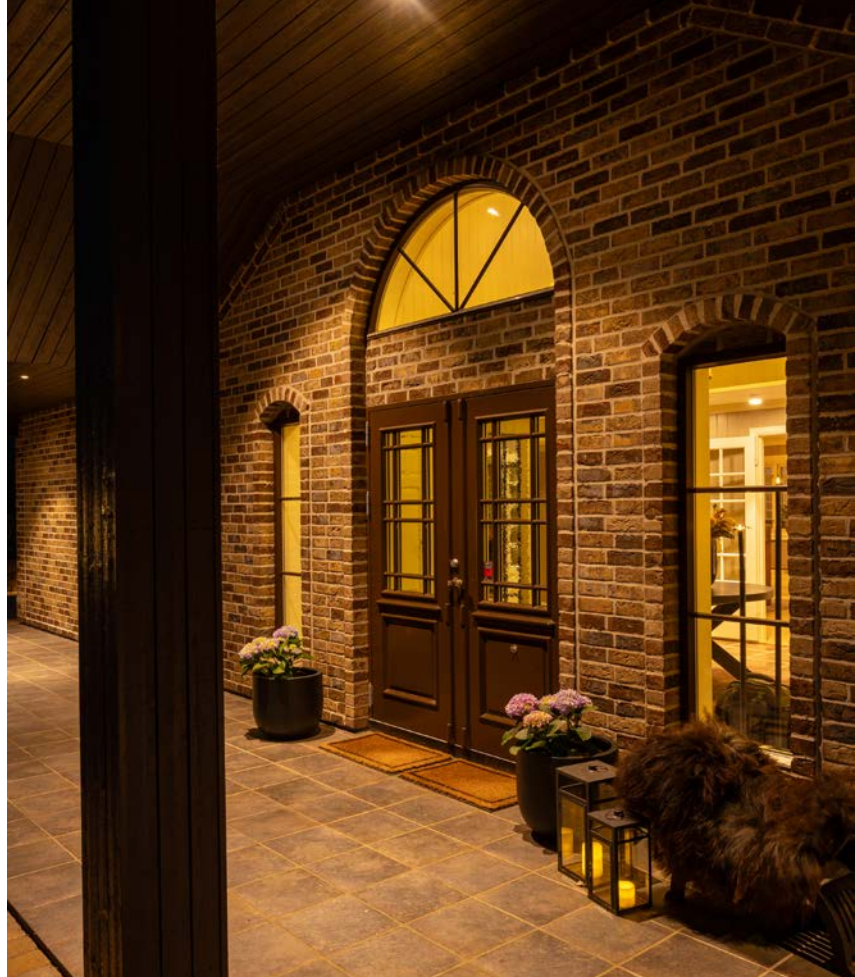








Velkommen hjem













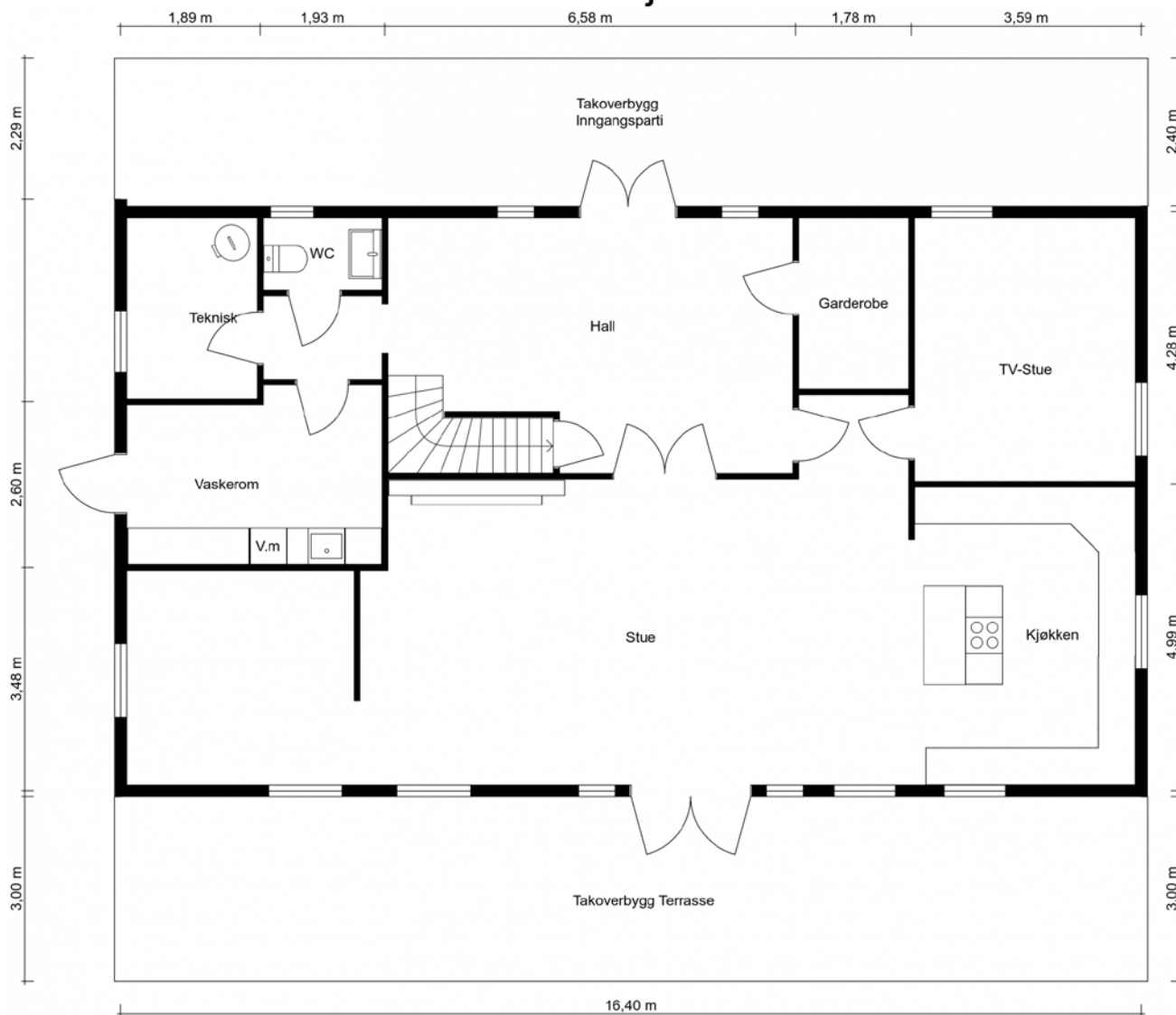






# Øvre Damsloravei 13

## 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.





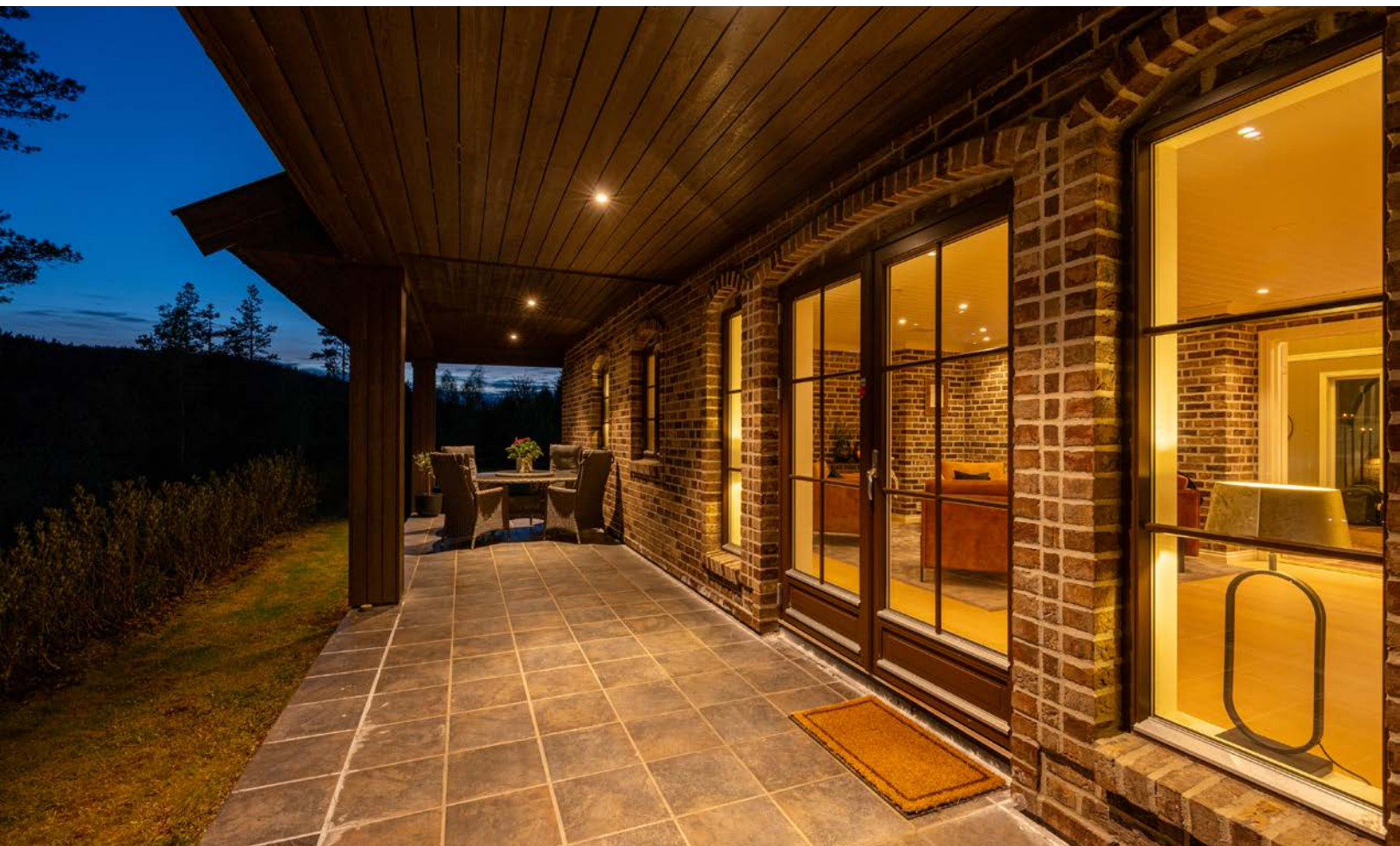








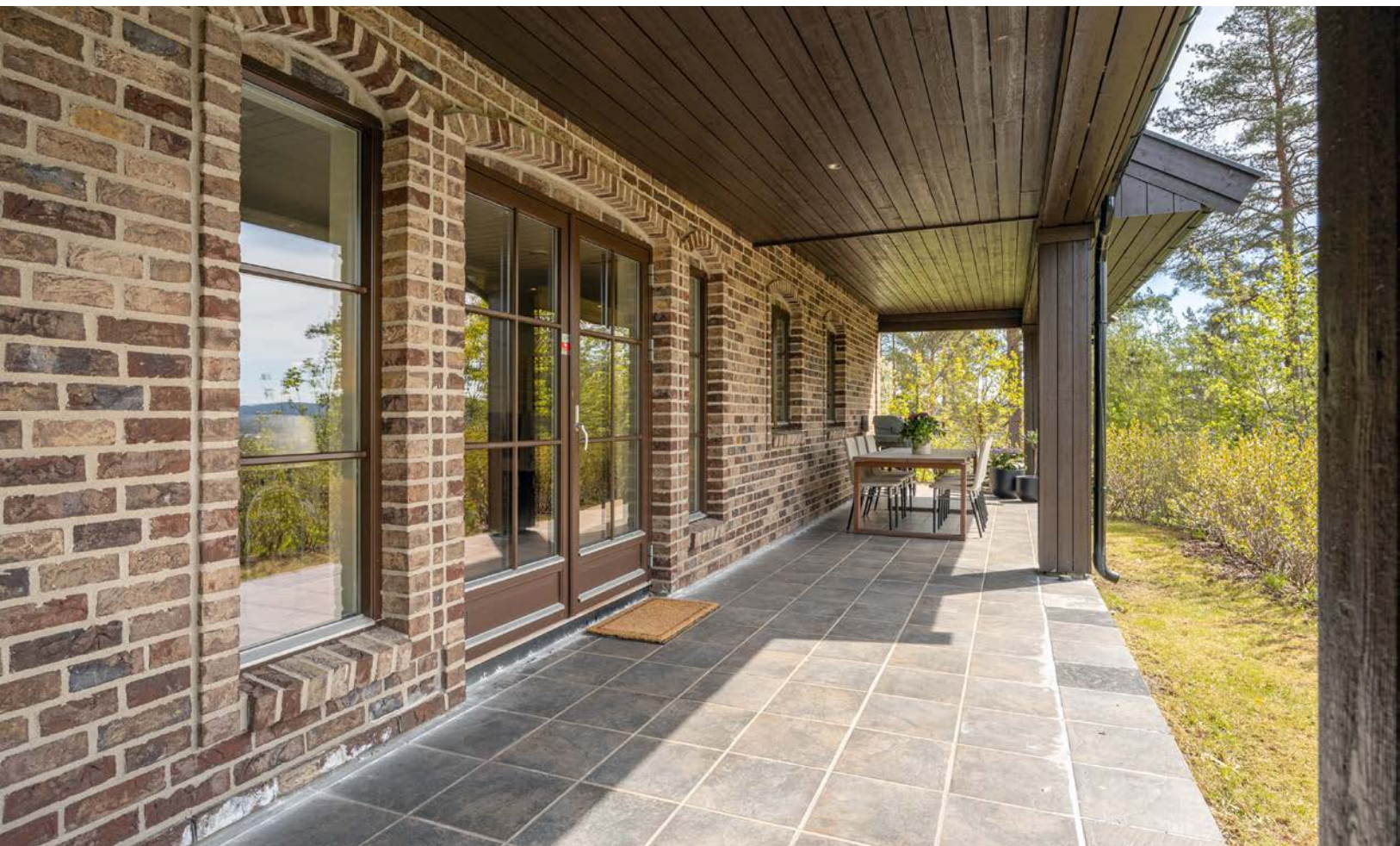






























Alle hvitevarene er integrerte,  
bestående av stekeovn,  
induksjonstopp, kjøleskap,  
fryseskap og mikrobølgeovn.







I første etasje er det praktisk  
gjestetoalett.

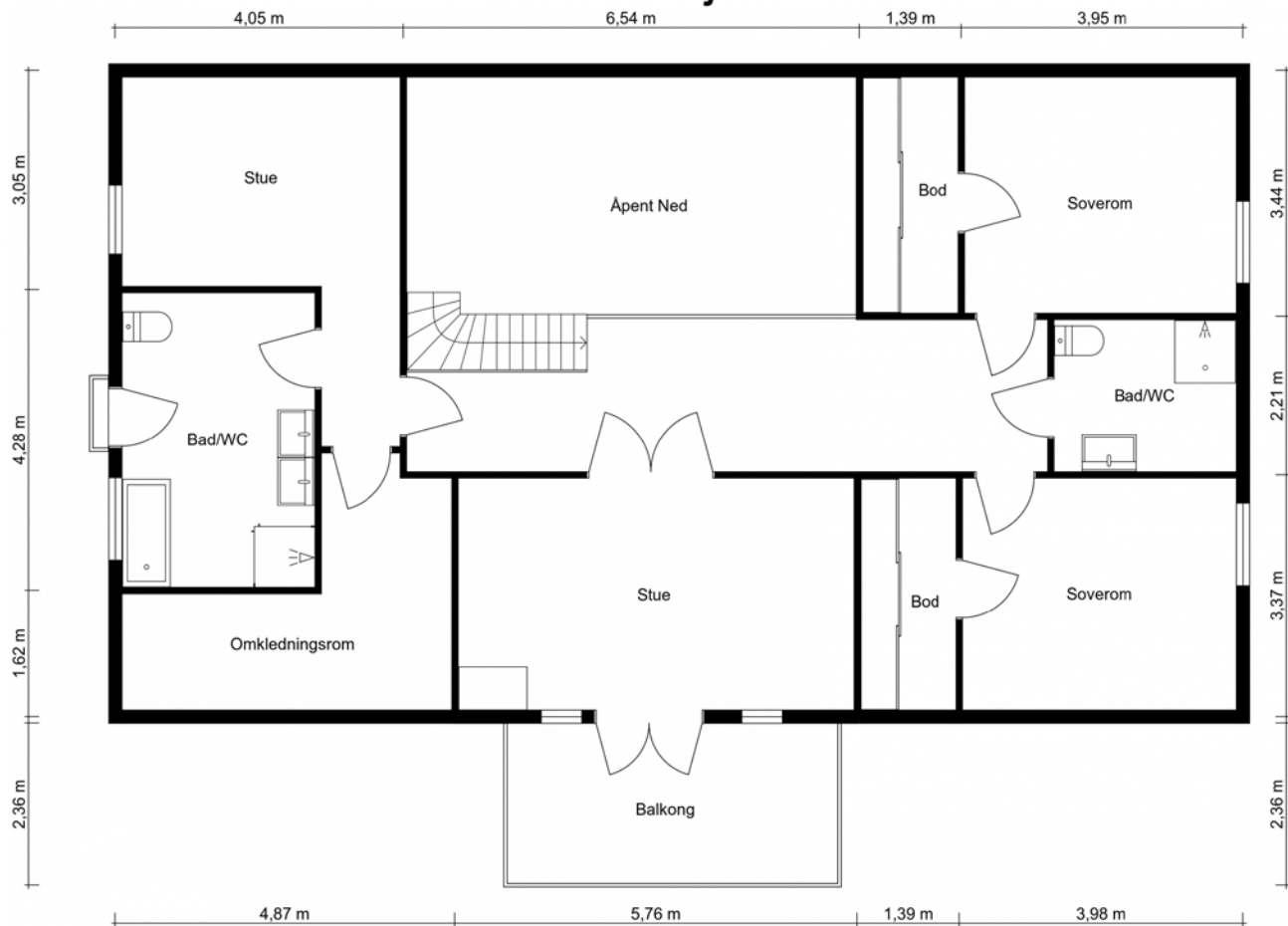






# Øvre Damsloravei 13

## 2. Etasje



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

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

















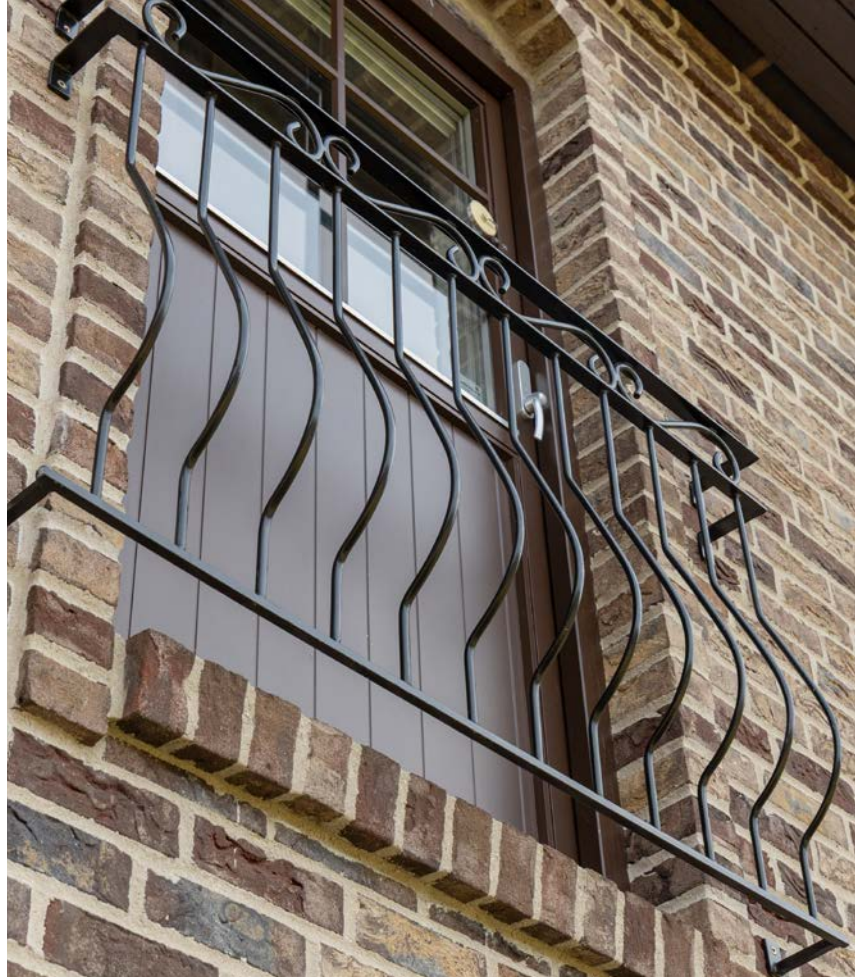


Badekar gir rom for  
avslapping.





Badet har fransk balkong.









Baderommet har en klassisk  
og elegant innredning















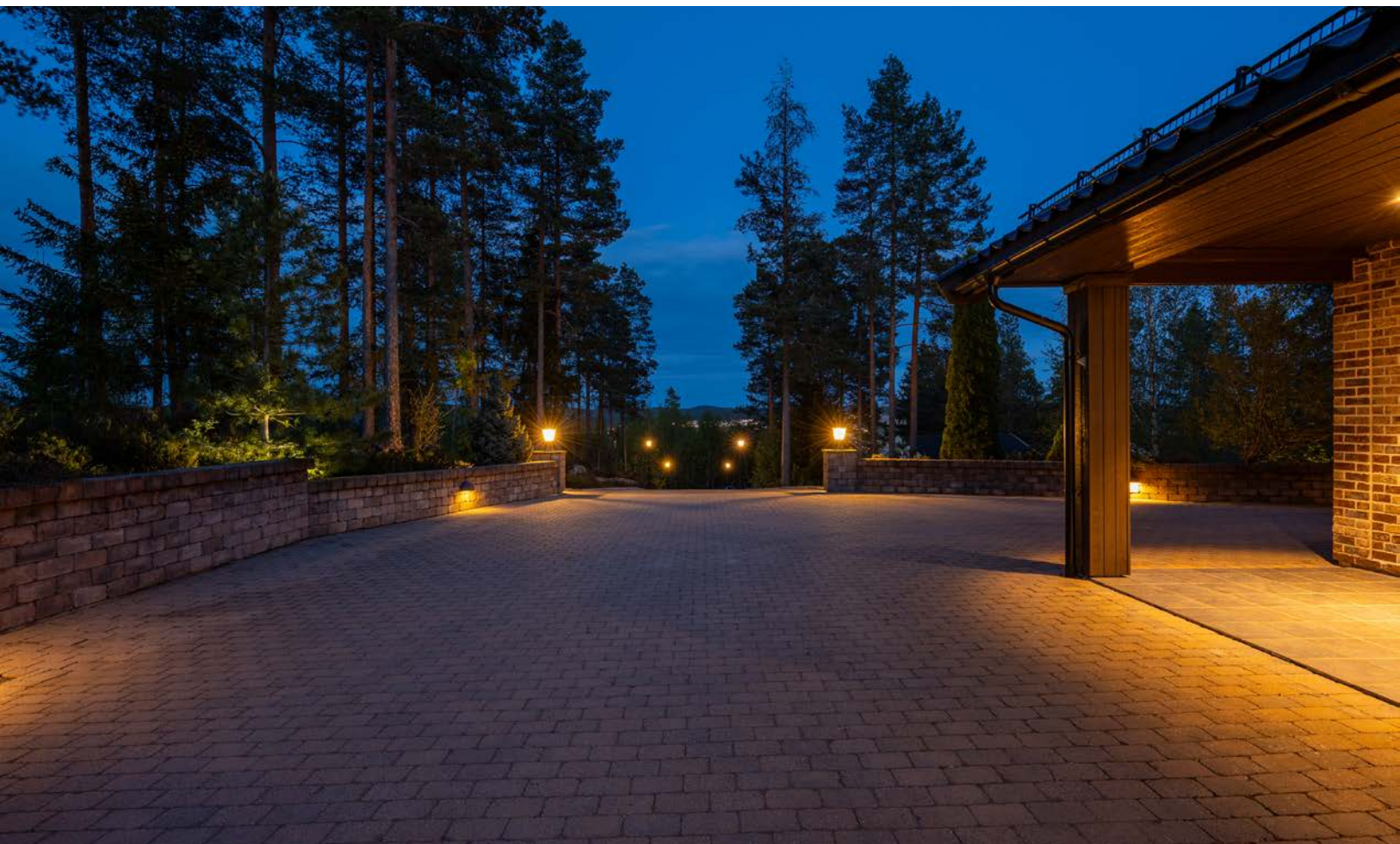














# Vedlegg



# Tilstandsrapport



Enebolig



Øvre Damsloravei 13, 1940 BJØRKELANGEN



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 75, bnr. 442

**Markedsverdi**

**10 600 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 340 m<sup>2</sup> BRA-i: 277 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.04.2025

Rapportdato: 06.05.2025

Oppdragsnr.: 18925-1721

Referansenummer: LY1698

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Martin Vestreng



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



## Norsk takst

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



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

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

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

## 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 tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, 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 fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig er oppført i 2008 etter byggesøknad fra 2006. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 1997. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon i henhold til alder og nevnte betraktninger.

Bygget er ført opp i bindingsverk av tre. Halvvalmet takform tekket med glasert takstein. Utvendige fasader med håndbanket teglstein og trekledning. Grunnmur typen ringmur av betong med støpt dekke mot grunnforhold.

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

## Enebolig - Byggeår: 2008

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av glasert takstein. Taket er besiktiget fra takfot på balkong. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra takfot, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Nedløp og beslag av metall  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har håndbanket teglsteinsfasade.  
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med plater i undertak.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra byggeår  
Tofløyet ytterdør med glassfelt.  
Etablert balkong utgang fra soverom. Trekonstruksjon. Det opplyses om at det er lagt ny membran typen banemembran og nyere trespaltegulv.  
Utvendig skifer.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte panelplater. Innvendige tak har himlingsplater.  
Etasjeskiller er av betongdekke og trebjelkelag.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon er ikke undersøkt eller dokumentert etter teknisk forskrift for denne typen bygg. Informasjon om radon kan fås ved å gå inn på geo.kart i området. <http://geo.ngu.no/kart/radon>. Området anses som moderat/lav.  
Boligen har malt tretrapp.  
Malte profilerte innerdører

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest.  
Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.  
Gulvet er flislagt. Legalett gulvvarme.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med laminat benkeplate og utslagskum.

Opplegg for vaskemaskin og kondens trøketrommel.

Det er balansert ventilasjon.

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

### Bad 2

2 etasje. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest.  
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med downlights.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7 mm fra underkant dørterskel.  
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse  
Rommet har innredning med dobbel glass-servant, toalett, dusjkabinett med herdet glass og badekar.  
Det er balansert ventilasjon.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Omkleddingsrom.

### Bad

2 etasje. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest.  
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6 mm fra underkant dørterskel. Fall er ca da kabinett står over sluk.  
Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse  
Rommet har innredning med glass-servant, toalett og dusjkabinett med herdet glass.  
Det er balansert ventilasjon.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og kjøkkenøy.  
Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjøleskap og fryseskap.  
Nedfelt induksjonstopp. Innbygget micro og stekeovn.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med panelplater på vegger og fliser på gulv. Det er etablert innredning med servant, speil og toalett.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Det er installert gassinstallasjoner for oppvarming av vann og gasspeis i stue.  
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter med el-kolbe. Ca 180 liter for varmtvann.  
Det er noe usikkert om det er vannbåren eller varmluft i gulv via rør i gulv i 1 etasje. Det opplyses i tidligere takstrapport at det er varmluft. Da det ikke er kunnskap rundt dette anbefales en gjennomgang av fagmann på området. Anlegget er ikke vurdert ut fra at undertegnede ikke har kunnskap eller opplysninger rundt anlegget.  
Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i teknisk rom.  
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)



# Beskrivelse av eiendommen

§ 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder 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](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen er fra 2008.

Bygningen har betonggrunnmur. Støpt dekke

Skrående tomt.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2008. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2008. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det tas spesifikk forbehold om tilstand av vann og avløpsrør som beskrevet, da disse er skjult under boligen. Alder er derfor en indikasjon om tilstanden på rørene.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 340 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 277 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 10 600 000         |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 10 600 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

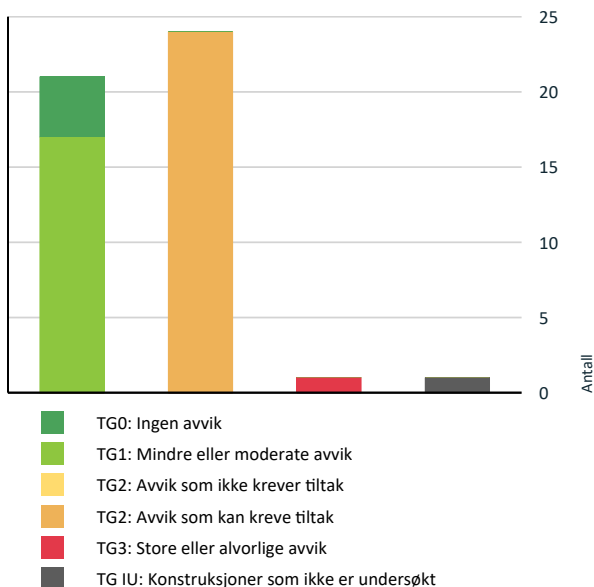
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Stue i 2 etasje er i bruk som soverom. Ett opprinnelig soverom er i bruk som omklæringsrom og er ikke godkjent som soverom lenger da endring av bad og toalett som er slått sammen til ett bad med vinduer for dette rommet og ikke i omklæringsrom. Noe endring av vinkler på vegger.

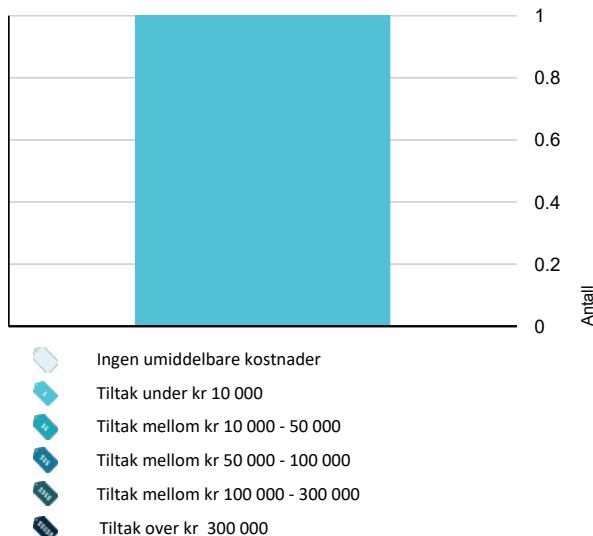


# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. 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. Hvitevarer er ikke vurdert. 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. Det tas spesifikt forbehold med tanke på forventningen av vurderte konstruksjoner, da eldre bygg ikke er opp mot dagens forventning med tanke på nåtidens byggestandarder.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! **Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

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

! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)

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

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



# Sammendrag av boligens tilstand

|                                                                |                             |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! Innvendig > Radon                                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Innvendige trapper                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Terrengforhold                                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning      | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG

**Byggeår**  
2008

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Standard**

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekingen er av glasert takstein. Taket er besiktiget fra takfot på balkong. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



### TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av metall

### TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har hånbanket teglsteinsfasade.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det mangler bevegesfuger i overganger på teglsteinsfasaden. Det er synlig noe saltutslag på teglstein i nedre del ved inngangspartiet.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:



# Tilstandsrapport

Konsekvens for åpninger i fasaden er at vann kan komme inn bak fasaden og tilføre unødig fukt mot bindingsverket i tre og vindtettduk. Dette kan også være årsak at det er noe saltutslag på nedre del av fasaden som nevnt ovenfor eller at det er fall inn mot vegg. Det opplyses at det kun kommer om våren etter snøsmelting. Overganger i teglsteinsfasaden må tettes og fuges for å unngå fukt og mulig tilkomst for skadedyr.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med plater i undertak.

### Vurdering av avvik:

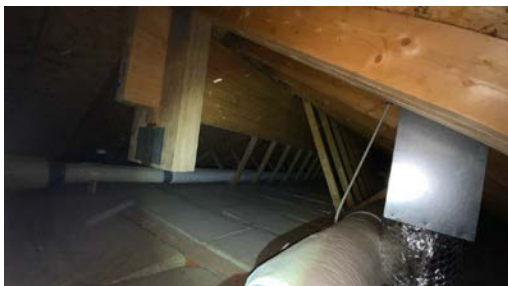
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det noe begrenset lufting der noen plater er bøyd opp mot undertaket.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Det anbefales å press inn lekter for større åpning og bedre lufting mot takutstikk/raft.



## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

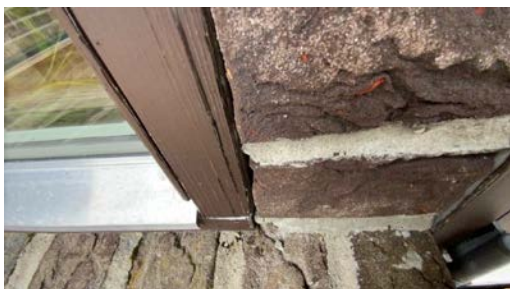
# Tilstandsrapport

Det bør tettes mellom teglstein og treramme for vinduer. Noe værslitt med tanke på maling.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Bygningsdeler som ikke er korrekt installert, kan gi en redusert levetid med tanke på tilgang av fukt, noe som kan føre til hyppigere behov for reparasjoner og vedlikehold.



## TG 2 Dører

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra byggeår

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Male og sparkle dør. Det er ingen konsekvens for funksjon.



## TG 2 Dører - 2

Tofløyet ytterdør med glassfelt.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

### Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport

- Det må foretas lokal utbedring.  
Male og sparkle dør. Det er ingen konsekvens for funksjon.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Etablert balkong utgang fra soverom. Trekonstruksjon. Det opplyses om at det er lagt ny membran typen banemembran og nyere trespaltegulv.

### Vurdering av avvik:

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

Smijernsrekkverk er under 90 cm og er ikke ut fra datidens forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

## TG 2 Andre utvendige forhold

Utvendig skifer.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sporadisk bom under skiferfliser. Noen skiferfliser er festet på nytt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må regnes med at denne typen skifer må monteres med nytt lim, da disse blir utsatt for mye fukt og kulde. Nåværende tilstand vurderes å ha tiltenkt funksjon. Jevnlig vedlikehold må regnes med.

## INNENDIG

## TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte panelplater. Innvendige tak har himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

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

Synlig fuktmerke etter blomsterpote på hovedsoverom. Noe bomlyd under fliser i hall.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ingen konsekvens da parkett og fliser vurderes å ha tiltenkt funksjon. Parkett må slipes eller byttes for å lukke avviket. Fliser må limes på nytt, når de slipper fra underlaget.



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke og trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er noe knirk stedvis i gulv 2 etasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knirk kan tyde på at parketten er lagt for trangt mot yttervegger og har løftet seg eller at det er knirk i underliggende gulvplater, som ikke er tilfredsstillende festet til bjelker. Parkett må enten kappes der den ligger mot yttervegg eller underliggende plater må etterskrus for å unngå knirk.

## TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon er ikke undersøkt eller dokumentert etter teknisk forskrift for denne typen bygg. Informasjon om radon kan fås ved å gå inn på geo.kart i området. <http://geo.ngu.no/kart/radon>. Området anses som moderat/lav.

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en type gass som kan være kreftfremkallende ved høy eksponering over tid.

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

## Konsekvens/tiltak

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

Håndløper må etableres for å unngå fallskader.

## TG 1 Innvendige dører

Malte profilerte innerdører

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Legalett gulvvarme.

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Eldre membraner kan med tiden bli utsatt for slitasje, noe som kan føre til utettheter rundt gjennomføringer i gulv og vegg, samt manglende fall til sluk. Dette kan resultere i vannskader som kan være kostbare å utbedre.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med laminat benkeplate og utslagskum. Opplegg for vaskemaskin og kondens trøketrommel.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## 2. ETASJE > BAD

### Generell

2 etasje. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest.

# Tilstandsrapport



## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Noe fuktskade på takplater over dusjhode.

Det er ikke fukt i plate befaringsdagen. Det er ingen konsekvens utover overflateskade.



## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6 mm fra underkant dørterskel. Fall er ca da kabinett står over sluk.

#### Vurdering av avvik:

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

Store deler av gulv er i vater. Det noe lokalt fall rundt sluk i dusjsone.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Manglende eller utilstrekkelig fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som kan resultere i vannansamling og potensielle vannskader på gulv og vegger.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

#### Vurdering av avvik:

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

Det er utett mellom avløpsrør og fliser inne i servantskap.

#### Konsekvens/tiltak

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



# Tilstandsrapport

Silikoner rundt avløpsrør. Med tanke på badets alder på 17 år, kan eldre membraner med tiden bli utsatt for slitasje, noe som kan føre til utettheter rundt gjennomføringer i gulv og vegg, samt manglende fall til sluk. Dette kan resultere i vannskader som kan være kostbare å utbedre. Det er en god løsning at det er etablert kabinett for å unngå vannbelastning på konstruksjonen.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med glass-servant, toalett og dusjkabinett med herdet glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Servantkran drypper noe.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte innmat eller kran for å lukke avviket.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

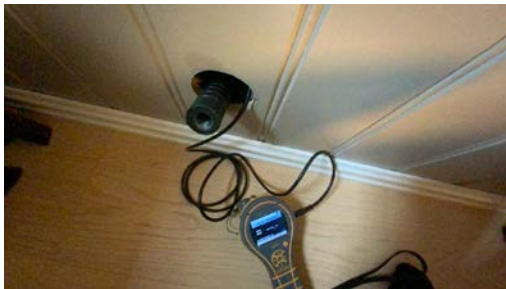
Det er balansert ventilasjon.

## 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## 2. ETASJE > BAD 2

### Generell

2 etasje. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest.



## 2. ETASJE > BAD 2

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med downlights.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

De fleste vannskader i våtrom skyldes utettheter rundt gjennomføringer i gulv og vegg. Ett vindu i våt sone kan være utsatt for vannsprut og fuktighet, noe som kan føre til lekkasjer hvis det ikke er riktig installert og forseglet.

Det er viktig å bruke materialer som tåler fuktighet og vannsprut. Vinduet bør være laget av materialer som ikke tar skade av vann, og det bør være godt forseglet for å forhindre vanninntrenging.



# Tilstandsrapport



## 2.ETASJE > BAD 2

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7 mm fra underkant dørterskel.

#### Vurdering av avvik:

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

Deler av gulv er i vater eller lite fall. Noe fall lokalt rundt sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Manglende eller utilstrekkelig fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som kan resultere i vannansamling og potensielle vannskader på gulv og vegger.

## 2.ETASJE > BAD 2

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Med tanke på badets alder på 17 år, kan membraner med tiden bli utsatt for slitasje, noe som kan føre til utettheter rundt gjennomføringer i gulv og vegg, samt manglende fall til sluk. Dette kan resultere i vannskader som kan være kostbare å utbedre. Det er øvrig en god løsning at det dusjes i kabinett for å hindre fuktbelastning på konstruksjonen.



## 2.ETASJE > BAD 2

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med dobbel glass-servant, toalett, dusjkabinett med herdet glass og badekar.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Den ene servantkranen drypper noe.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte innmat eller bytte kran.



## 2. ETASJE > BAD 2

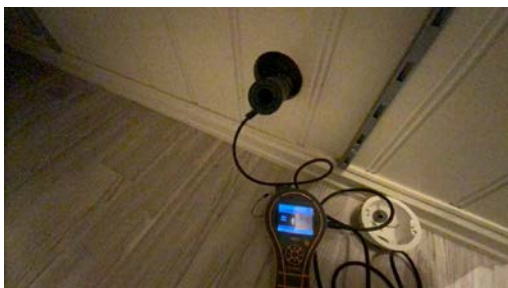
### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## 2. ETASJE > BAD 2

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og kjøkkenøy. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjøleskap og fryseskap. Nedfelt induksjonstopp. Innbygget micro og stekeovn.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er noe småmerker på skapfronter.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ingen konsekvens ut fra funksjon. Dører må males eller skiftes for å lukke avviket.



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med panelplater på vegger og fliser på gulv. Det er etablert innredning med servant, speil og toalett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen løse fliser på gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Feste fliser som er løse eller legge nye fliser på gulv.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

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



### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



### TG 1 Varmesentral

Det er installert gassinstallasjoner for oppvarming av vann og gasspeis i stue.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter med el-kolbe. Ca 180 liter for varmtvann.



## TG IU Vannbåren varme

Det er noe usikkert om det er vannbåren eller varmluft i gulv via rør i gulv i 1 etasje. Det opplyses i tidligere takstrappert at det er varmluft. Da det ikke er kunnskap rundt dette anbefales en gjennomgang av fagmann på området. Anlegget er ikke vurdert ut fra at undertegnede ikke har kunnskap eller opplysninger rundt anlegget.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i teknisk rom. 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.

# Tilstandsrapport

2008

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja Det bør foretas en el-kontroll med tanke på alder og at det ikke er kunnskap om anlegget av nåværende eier.

## Generell kommentar

Det anbefales alltid en gjennomgang av anlegget med tanke på anleggets alder og det ikke foreligger kunnskap om anlegget.



 **Branntekniske forhold**



# Tilstandsrapport

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

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

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2008.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Støpt dekke

### TG 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 kan forekomme at vann ikke renner tilfredsstillende bort fra boligen ved flate tomter. Et fall på minimum 1:15 i en bredde av minst en meter rundt huset anbefales. Det vil si at terrenget skal ligge minst 7 cm lavere én meter ut fra huset enn inne ved grunnmuren.

Det bør foretas justeringer der tomt heller mot huset for å unngå unødig fuktbelastning mot grunnmur og krypkjeller.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2008. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2008. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det tas spesifikk forbehold om tilstand av vann og avløpsrør som beskrevet, da disse er skjult under boligen. Alder er derfor en indikasjon om tilstanden på rørene.



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

2008

#### Kommentar

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Beskrivelse

Frittstående dobbelgarasje oppført i leca lettbetongblokker og takstoler i tre. Fasade med håndbanket teglstein. Plater på tak som tekking. Isolert lagringsloft. 2 leddporter i aluminium og el porter. Ladestasjon. Støpt dekke med innvendig epoxymaling på gulv. Det anbefales alltid en tilstandsvurdering utover nevnte vurdering. Ytterligere undersøkelser tilføres kjøper.

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

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**277 m<sup>2</sup>/277 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* Hall m/trapp, Stue/kjøkken, TV-stue,  
Vaskerom, Toalettrom, Teknisk rom, Garderobe, 3  
Soverom, Stue, 2 Bad, Walk-in closet, Bod

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 63 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 10 600 000**

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 10 600 000**

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

**10 600 000**

## Konklusjon markedsverdi

**10 600 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på denne typen eiendom med høy utvendig materialkvalitet er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor noe som kan gi noe avvik ut fra denne eiendommens verddivurdering. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                                  | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESBJ. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Bakkesvingen 1, 1940 BJØRKELANGEN<br>148 m <sup>2</sup> 2018 3 sov     | 22-06-2023 | 5 950 000 | <b>6 060 000</b> |           | 6 060 000 | <b>40 946</b>       |
| 2 Kløverbakken 8, 1940 BJØRKELANGEN<br>170 m <sup>2</sup> 1969 4 sov     | 08-01-2023 | 4 500 000 | <b>5 100 000</b> |           | 5 100 000 | <b>30 000</b>       |
| 3 Øvre Damsloravei 3, 1940 BJØRKELANGEN<br>335 m <sup>2</sup> 2001 5 sov | 25-11-2024 | 7 750 000 | <b>8 750 000</b> |           | 8 750 000 | <b>26 119</b>       |
| 4 Bakkeveien 17, 1940 BJØRKELANGEN<br>234 m <sup>2</sup> 2000 5 sov      | 08-10-2023 | 5 990 000 | <b>5 720 000</b> |           | 5 720 000 | <b>24 444</b>       |

## Om sammenlignbare salg

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



## Beregninger

### Årlige kostnader

|                                        |            |               |
|----------------------------------------|------------|---------------|
| Offentlige avgifter og eiendomsskatt.  | Kr.        | 34 150        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>34 000</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 8 050 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 990 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>7 050 000</b> |

#### Garasje

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 1 950 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | -                |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>1 950 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>9 000 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

### Tomteverdi

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

|                            |            |                  |
|----------------------------|------------|------------------|
| Normal tomteverdi          | Kr.        | 1 600 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 600 000</b> |

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>10 600 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

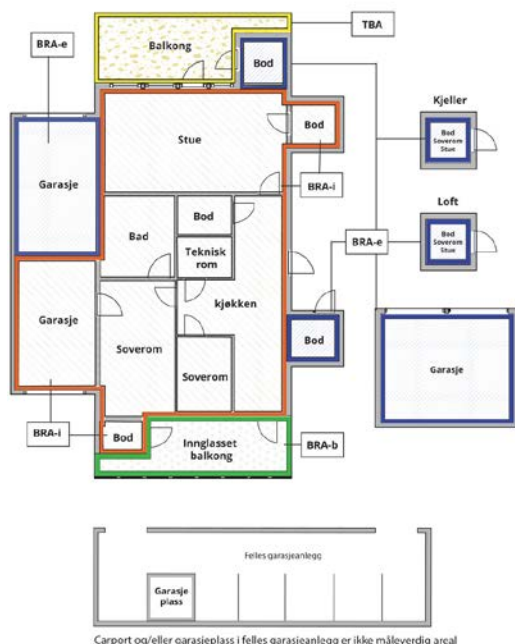
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer



## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      | 156                           |                             |                            | 156 | 90                              |
| 2. Etasje      | 121                           |                             |                            | 121 | 11                              |
| <b>SUM</b>     | <b>277</b>                    |                             |                            |     | <b>101</b>                      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>277</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                                        | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Hall m/trapp, Stue/kjøkken, TV-stue, Vaskerom, Toalettrom, Teknisk rom, Garderobe |                             |                            |
| 2. Etasje | Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Bad, Bad 2, Walk-in closet, Bod              |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Stue i 2 etasje er i bruk som soverom. Ett opprinnelig soverom er i bruk som omkleddingsrom og er ikke godkjent som soverom lenger da endring av bad og toalett som er slått sammen til ett bad med vinduer for dette rommet og ikke i omkleddingsrom. Noe endring av vinkler på vegger.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Utbedring av balkong, service gassanlegg, malt fasade.

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <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      |                               | 63                          |                            | 63  |                                 | 25                          | 88              |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>63</b>                   |                            |     |                                 | <b>25</b>                   | <b>88</b>       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>63</b>                     |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje |                            | Garasje, Bod, Bod 2, Bod 3  |                            |

### Kommentar

Lagringsloft er ikke målbart areal.

### 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 | 256        | 21         |
| Garasje  | 0          | 0          |

#### Kommentar

Enebolig

Kott under trapp og garderobe i 1 etasje er benevnt som s-rom. Boder i 2 etasje er benevnt som s-rom.

Garasje

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 24.4.2025 | Øyvind Nåmo Rønning | Takstingeniør |
|           | Martin Vestreng     | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune                        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                   | Eieforhold |
|--------------------------------|------|------|------|------|-----------------------|-------------------------|------------|
| 3226 AURSKOG-HØLAND            | 75   | 442  |      | 0    | 2021.1 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b>                 |      |      |      |      |                       |                         |            |
| Øvre Damsloravei 13            |      |      |      |      |                       |                         |            |
| <b>Hjemmelshaver</b>           |      |      |      |      |                       |                         |            |
| Vestreng Martin, Sundby Mathea |      |      |      |      |                       |                         |            |



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Einerhaugen er et veletablert og populært boligområde. Øvre Damsloravei er en blindvei og har ingen gjennomgangstrafikk. Nærhet til Dalhauglia som er en liten alpinbakke og hoppbakke. Nærhet til skogen og marka med merkede turstier i sommerhalvåret, lysløype med skiløyper på vinterstid og små tjern. Litt lenger unna ligger Langvannet som byr på fiske- og bademuligheter.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

### 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 bolig i kommuneplanen.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med beplantning, plen og steinlagt gårdsplass. Deler av tomt ligger i skråning som naturtomt

### Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 9 200 000 | 2022 |

## Forsikring

| Selskap                                                      | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|--------------------------------------------------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Ikke opplyst                                                 |          |      |                |              |
| <b>Kommentar</b><br>Det forutsettes at boligen er forsikret. |          |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

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

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 06.05.2025 |           |
| 2       | 07.05.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet 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

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LY1698>

## 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.                                                         |                 |
| 1106250117                                                          |                 |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn   |
| Mathea Sundby                                                       | Martin Vestreng |
| Gateadresse                                                         |                 |
| Øvre Damsloravei 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                                                                  | 2022            |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                 |
| Antall år                                                           | 2               |
| Antall måneder                                                      | 11              |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                 |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                 |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                 |
| Forsikringsselskap                                                  | Eika            |
| Polise/avtalnr.                                                     | 7003427         |

Document reference: 1106250117

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var mus på loftet vinteren 2022. Da ble det umiddelbart satt inn sperring i luftespalter på mur, og siden har det vært helt musefritt.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I forbindelse med forlengelse av stue hvor det tidligere var kontor, ble det flyttet noen ledninger og satt inn spottere.

Arbeid utført av

ST Elektro

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lader til elbil i garasje.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt ny terrassemembran og beslag ved overgang terrasse/vegg.

Arbeid utført av

Membraner og takteking AS / Aurskog Ventilasjon og Blikk AS

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

Beskrivelse

Det vil etter all forventing bli etablert boligfelt i skogsområdet bak eiendommen. Dette kan medføre at det bli en ekstra eller ny tilkomstvei.

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

## Tilleggskommentar

Nytt ekspansjonskar til gassanlegget ble montert i november 2024.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1106250117



| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Mathea Sundby  | bc7d179f048b4245b02b7df<br>78bb7ca4c1b008d6b | 06.05.2025<br>22:53:17 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

| NAME OF SIGNER  | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|-----------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Martin Vestreng | 5bd99062c351c3f424c3870<br>039ac1097ffe24076 | 06.05.2025<br>10:28:18 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1106250117

- 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

Øvre Damsloravei 13 - Nabolaget Bjørkelangen vest - vurdert av 27 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| Borgenfeltet<br>Linje 470, 470E | 9 min<br>0.8 km   |
| Blaker stasjon<br>Linje R14     | 23 min<br>23.1 km |
| Oslo Gardermoen                 | 54 min            |

## Skoler

|                                                           |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|
| Bjørkelangen skole (1-10 kl.)<br>650 elever, 40 klasser   | 5 min<br>2.2 km  |
| Bjørkelangen videregående skole<br>674 elever, 32 klasser | 15 min<br>1.3 km |
| Kjelle videregående skole<br>180 elever, 17 klasser       | 5 min<br>2.7 km  |

## Ladepunkt for el-bil

Myrvangveien 1

9 min

Bjørkelangen VGS - Akershus fylkesk... 14 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Naboskapet

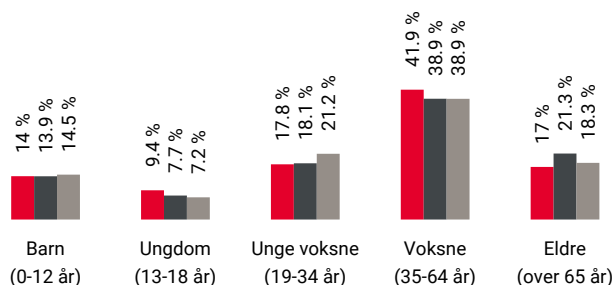
Godt vennskap 73/100



## Kvalitet på skolene

Bra 66/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                              |                  |
|----------------------------------------------|------------------|
| Burholttoppen barnehage (1-5 år)<br>53 barn  | 12 min<br>1.1 km |
| Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år)<br>19 barn    | 5 min<br>2.4 km  |
| Festningsåsen barnehage (0-5 år)<br>112 barn | 6 min<br>3.3 km  |

## Dagligvare

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Rema 1000 Bjørkelangen<br>Post i butikk | 19 min<br>1.7 km |
| Coop Extra Bjørkelangen                 | 19 min           |



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



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Støynivået

Lite støynivå 97/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Trafikk

Lite trafikk 91/100

## Sport

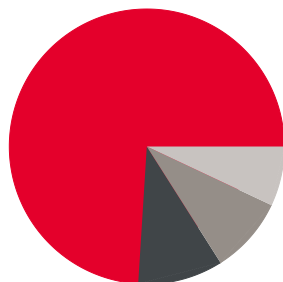
Bjørkelangen sportssenter 14 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 1.2 km

Bjørkelangen barne- og ungdomsskole 4 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 2.2 km

MOVA Bjørkelangen Serviceveien 12 min

MOVA Bjørkelangen 17 min

## Boligmasse



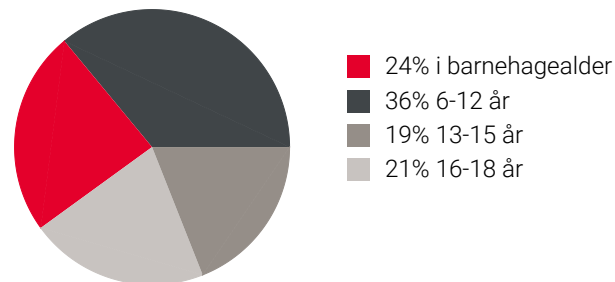
74% enebolig  
10% rekkehus  
9% blokk  
7% annet

## Varer/Tjenester

Bjørkelangen Senter 19 min

Boots apotek Bjørkelangen 19 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

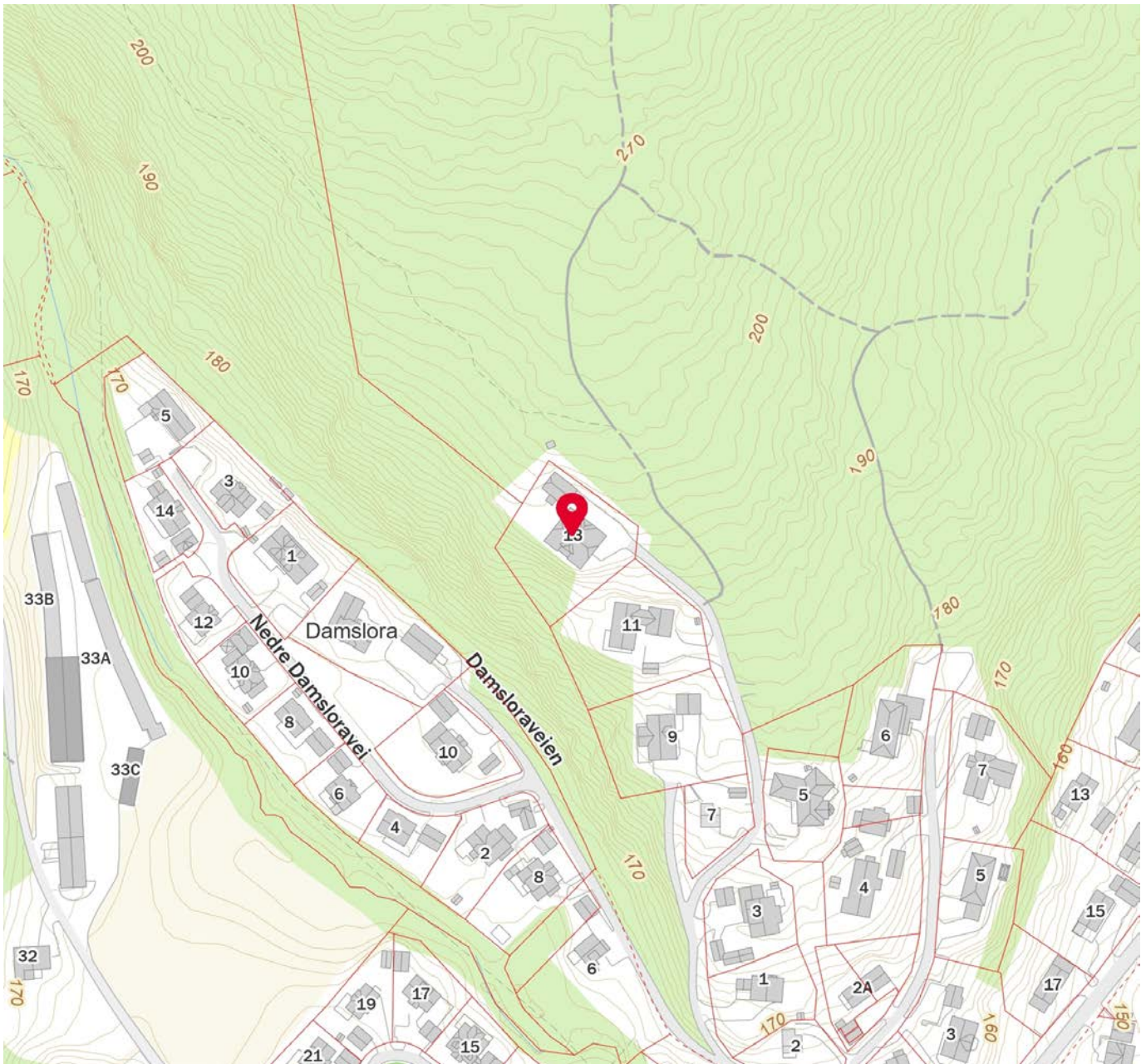
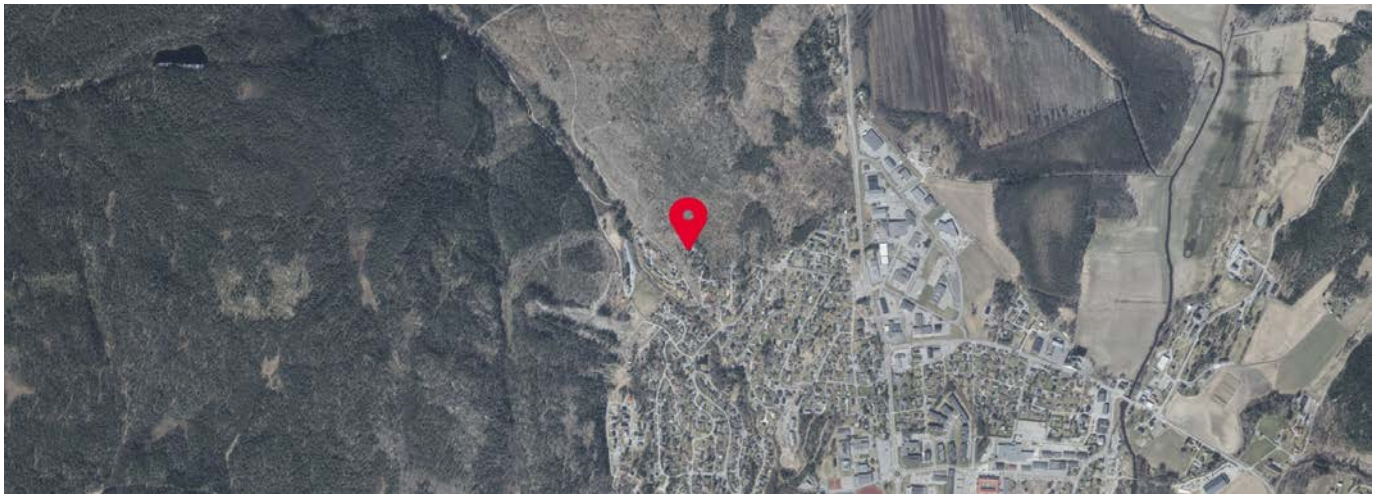


0% 43%

Bjørkelangen vest  
 Bjørkelangen  
 Norge

## Sivilstand

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







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**13. UTVENDIGE SPØPELASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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





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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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



For eiendommen:

**Adresse:** Øvre Damsloravei 13  
1940 BJØRKELANGEN

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

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre