



aktiv.

Briskebyveien 33, 1940 BJØRKELANGEN

**Innholdsrik enebolig i sentralt område under sterk utvikling!**





Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

## Camilla Haugerudbråten

**Mobil** 930 22 875

**E-post** camilla.haugerudbraten@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 950 000,-

**Omkostn.:** Kr 100 100,-

**Total ink omk.:** Kr 4 050 100,-

**Selger:** Briskebyen

Eiendomsutvikling AS

**Salgsobjekt:** Enebolig

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 1908

**P-rom/BRA** 151/183 kvm

**Tomtstr.:** 997 m<sup>2</sup>

**Soverom:** 4

**Gnr./bnr.** Gnr. 75, bnr. 21

**Oppdragsnr.:** 1107230170

# Innholdsrik enebolig i sentralt område under sterk utvikling!

Velkommen til Briskebyveien 33, en innholdsrik enebolig over to etasjer. Her bor man i et sentralt område under sterk utvikling, og i nærheten skal det bygges et leilighetskompleks med kjøpesenter og næringsseksjoner. Boligen ligger på en romslig og noe skjermet tomt med stor gressplen, og livet utendørs nytes til fulle på en balkong og på en stor terrasse. Bilen parkeres i en garasje eller på en gruslagt gårdsplass.

Boligen har noe behov for modernisering, men potensialet er stort og her kan man virkelig sette sitt eget preg. Stuen er innbydende med peisovn og plass til flere sittegrupper, mens kjøkkenet har barløsning, hvitevarer og egen spisestuedel. Videre er det to flislagte bad med gulvvarme, to loftstuer hvor det ene har enkelt hybelkjøkken og to soverom, ett i hver etasje.

Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. For å få et helhetlig bilde av eiendommen anbefales det derfor at hele salgsoppgaven, tilstandsrapporten og selgers egenerklæring leses, samt at boligen besiktiges før et eventuelt bud inngis.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	41
Nabolagsprofil .....	92
Budskjema .....	105

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA 183kvm

P-rom 151kvm

BTA 173

### Bolig

#### Garasje

#### Arealbeskrivelse

Bolig

Bruksareal

1. etasje: 85 kvm

2. etasje: 66 kvm

Primærrom

1. etasje: 85 kvm Gang, trapperom, kjøkken, spisestue, stue, soverom og 2 bad.

2. etasje: 66 kvm Trapperom, stue/kjøkken, soverom, 2 stuer, gang

Garasje

Bruksareal

1. etasje: 32 kvm Boder.

### Tomtetype og størrelse

Eiet - 997 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er sentral og barnevennlig, med gangavstand til alt man trenger i hverdagen. Eneboligen ligger i et område under sterk utvikling, og i nærheten skal det oppføres et leilighetskompleks over ti etasjer – inkludert kjøpesenter og næringsseksjoner. Tomten er romslig og noe skjermet, opparbeidet med gressplen, trær, gjerde, busker, diverse beplantning og en dobbel port ut til veien.

Hagen byr på mye boltreplass for både store og små. Her er det god plass til trampoline, kjøkkenhage, ballspill og andre aktiviteter året rundt. Foran huset finner man en gruslagt gårdsplass med gode muligheter for parkering.

Ved det ene inngangspartiet har boligen en romslig og delvis overbygget terrasse, med levegg, belysning og direkte adkomst til den store hagen. Terrassen innredes enkelt i ulike soner, og passer fint til store sammenkomster med god mat og drikke.

Sommerdagene kan også tilbringes på en balkong utenfor det ene soverommet i andre



etasje. Balkongen har belysning og god plass til utemøbler.

Eiendommen har adkomst over naboens eiendom. Denne adkomsten er ikke tinglyst.

### **Beliggenhet**

Eneboligen ligger på et eldre og godt etablert boligfelt ca 200 meter fra den hyggelige gågata i sentrum av Bjørkelangen. Her bor du meget sentralt og har uten tvil gangavstand til alt du trenger i det daglige.

Bjørkelangen er en koselig landsby under stadig utvikling. Blant annet ble det bygget ny barne- og ungdomsskole, nytt helsehus, og en ny svømmehall i 2018, og nytt helsehus ble også åpnet i 2018.

Skogen og marka ligger i kort avstand fra eiendommen med friarealer, merkede turstier og små vann. Om vinteren blir det kjørt opp skiløype (lysløype) på Festningsjordet. Det er også lysløype på Einerhaugen som på sommerstid er en populær tursti. I samme område finner du en liten alpinbakke og hoppbakke som er i drift på snørike vintre. Mangenfjellet Turlag tilbyr milevis med skiløyper og turstier beregnet for fotturer og sykkelturet på Mangenskogen (ca. 20 minutters kjøring unna eiendommen). Om sommeren er Røytjern et populært badevann. Hit kan du kjøre eller sykle dersom du har lyst. Litt lenger unna finner du Setten og Mjermen som er idylliske innsjøer hvor det også er populært å ha hytte eller campingvogn.

Idrettslaget og friidrettslaget er veldrevne og har et godt tilbud innen friidrett, fotball, svømming og håndball. I tillegg finnes det tilbud om blant annet biljard og allidrett. Ved Bjørkelangen videregående skole er det et større idrettsanlegg med blant annet sportshall, kunstgressbane, friidrettsbane, tennisbane og sandvolleyballbane. Liker du motorsport har NMK Aurskog-Høland et større anlegg i Eksismoa rett utenfor Bjørkelangen. Liker du kampsport er det tilbud om det også. Er du bitt av golfbasillen kan du ta turen til Aurskog hvor du finner en 18 hulls bane, driving range og proshop (ny klubb er under stiftelse). Det er også to teaterlag og flere aktive kor samt skytterbaner og jakt- og fiskeforeninger i kommunen. I forbindelse med Eidsverket er det etablert et miljø for hesteinteresserte med et større ridehus med trenings- og konkurransemuligheter.

På Bjørkelangen finner du kjeder som Rema 100, Coop Extra, Kiwi, Nille, Normal, Cubus, Europris, Maxbo, Mekonomen, Bademiljø, Expert, med flere.

I enden av den hyggelige gågata finner du Alti Bjørkelangen som har et godt vareutvalg og en god mix av forretninger. Videre vil du finne Bjørkelangen Senter med blant annet ferskvarebutikk og vinmonopol. Av øvrige tilbud vil du finne flere koselige kafeer, hudpleiesalonger med gode velværetilbud og frisører.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplasser er

Tusenårsparken som ligger noen hundre meter fra boligen. Med bil tar det ca. 30 min til Fetsund, 35 min til Lillestrøm, 50 min til Oslo S, 52 min til Oslo lufthavn og 60 min til Charlottenberg i Sverige.

Bjørkelangen er kommunesenter i Aurskog-Høland og er stadig i vekst. Her finner du blant annet kommunens bibliotek, rådhus, legevakt og politistasjon. Gjennom året arrangeres det blant annet musikkfestival, martensdager, bokkafeer, NM i rally samt andre opplevelser via stedets næringsforening og andre aktører. Kort oppsummert har du alt du trenger i det daglige og mere til. Landsbyen Bjørkelangen skal være et trygt og godt sted å bo for både barn og voksne.

#### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

#### **Bebyggelsen**

Området består hovedsaklig av eneboliger og næringseiendommer. Det vil i løpet av få år bli bygget en større antall leiligheter i umiddelbar nærhet.

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

Bjørkelangen har skole med 10 trinn og sfo-tilbud samt 2 videregående skoler med forskjellige og mange linjevalg. Bjørkelangen Skole ligger ca. 1,6 km unna eiendommen. Til Bjørkelangen videregående skole er det ca. 700 meter. Kjelle videregående skole med blant annet naturbrukslinje ligger ca. 1 km fra eiendommen.

Det er tre barnehager på Bjørkelangen. Festningsåsen Barnehage, Kjelle Gårdsbarnehage og Burholtoppen er alle innen rekkevidde.

#### **Offentlig kommunikasjon**

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplasser er Bjørkelangen Stasjon som ligger kort gåttur fra boligen.

#### **Bygningssakkyndig**

Per Johnny Nygård

#### **Type takst**

Tilstandsrapport fra 15.06.2023

#### **Byggemåte**

Grunn og fundamenter: Det er byggegrunn av løsmasser. Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Takkonstruksjon/taktekking: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Etasjeskiller: Etasjeskiller er av trebjelkelag.



### **Sammendrag selgers egenerklæring**

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? a. Beskrivelse: Lekkasje på bad/vaskerom.

13. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser? Ja. Beskrivelse: Det er nylig vedtatt en reguleringsplan for Bjørkelangen Sentrum, vedtatt dato 13.12.2021.

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Beskrivelse: Vet ikke.

19.1. Er innredningen/utbyggingen godkjente hos bygningsmyndighetene? Ja.

21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporten/tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Ja. Beskrivelse: Utført boligsalgsrapport av Byggtakst Øst.

### **Innhold**

Velkommen til Briskebyveien 33, en innholdsrik enebolig over to etasjer. Her bor man i et sentralt område under sterk utvikling, og i nærheten skal det bygges et leilighetskompleks med kjøpesenter og næringsseksjoner. Boligen ligger på en romslig og noe skjermet tomt med stor gressplen, og livet utendørs nytes til fulle på en balkong og på en stor terrasse. Bilen parkeres i en garasje eller på en gruslagt gårdsplass.

Boligen har noe behov for modernisering, men potensialet er stort og her kan man virkelig sette sitt eget preg. Stuen er innbydende med peisovn og plass til flere sittegrupper, mens kjøkkenet har barløsning, hvitevarer og egen spisestuedel. Videre er det to flislagte bad med gulvvarme, to loftstuer hvor det ene har enkelt hybelkjøkken og to soverom, ett i hver etasje.

#### **Kort fortalt**

- Innholdsrik enebolig over to plan.
- Sentralt område i sterk utvikling.
- Garasje og gruslagt gårdsplass.
- Romslig og dels overbygd terrasse.
- Balkong utenfor et av soverommene.
- Noe skjermet tomt med god boltreplass.
- Stort kjøkken med egen spisestuedel.
- Godt med skap- og benkeplass.
- Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer.
- Innbydende hovedstue med peisovn.
- Hyggelig loftstue for ekstra fleksibilitet.
- Loftstuen er innredet med peisovn.
- To flislagte bad med vegghengt wc.
- Opplegg for vaskemaskin på et bad.
- To soverom, ett i hver etasje.
- Enkelt hybelkjøkken på en stue.
- Lagring i garasjen og to boder inne.

## Planløsning

1. etasje: 2 entreer, gang, 2 bad, stue, kjøkken, spisestue og soverom.

2. etasje: Gang, stue, soverom, stue/hybelkjøkken, stue og 2 boder.

## Entré

Eneboligen har to separate innganger via overbygde ytterdører i første etasje, og den ene entreen er innredet med flislagt gulv. Her er det plass til skap eller andre garderobeløsninger, og den andre entreen ligger i tilknytning til en gang med tilliggende bod – perfekt for oppbevaring av yttertøy og utstyr.

## Kjøkken/spisestue

Kjøkkenet er stort og meget funksjonelt, med laminatgulv, mønstret tapet og egen spisestuedel. Her er det plass til å samle venner og familie rundt et langbord. Innredningen har grå, glatte fronter og benkeplate av laminat med dobbel oppvaskkum.

I forlengelse av innredningen er det en smart barløsning med rom for flere sitteplasser, perfekt til måltider og gode samtaler, men også for lekselesing mens middagen tilberedes. For et luftigere uttrykk er overskap droppet til fordel for åpne flater, men det er likevel godt med både skap- og benkeplass på kjøkkenet. Over kokesonen er det montert en ventilator og en hvit plate. Av hvitevarer har kjøkkenet komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

## Stue

Stuen i 1. etg er innredet med laminatgulv, hvitmalte vegger og en kontrastvegg malt i en dus gråtone. Lune kvelder sikres av en peisovn, og om ønskelig har stuen plass til flere sittegrupper – uten at det oppleves rotete. Det er en flytende overgang mellom stuen og kjøkkenet, og her får man en stor og sosial sone for hele familien.

## Loftstuer

I andre etasje finner man tre hyggelige stuer, ett med enkelt hybelkjøkken med glatte fronter, benkeplate av laminat og nedfelt vaskekum. Rommene er ekstra oppholdsrom for lek, vennebesøk og avslapning. Laminatgulv, veggene er malt i hvitt, og man finner enkelt både roen og varmen foran en peisovn. Det er plass til sofagruppe og kontorkrok i stuen.

## Bad/wc/vaskerom

Planløsningen byr på to bad, hvor det ene er pusset opp i senere år. Det nyeste badet har et elegant badekar med løveføtter og dusjløsning. På badet er det downlights, vegghengt toalett og grå gulvfliser med varme. Veggene er kledd med hvite fliser og sorte mosaikkfliser. Den øvrige innredningen består av et speil med belysning og en hylleløsning med toppmontert servantskål.

## Bad 2

Det andre badet er innredet med sorte gulvfliser og hvite veggfliser for en fin kontrast.



Badet har gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. På badet er det ellers vegghengt toalett og et dusjhjørne med vegg i glassbyggerstein. Baderomsinnredningen består av en enkel servant, et delvis åpent høyskap og et speilskap med belysning.

#### Soverom og garderobe

Eneboligen har to soverom – ett i første etasje og ett i andre etasje. Det er i tillegg to av stuen som er benyttet som soverom, men disse er ikke søkt bruksendret fra opprinnelig byggetegning som viser stue, slik at disse er ikke godkjente soverom pt.

Tilliggende rommene i loftsetasjener det en egen bod, og ekstra lagringsplass finnes i garasjen.

#### **Standard**

Ihht til tilstandsrapport datert 11.06.23 av Per Johnny Nygård.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik: Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad 2: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det er en mengde skruehull i vegger som punkterer tettesjiktet av membran. Huller må forsegles med membran eller fugemasse.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Utvendig > Vinduer - 2: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak: Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong med gulv av impregnerte materialer. Skadet bord i gulv. Overflatebehandling anbefales.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Utvendig > Utvendige trapper: Tretrapp utført i impregnert treverk.

Vurdering av avvik: Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak: Påviste skader må utbedres.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

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

230 volt anlegg med automatsikringer. Merkede kurser i sikringsskap.

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.

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? 2016.

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

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

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 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.

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei.

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

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



11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja.  
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja.

Tomteforhold > Drenering: Dreneringen er fra 1913.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er ukjent.

Utvendige avløpsledninger har ukjent alder. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av antatt plast. Utvendige vannledninger har ukjent alder, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 2 - avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Ingen anmerkninger.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt:

Ingen anmerkninger.

Lovlighet - bolig og garasje: Iht. tilstandsrapporten foreligger det ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Dog finnes det tegninger fra kommunen datert 1990 som viser avvik fra dagens bruk. Det er kun ett godkjent soverom i hver etasje. Faktisk bruk så blir to stuer i 2.etg brukt til soverom, som strider mot tegningene. Rommene er ikke søkt bruksendret fra stue til soverom.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport datert 11.06.23 av Per Johnny Nygård. Det gjøres oppmerksom på at gyldighet for en tilstandsrapport kun er ett år. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten fra 2023, samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse:

Iht. opplysninger fra el-verket har de ikke oppdaterte opplysninger om tilstand på det elektriske anlegget., følgelig foreligger heller ingen kjente pålegg om utbedringer. Dette

gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

Iht. opplysninger mottatt fra Nedre Romerike og Brann- og Redningsvesen (NRBR) ble det under forrige tilsyn funnet følgende avvik:

A2: Gulvet foran ildstedet skal beskyttes med ubrennbar plate på minimum 300mm.

C4: Sprekker og hull rundt røykrør utbedres. Bruk tettesnor og innmuringskrave.

NRBR opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men det har ikke blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR.

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

### **Innbo og løsøre**

Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenet og begge badene – ellers naturlig tilluft. En ca. 300 liters varmtvannsbereder er plassert på det ene badet, og sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer.

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**

Eiendommen har en garasje på ca. 32 kvm, som i dag benyttes som bodplass. I tillegg er det gode muligheter for parkering på en gruslagt gårdsplass foran huset. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.



### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

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

## Energi

### **Oppvarming**

Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og gulvvarme på badene, supplert av en peisovn i både stuen oppe og stuen nede.

### **Energikarakter og farge**

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 3 950 000

### **Kommunale avgifter for 2022**

Kr 19 207, av dette utgjorde kr. 3 358 eiendomsskatten.

### **Info formuesverdi**

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2022: kr. 1 049 516.

Formuesverdi sekundærbolig 2022: kr. 3 988 159.

### **Andre utgifter**

Strøm, forsikring, tv/internett mm.

### **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 21 i Aurskog-Høland kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3026/75/21:

05.11.1913 - Dokumentnr: 900183 - Bestemmelse om gjerde

04.07.1914 - Dokumentnr: 900068 - Urådighet  
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV EIENDOM

05.11.1913 - Dokumentnr: 900124 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3026 Gnr:75 Bnr:4

10.07.2001 - Dokumentnr: 6136 - Grensejustering  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1288254 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0221 Gnr:75 Bnr:21

05.11.1913 - Dokumentnr: 900182 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:3026 Gnr:75 Bnr:4

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Etter søk i kommunens tilgjengelige arkiver har de ikke funnet at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningen.

Det forekommer ofte at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Det kan være ulike årsaker til dette, som det i ettertid er vanskelig å gi noe konkret svar på.

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

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er omfattet av 2 reguleringsplaner hvor den ene delen har BYA på 30% og tilhører reguleringsbestemmelser for Bjørkelangen Sentrum egengodkjent i kommunestyret 07.05.07, sak 15/07

I området kan det oppføres bygninger med tilhørende anlegg for konsentrert bebyggelse for boliger med tomteutnyttelse inntil BYA = 30 %. Biloppstillingsplasser skal regnes med i bebygd areal med 12 m<sup>2</sup> pr oppstillingsplass. Maksimal gesims- og mønehøyde er henholdsvis:

B1: 9,0 meter og 12,0 meter – 20 % av BYA med gesimshøyde inntil 12,0 meter.

B2: 9,0 meter og 12,0 meter.

B3: 7,0 meter og 9,0 meter.

B4: 7,0 meter og 9,0 meter.

Felles: Der ny bebyggelse møter eks. bebyggelse skal byggehøyder trappes ned gradvis. Frittliggende garasjer: 5,0 meter og 3,0 meter. Bygninger i område B1 og B2 skal ha minimum tre etasjer. Garasjer, carporter, fellesgarasjer og lekeplasser skal oppføres samtidig med boligene.

Den andre delen har BYA på 20% med REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BJØRKELANGEN SENTRUM, AURSKOG - HØLAND KOMMUNE, 05.11.98, REVIDERT 07.10.99 Egengodkjent av kommunestyret den 16.12.99, sak 132/99 FUP-sak 34/01, 07.05.00, mindre vesentlig endring av reguleringsplanen.

Bestemmelsene omfatter områdene avmerket som B1 - B12 på plankartet. Områdene skal nyttes til boligformål med tilhørende anlegg, slik som garasjer og uthus. Områdene kan fortettes med åpen småhusbebyggelse, enten ved utbygging av eksisterende boliger til tomannsboliger eller utbygging av frittliggende eneboliger. Tillatt bebygd areal (BYA) må ikke overstige 20 %. Fradeling til nye frittliggende eneboliger kan skje såfremt både ny og eksisterende boligtomt har tomtestørrelse på min. 700 kvm. Boligbebyggelse og tilbygg kan oppføres med maksimal mønehøyde 7 meter målt som høyden fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygningene skal ha takvinkel mellom 22 og 45 grader. Ved utbygging av nye boligheter, skal disse ikke føre til nye avkjørsler fra Rv 170 og Rv 115.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Hele eiendommen er utleid per i dag med inntekt på 18.200,- pr mnd.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt

årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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



når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger, dog har leietaker 3 mnd oppsigelsestid. 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.

### **Prisantydning og omkostninger**

3 950 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

98 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

100 100 (Omkostninger totalt)

116 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

118 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 050 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 066 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 068 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no).

Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fast pris pålydende kr. 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings - og oppgjørshonorar kr. 12 900,- samt visninger pr. stk. kr. 2 500,- med repr. fra Aktiv tilstede. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr. 27 360,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon mm. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr. 30 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Camilla Haugerudbråten  
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig  
[camilla@aktiv.no](mailto:camilla@aktiv.no)  
Tlf: 930 22 875

Bankenes Boligmegler AS  
PB 56 1941 Bjørkelangen  
Tlf: 638 54 000

### **Salgsoppgavedato**

12.02.2025













































































# Vedlegg



# Tilstandsrapport

📍 Briskebyveien 33, 1940 BJØRKELANGEN

🏠 AURSKOG-HØLAND kommune

# gnr. 75, bnr. 21

## Markedsverdi

**4 700 000**

Areal (BRA): Enebolig 151 m<sup>2</sup>, Garasje 32 m<sup>2</sup>



Befaringsdato:

Rapportdato: 15.06.2023

Oppdragsnr.: 20088-1199

Referansenummer: RW1572

Autorisert foretak: Byggtakst Øst

Sertifisert Takstingeniør: Per Johnny Nygård



Gyldig rapport  
15.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

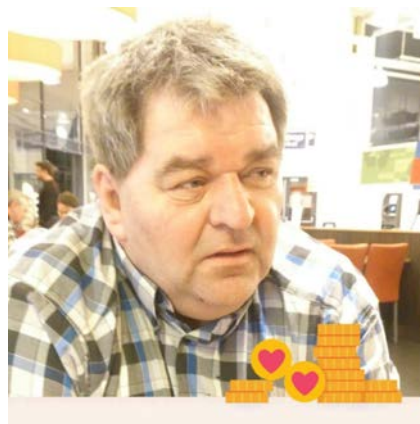
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får 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.

## Byggtakst Øst Nygård Org. nr. 95351079

Byggtakst Øst takserer boliger, fritidseiendommer, næringseiendommer og landbruk, samt naturskader for privat, næring og landbruk. Tilstandsrapport etter ny avhendingslov. Løsøretaksering. Skadetaksering. Reklamasjonsrapporter. Skadetaksering. Skjønntaksering. Byggesøknader. Energiattester. Uavhengig kontroll KL. 1

Foruten fuktmåleinstrumenter og fuktsøkeinstrumenter har vi varmesøkende kamera og inspeksjonskamera for hulrom.

Per Johnny Nygård har vært takstmann siden 2002 og har erfaring i flere byggfag siden 1981



Mesterbrev

### Rapportansvarlig

*Per Johnny Nygård*

Per Johnny Nygård  
Uavhengig Takstingeniør  
pejo@pejo.no  
928 02 590





# 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 byggeår

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løvsøre 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).

# 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 bygningsakkynndige 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 bygningsakkynndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkynndige 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

Boligen er normalt til svakt vedlikeholdt.

## Enebolig - Byggeår: 1913

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp i metall.

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

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har i hovedsak PVC vinduer med 3-lags glass.

Bygningen har teak hovedytterdør.

Balkong med gulv av impregnerte materialer.

Skadet bord i gulv. Overflatebehandling anbefales.

Tretrapp utført i impregnert treverk.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av laminat, betong og fliser.

Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har murpipe og moderne vedovn.

Boligen har malt tretrapp.

Innwendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad 1

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har servant, veggmontert toalett og badekar.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking i konstruksjoner er ikke foretatt siden badet er antatt og vurdert som nyere enn 5 år.

### Bad 2

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

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Durgoventil i trappegang. (Lufting til avløp)

Rommet har veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hybelkjøkken med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innwendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca 300 liter.

230 volt anlegg med automatsikringer. Merkede kurser i sikringskap.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av løsmasser.  
Dreneringen er fra 1913.  
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.  
Flatt terreng.  
Utvendige avløpsrør er ukjent. Utvendige avløpsledninger har ukjent alder. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av antatt plast. Utvendige vannledninger har ukjent alder. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	183 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	151 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 700 000

### Arealer

[Gå til side](#)

#### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje 2	66	66	0
Etasje 1	85	85	0
<b>Sum</b>	<b>151</b>	<b>151</b>	<b>0</b>
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	32	0	32
<b>Sum</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>32</b>

### Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 700 000

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

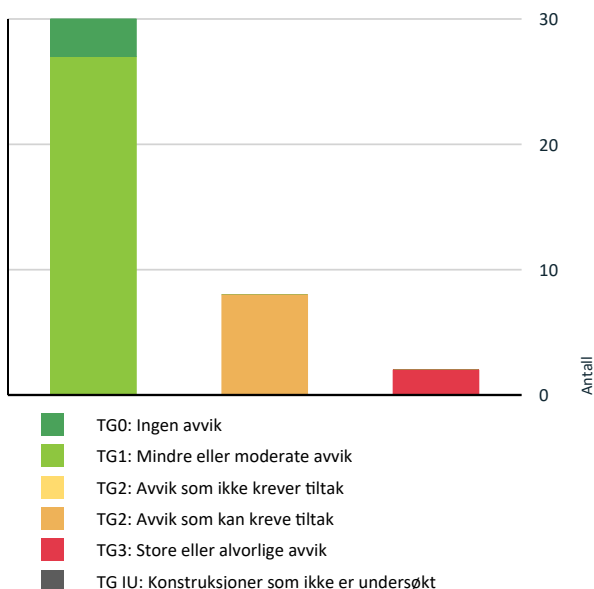
#### Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger



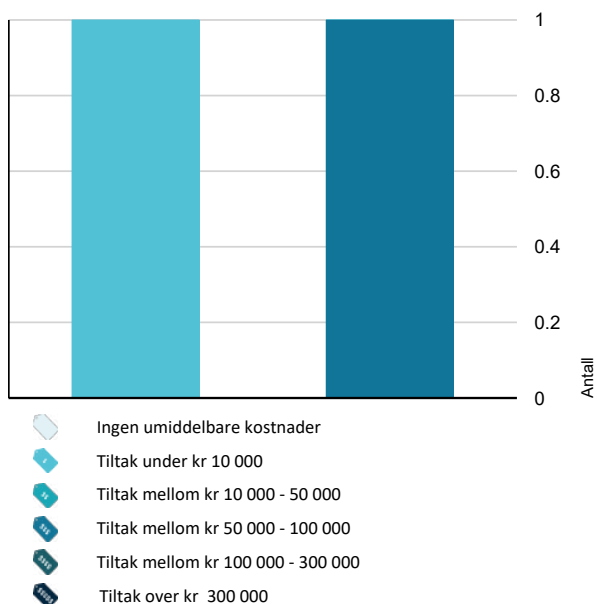
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)  
Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

**Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad 2** [Gå til side](#)  
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.  
Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)  
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

**Utvendig > Vinduer - 2** [Gå til side](#)  
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

**Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)  
Konstruksjonene har skjevheter.

**Innvendig > Radon** [Gå til side](#)  
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.


**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)  
230 volt anlegg med automatsikringer. Merkede kurser i sikringsskap.

**Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.  
Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.

---

 **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

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

---



# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1913

**Kommentar**  
Antatt byggeår.1908 - 1913

### Anvendelse

Bygningen er bolighus.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 1

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

### Nedløp og beslag

TG 1

Takrenner og nedløp i metall.

### Veggkonstruksjon

TG 2

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

## Takkonstruksjon/Loft

TG 3

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.



Råte i taksperre.



Råte i taksperre.



Råte i taksperre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport

## Vinduer

TG 1

Bygningen har i hovedsak PVC vinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2003      Kilde: Produksjonsår på produkt

## Vinduer - 2

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

### Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

## Dører

TG 1

Bygningen har teak hovedytterdør.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Balkong med gulv av impregnerte materialer. Skadet bord i gulv. Overflatebehandling anbefales.



### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

## Utvendige trapper

TG 2

Tretrapp utført i impregneret treverk.



### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

## INNENDIG

### Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, betong og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

## Radon

TG 2

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



# Tilstandsrapport

## Pipe og ildsted

! TG 1

Boligen har murpipe og moderne vedovn.



## Innvendige trapper

! TG 1

Boligen har malt tretrapp.

## Innvendige dører

! TG 1

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

## ETASJE 1 > BAD 1

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Bad



### Overflater vegger og himling

! TG 1

Veggene har fliser. Taket er malt.

### Overflater Gulv

! TG 1

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk.

### Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

### Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Rommet har servant, veggmontert toalett og badekar.

# Tilstandsrapport

## Ventilasjon

TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking i konstruksjoner er ikke foretatt siden badet er antatt og vurdert som nyere enn 5 år.

## ETASJE 1 > BAD 2

### Generell

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



Bad



## Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har fliser. Taket har panel.

## Overflater Gulv

TG 1

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk-

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Durgøventil i trappegang. (Lufting til avløp)



Sluk.



Durgøventil i trappegang.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.





# Tilstandsrapport

## Ventilasjon

! TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 3

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.



Hull som punkterer tettesjiktet i konstruksjonen.



Hull som punkterer tettesjiktet i konstruksjonen.



Usikret rørgjennomføring.

### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det er en mengde skruer i vegg som punkterer tettesjiktet av membran. Huller må forsegles med membran eller fugemasse.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## ETASJE 1 > HYBELKJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 1

Hybelkjøkken med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

### Avtrekk

TG 1

## ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.



Kjøkken



### Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

## Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

## Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

## Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstanken er på ca 300 liter.



## Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

230 volt anlegg med automatsikringer. Merkede kurser i sikringssskap.

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**
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**2016**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert



# Tilstandsrapport

elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eitilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
- 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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**



## Branntekniske forhold

TG 0

230 volt anlegg med automatsikringer. Merkede kurser i sikringsskap.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

### Drenering

TG 2

Dreneringen er fra 1913.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

## Terrengforhold

TG 0

Flatt terreng.

# Tilstandsrapport

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør er ukjent. Utvendige avløpsledninger har ukjent alder. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av antatt plast. Utvendige vannledninger har ukjent alder, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Bygningen er garasje/Uthus

**Byggeår**

1933

**Kommentar**

Antatt byggeår.

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Beskrivelse**

Betongplate på mark i eldste del.. Uisolerte yttervegger i bindingsverk og stående bordkledning. Saltak med metallplater. Foldeport.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

151 m<sup>2</sup>/151 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 2 Stue/kjøkken, 2 Soverom, 2 Trapperom, 2 Bad, Gang, Stue, Spisestue

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 32 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 4 700 000

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 4 700 000

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

4 700 000

## Konklusjon markedsverdi

4 700 000

## Markedsvurdering

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

Haneborgveien 735 Primærrom 166 m<sup>2</sup> Bruksareal 198 m<sup>2</sup> Byggeår 1930 Tomteareal 937 m<sup>2</sup> (eiet)  
Bruttoareal 194 m<sup>2</sup>  
Prisantydning kr 3,7 mill.

Skattumbakken 11, Primærrom 128 m<sup>2</sup> Eier (Selveier) Prisantydning 6 mill.

Villaveien 8, Viken. Byggeår 1948 3 soverom. P-rom 144 m<sup>2</sup> Tomt 937.3 m<sup>2</sup>  
Prisantydning 3,6 mill.



# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 400 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 600 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	290 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 260 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>30 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 630 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	2 050 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 050 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 700 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings-sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)



# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje 2	66	66	0	Stue/kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Trapperom	
Etasje 1	85	85	0	Bad 1, Bad 2, Trapperom , Gang , Hybelkjøkken, Stue , Spisestue	
<b>Sum</b>	151	151	0		

### Kommentar

Raftekott i 2. etasje og bod i kjeller har ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	32	0	32		Bod 1, Bod 2, Bod 3
<b>Sum</b>	32	0	32		

### Kommentar

Garasjedel brukes ikke som garasje, men bod. Liten del av bygning ligger utenfor tomtegrense.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3026 AURSKOG-HØLAND	75	21		0	922.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
<b>Adresse</b> Briskebyveien 33							
<b>Hjemmelshaver</b> Briskebyen Eiendomsutvikling AS							

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Bjørkelangen sentrum.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

#### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 900 000	2020



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet 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 slitasjegrade: 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/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/RW1572>

## 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  Oppdragsnr.

Adresse   
Postnr.  Sted

Er det dødsbo?  Nei  Ja  
Salg ved fullmakt?  Nei  Ja  
Har du kjennskap til eiendommen?  Nei  Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?  Hvor lenge har du bodd i boligen?  År  Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd?  Nei  Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?  Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn  Etternavn

Selger 2 Fornavn  Etternavn

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja»), skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?  
 Nei  Ja Beskrivelse
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:  
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt?  Nei  Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
0. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
 Nei  Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
 Nei  Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?  
 Nei  Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
13. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
 Nei  Ja Beskrivelse

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

Nei

Ja

Beskrivelse

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Ja

Beskrivelse

Veit ikke

17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei

Ja

Kommentar

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

Nei

Ja

Beskrivelse

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

Nei

Ja

Beskrivelse

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

Nei

Ja

Beskrivelse

Siste målte radonverdi

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

Nei

Ja

Beskrivelse

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei

Ja

Beskrivelse

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei

Ja

Beskrivelse

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

Nei

Ja

Beskrivelse

Utført Boligsalg rapport av Byggeteist Øst

16. 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)? Hvis ja, redegjør:

Nei

Ja

Beskrivelse

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

17. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei

Ja

Beskrivelse

22. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei

Ja

Beskrivelse

0. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei

Ja

Beskrivelse

1. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei

Ja

Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:



Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3



Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dersom selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	28.06.23	Sted	Bjørkelangen
------	----------	------	--------------

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

# SIGNICAT



## Denne dokumentpakken inneholder:

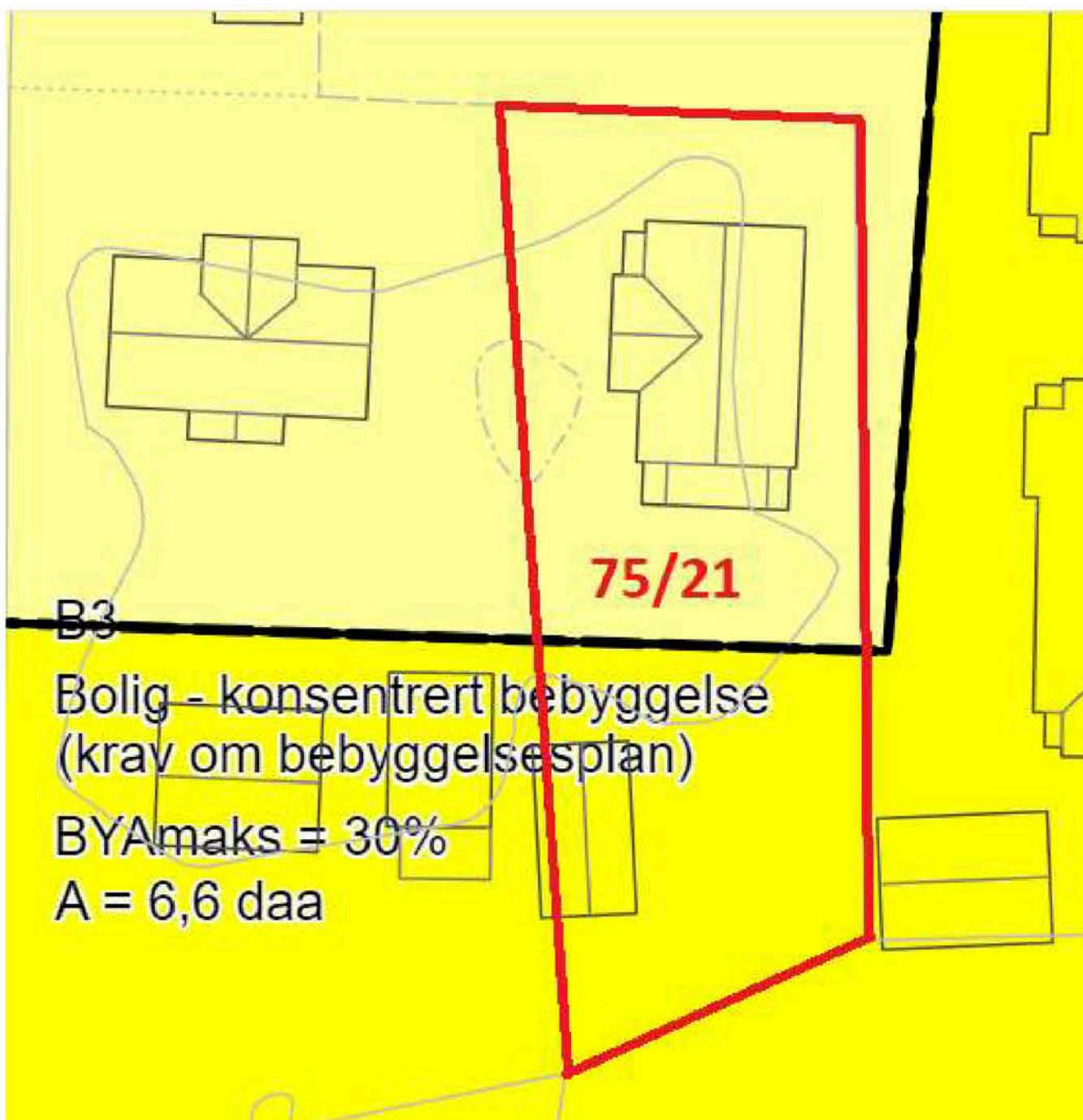
- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

## Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Wold, Frode	10.09.1968	BANKID	06.02.2025 12:09
Ransberg, Øyvind	09.01.1968	BANKID	06.02.2025 13:21
Schou, Oluf	27.04.1965	BANKID	07.02.2025 18:06



Denne filen er forseglet med en digital signatur.  
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.



B3

75/21

Bolig - konsentrert bebyggelse  
(krav om bebyggelsesplan)

BYAmaks = 30%

A = 6,6 daa





# REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BJØRKELANGEN SENTRUM, AURSKOG - HØLAND KOMMUNE, 05.11.98, REVIDERT 07.10.99

Egengodkjent av kommunestyret den 16.12.99, sak 132/99  
FUP-sak 34/01, 07.05.00, mindre vesentlig endring av reguleringsplanen:  
Endret veiføring mellom rådhuset og Bisonbygget

## Innhold

§ 1	<b>GENERELT</b> .....	3
1.1	Område som reguleres .....	3
1.2	Arealbruksformål .....	3
§ 2	<b>FELLESBESTEMMELSER</b> .....	3
2.1	Plankrav .....	3
2.1.1	<i>Krav om bebyggelsesplan og utomhusplan</i> .....	3
2.1.2	<i>Krav til innhold i bebyggelsesplan og utomhusplan</i> .....	4
2.1.3	<i>Detaljplan for vei, vann og avløp</i> .....	4
2.1.4	<i>Utomhusareal</i> .....	4
2.2	Forutsetninger for utbygging .....	4
2.3	Rammer for utbygging .....	4
2.3.1	<i>Byggegrenser</i> .....	4
2.3.2	<i>Estetikk</i> .....	5
2.3.3	<i>Tilgjengelighet</i> .....	5
2.3.4	<i>Parkering</i> .....	5
2.3.5	<i>Annet</i> .....	6
§ 3	<b>BYGGEOMRÅDER BOLIGER (B1 - B12)</b> .....	6
3.1	Funksjoner, utnyttelse, utforming, avkjørsler .....	6
3.2	Krav til felles uteoppholdsareal .....	6
§ 4	<b>BYGGEOMRÅDER - BOLIG/FORRETNING (BF1 - BF5)</b> .....	6
4.1	Funksjoner .....	6
4.2	Byggehøyder .....	7
4.3	Utnyttelse .....	7
4.4	Fasade .....	7
4.5	Krav til uteoppholdsareal .....	7
4.6	Utearealer .....	7
§ 5	<b>BYGGEOMRÅDER - BLANDEDE SENTRUMSFUNKSJONER: BOLIG/FORRETNING/ KONTOR (BFK1 - BFK4)</b> .....	7
§ 6	<b>BYGGEOMRÅDER - FORRETNING/INDUSTRI (FI)</b> .....	8
§ 7	<b>BYGGEOMRÅDER - OFFENTLIG/FORRETNING (OF1 - OF2))</b> .....	8
§ 8	<b>BYGGEOMRÅDER - OFFENTLIG FORMÅL (O1 - O5)</b> .....	8
§ 9	<b>BYGGEOMRÅDE - ALMENNYTTIG FORMÅL (A)</b> .....	9
§ 10	<b>LANDBRUKSOMRÅDE - JORDBRUK (L)</b> .....	9
§ 11	<b>OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER</b> .....	9
§ 12	<b>OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER - FORTAU/GANG- OG SYKKELVEI</b> .....	9
§ 13	<b>FRIOMRÅDER (F1 - F2)</b> .....	9
§ 14	<b>FAREOMRÅDER - HØYSPENNINGSANLEGG</b> .....	10

§ 15	SPESIALOMRÅDE BEVARING - ENKELTBYGNING .....	10
§ 16	SPESIALOMRÅDE BEVARING / OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE (O6).....	10
§ 17	SPESIALOMRÅDER - FRISIKTSONE TRAFIKK .....	10
§ 18	FELLESOMRÅDER FELLES VEI/AVKJØRSEL .....	10



## § 1 GENERELT

### 1.1 Område som reguleres

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gjelder følgende bestemmelser for området avgrenset på plankart, datert 05.11.98.

### 1.2 Arealbruksformål

I medhold av plan- og bygningslovens § 25 reguleres området til følgende formål:

- Byggeområder Boliger (B1 - B12)
- Byggeområder Offentlig formål (O1 - O5)
- Byggeområder Almennyttig formål (A)
- Landbruksområde - jordbruk (L)
- Offentlige trafikkområder - vei
- Offentlige trafikkområder - Fortau/gang- og sykkelvei
- Friområder (F1 - F2)
- Fareområder - høyspentanlegg
- Spesialområde bevaring - enkeltbygninger
- Spesialområde bevaring/offentlig trafikkområde - kollektivtrafikkterminal (O6)
- Spesialområder - frisiktsone trafikk
- Fellesområder - felles adkomstvei
- Fellesområder - gågate
- Byggeområder Kombinerte formål: Bolig/forretning (BF1 - BF5)
- Byggeområder Kombinerte formål: Forretning/industri (FI)
- Byggeområder Kombinerte formål: Offentlige formål/forretning ( OF1 - OF2)
- Byggeområder Blandede sentrumsfunksjoner: Bolig/forretning/kontor (BFK1 - BFK4)

## § 2 FELLESBESTEMMELSER

### 2.1 Plankrav

#### 2.1.1 Krav om bebyggelsesplan og utomhusplan

Det faste utvalget for plansaker kan kreve bebyggelsesplan for:

- Byggeområder nevnt i § 1.2 med prosjekter hvor totalt bruksareal (BRA) overstiger 500 kvm eller er en etappe av et utbyggingsprosjekt større enn 500 kvm BRA.
- Prosjekter som har stor betydning for almenheten.
- Prosjekter som berører områder og enkeltbygninger regulert til spesialområde bevaring.

Der det faste utvalget for plansaker krever bebyggelsesplan, kan arbeid eller tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 84, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i vedtatt bebyggelsesplan.

For prosjekter som ikke omfattes av ovennevnte, kan ingen tomter fradeles eller bebygges før det foreligger godkjent utomhusplan.

### **2.1.2 Krav til innhold i bebyggelsesplan og utomhusplan**

Bebyggelsesplan og utomhusplan skal leveres i målestokk 1:200 og fastlegge følgende:

- Inndeling i tomteparseller og adkomst til bebyggelsen.
- Bebyggelsens plassering og høydeplassering målsatt ved inngangspartiet.
- Bebyggelsens høyde, takform, takvinkel, møneretning, material- og fargevalg.
- Utforming av uteområder, herunder bevaring av naturmark, terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåten.
- Terrengmessig behandling med høydeangivelser.
- Eventuelle forstøtningsmurer, gjerder og skjermvegger.
- Frisiktsoner mot offentlige trafikkområder.
- Avkjørsel.
- Areal for parkering og organisering av dette.
- Beplantning.
- Utvendig belysning.
- Utvendig opplegg for renovasjon.
- Skilt.

Sammen med bebyggelsesplan og utomhusplan skal det også leveres oppriss eller annen visuell dokumentasjon som viser ny bebyggelse sammen med eksisterende bebyggelse og/eller nabobebyggelse. Dette materialet skal på tilfredsstillende måte illustrere hvordan ny bebyggelse forholder seg til nabobygningene og nabolaget.

### **2.1.3 Detaljplan for vei, vann og avløp**

Detaljplan for vei, vann og avløp skal godkjennes av kommunen før arbeid eller tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 84, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål settes igang. Kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før ny bebyggelse tas i bruk.

Ny bebyggelse skal plasseres slik at avkjørsel kan skje i samsvar med gjeldende rammeplan for avkjørsler i kommuneplanens arealdel og i samsvar med veiens funksjon og utforming

### **2.1.4 Utomhusareal**

Utomhusareal skal opparbeides i henhold til utomhusplan, og ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.

## **2.2 Forutsetninger for utbygging**

Utbygging innenfor BF4 kan ikke tillates uten at det samtidig bygges fortau langs Rådhusveien og veier som omkranser BF4, slik vist på plankartet.

Byggeprosjekter som berører riks- eller fylkesveinettet må forelegges veivesenet.

## **2.3 Rammer for utbygging**

### **2.3.1 Byggegrenser**

Der reguleringsplanen viser byggegrenser, skal områdene bebygges innenfor de byggegrensene som er avmerket på plankartet.

Byggegrenser mot riksveier og fylkesvei er vist på plankartet.

### 2.3.2 Estetikk

Ny bebyggelse skal utformes slik at det er et innbyrdes harmonisk forhold mellom ulike deler av bebyggelsen, samt mellom bebyggelsen og landskapet. Ved nybygg, tilbygg og ombygninger skal bebyggelsen tilpasses omgivelsene når det gjelder huskroppens dimensjoner, takform, høyder, vertikalt/horizontalt uttrykk, materialbruk og farger.

Nybygg, tilbygg og ombygninger i de nærmeste omgivelsene til bygning med vesentlig verneverdi, skal ta spesielle hensyn til og skape mer enhetlig bygningsmiljø for denne bygningen.

### 2.3.3 Tilgjengelighet

Det skal sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orientershemmede og miljøhemmede. Alle områder utomhus med almen tilgjengelighet skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

### 2.3.4 Parkering

Følgende krav til parkeringsdekning skal ivaretas i de enkelte byggeområdene, avhengig av arealbruken og utnyttelsen av eiendommen:

Virksomhet	Ant. bilplasser	ant. sykkelplasser	Merknad
Detaljhandel	1,5 pr. 100 kvm brutto gulvareal	1 pr. 50 kvm forretningsareal	
Varehus	3 pr. 100 kvm brutto gulvareal	2 pr. 50 kvm forretningsareal	
Kontor	1,5 pr. 100 kvm brutto gulvareal	Min. for 10 % av de ansatte	
Industri	1 pr. 100 kvm brutto gulvareal	Min. for 10 % av de ansatte	
Lager	0,5 pr. 100 kvm brutto gulvareal	Min. for 10 % av ansatte	
Enebolig	2 pr. bolig	-	Min. 1 bilplass avsettes som garasje plass
Rekkehus, 3-5 roms leilighet	2 pr. boligenhet	2 pr. bolig	Min. 1 bilplass avsettes som garasje plass
1-2 roms leilighet	1 pr. boligenhet	1 pr. leilighet	
Skole	0,6 pr. ansatt 0,2 pr. elev > 18 år	Min. for 50 % av elever og ansatte	
Kirke, kino, o.l.	0,2 pr. sitteplass		
Hotell o.l.	0,8 pr. gjesterom	Min. for 10 % av ansatte	Parkering for ansatte er inkludert i normen
Bevertningssted, kafe, restaurant	0,3 pr. sitteplass	Min. for 10 % av ansatte	Parkering for ansatte er inkludert i normen.
Idrettsanlegg	0,3 pr. tilskuer		
Sykehjem	0,8 pr. senge plass	Min. for 10 % av de ansatte	Parkering for ansatte er inkludert i normen.
Bensinstasjon	Min. 10 pr. stasjon		
Barnehage o.l.	0,4 pr. barn		



### **2.3.5 Annet**

Det tillates ikke gjerder over 1 meters høyde. Støttemurer over 1 meters høyde og lignende bygningsmessige tiltak skal godkjennes av kommunen.

Kabler for tilførsel av strøm til bygninger og gatelys, telefon og evt. kabel-tv skal legges forskriftsmessig i grøfter.

## **§ 3 BYGGEOMRÅDER BOLIGER (B1 - B12)**

### **3.1 Funksjoner, utnyttelse, utforming, avkjørsler**

Bestemmelsene omfatter områdene avmerket som B1 - B12 på plankartet. Områdene skal nyttes til boligformål med tilhørende anlegg, slik som garasjer og uthus. Områdene kan fortettes med åpen småhusbebyggelse, enten ved utbygging av eksisterende boliger til tomannsboliger eller utbygging av frittliggende eneboliger.

Tillatt bebygd areal (BYA) må ikke overstige 20 %.

Fradeling til nye frittliggende eneboliger kan skje såfremt både ny og eksisterende boligtomt har tomtestørrelse på min. 700 kvm. Boligbebyggelse og tilbygg kan oppføres med maksimal mønehøyde 7 meter målt som høyden fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygningene skal ha takvinkel mellom 22 og 45 grader.

Ved utbygging av nye boligheter, skal disse ikke føre til nye avkjørsler fra Rv 170 og Rv 115.

### **3.2 Krav til felles uteoppholdsareal**

Ved utbygging som omfatter 4 boliger eller mer, skal boligområdet/-prosjektet ha felles uteoppholdsareal (UA) som egner seg for lek og opphold for alle beboergrupper. Det skal avsettes 50 - 100 kvm felles uteoppholdsareal pr. bolig. I felles uteoppholdsareal skal det inngå nærlekeplass innen 100 m. fra den enkelte bolig. Felles uteoppholdsareal skal planlegges og opparbeides og ferdigstilles samtidig med øvrig utbygging.

Felles uteoppholdsareal skal inngå i grøntområder med forbindelse fra boligene til rekreasjonsområder, der dette er mulig.

## **§ 4 BYGGEOMRÅDER - BOLIG/FORRETNING (BF1 - BF5)**

### **4.1 Funksjoner**

I områder for kombinert formål bolig og forretning kan det oppføres bygninger med forretninger, varehus eller annen detaljhandel, samt serveringssteder, serviceinstitusjoner, kulturformål og boliger. I tillegg til ovennevnte formål kan det også etableres kontorer.

Ved nybygg eller endring i bruk skal første etasje i fasade mot offentlige trafikkområder, plass eller annet areal som er åpent for allmennheten, fortrinnsvis inneholde publikumsrettede funksjoner, herunder forretninger, serveringssteder, serviceinstitusjoner eller kulturformål.

I 2. og 3. etasje skal det være boliger. Minimum 50 % av boligene skal ha livsløpsstandard.

#### **4.2 Byggehøyder**

Ny bebyggelse og tilbygg kan oppføres med maksimal mønehøyde 13 m, målt som høyden fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygningene skal ha gesimshøyde på maksimalt 10 m., målt som høyden fra overkant gesims til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det kan tillates takoppbygg for tekniske installasjoner med maksimal høyde 16 m, målt som høyden fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

I områdene BF1 og BF2 skal ny bebyggelse utformes slik at bygninger nær områdene B8 og B9 har nedtrappet byggehøyde, samt uforming som er tilpasset boligbebyggelsen og solforhold for denne.

#### **4.3 Utnyttelse**

Største tillatte bebygde areal (BYA) er 66%.

#### **4.4 Fasade**

Ny bebyggelse (herunder mindre tilbygg) mot offentlige trafikkområder skal ha fasade i den etablerte byggeinjen ut mot trafikkområdet eller i byggegrensen vist på kartet.

#### **4.5 Krav til uteoppholdsareal**

For boligene skal det finnes tilfredsstillende uteoppholdsareal i nærheten. Minimumskrav til uteoppholdsareal pr. bolig er 25 kvm.

#### **4.6 Utearealer**

Uteområdene skal opparbeides til et hensiktsmessig og kvalitativt nivå med hensyn til funksjon og estetikk. Fotgjengerareal skal skilles fra kjøreareal og parkeringsareal ved nivåforskjell eller ved forskjellig materialbruk. Parkeringsplasser ha skal størrelse, utforming og oppmerking etter gjeldende normer.

### **§ 5 BYGGEOMRÅDER - BLANDEDE SENTRUMSFUNKSJONER: BOLIG/FORRETNING/ KONTOR (BFK1 - BFK4)**

I områder for kombinert formål bolig, forretning og kontor kan det oppføres bygninger med forretninger, varehus eller annen detaljhandel, samt serveringssteder, serviceinstitusjoner, kulturformål og kontorer.

De indre deler av sentrumsområde BFK3 er regulert til «Fellesområde – gågate» som eget reguleringsformål. Det åpnes for muligheten til å bygge sammen bygningene med tak over gågaten, slik at bygningene omformes til kjøpesenter med innvendige adkomster til forretningene. Dette kan kun skje i henhold til godkjent bebyggelsesplan for gågata. Hvis dette gjennomføres, bør hele gågaten bygges igjen og ikke deler av denne.

Ved nybygg eller endring i bruk skal første etasje i fasade mot offentlige trafikkområder, plass eller annet areal som er åpent for almenheten, fortrinnsvis inneholde publikumsrettede funksjoner, herunder forretninger, serveringssteder, serviceinstitusjoner eller kulturformål. I 2. og 3. etasje kan det være kontorer og/eller boliger.

Forøvrig gjelder bestemmelsenes § 4 pkt. 2,3,4 og 6.

### **§ 6 BYGGEOMRÅDER - FORRETNING/INDUSTRI (F1)**

I området som er avmerket med F1 på plankartet, kan det oppføres bygninger for lett industri, håndverksbedrifter og forretninger som ikke har detaljhandel. Forretninger som ikke har detaljhandel kan f.eks. selge store varer som hvitevarer, biler, landbruksmaskiner og liknende. Bebygd areal (BYA) skal ikke overskride 66 %. Maksimal mønehøyde skal ikke overskride 11 meter målt som høyden fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Fasadene skal utformes med hensyn til omgivelsenes bygningsmiljø.

Den ubebygde delen av tomte tillates ikke nyttet til lagring. Midlertidige skur, haller m.m. tillates ikke.

Brann- og eksplosjonsfarlig industri tillates ikke anlagt på planområdet. I området tillates heller ikke etablert bedrifter som vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omkringliggende boligområder, ved støy, annen forurensning eller trafikk.

### **§ 7 BYGGEOMRÅDER - OFFENTLIG/FORRETNING (OF1 - OF2))**

Området som er avmerket med OF1 - OF2 skal nyttes til offentlige formål med de underformål kulturhus. Andel av forretningsarealet skal ikke overstige 40% av utbygningen til enhver tid, dvs at bebyggelse med forretningsformål ikke må bygges før kulturdelen, dersom denne andel midlertidig vil bli overskredet.

Ved nybygg, tilbygg eller ombygging av eksisterende bygning, er maksimalt tillatt mønehøyde 13 meter målt som høyden fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det kan tillates takoppbygg for tekniske installasjoner med maksimal høyde 16 meter målt som høyden fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overskride 66% .

### **§ 8 BYGGEOMRÅDER - OFFENTLIG FORMÅL (O1 - O5)**

Området som er avmerket med O1 - O5 skal nyttes til offentlige formål med de underformål som er definert på plankartet. Ved nybygg, tilbygg eller ombygging av eksisterende bygning, er maksimalt tillatt mønehøyde 13 meter målt som høyden fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det kan tillates takoppbygg for tekniske installasjoner med maksimal høyde 16 meter målt som høyden fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overskride 66% .

Området O2 barnehage/-park skal utformes slik at eksisterende vegetasjon bevares i størst mulig grad og at barnehagens uteområde er åpent for almen bruk utenom barnehagens åpningstider.



## § 9 BYGGEOMRÅDE - ALMENNYTTIG FORMÅL (A)

Området kan nyttes til almennyttig formål. Forøvrig gjelder bestemmelsenes § 4 pkt. 2, 3 og 6.

## § 10 LANDBRUKSOMRÅDE - JORDBRUK (L)

Områdene avmerket med L på kartet kan nyttes til tradisjonell landbruksvirksomhet, herunder oppføring av driftsbygninger og våningshus som er nødvendige for driften av gården. Tiltak som ikke faller inn under landbruksvirksomhet, er i strid med formålet og ikke tillatt. Ved plassering av nye driftsbygninger i området L1, skal disse plasseres ut fra estetiske hensyn og slik at de ikke kommer i konflikt med omkringliggende arealbruk.

## § 11 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Trafikkområdene avmerket på plankartet er offentlige områder som er åpne for almen ferdsel.

Ved utbygging av ny samlevei fra Rv 115 syd for områdene O3 og O4 skal krysset mellom disse to veien utbygges i 2 faser. Fase 1 er et vanlig T-kryss med dråpe i sekundærveien (ny sentrumsvei). Fase 2, vist på plankartet, blir et fullkanalisert kryss som kan gjennomføres når trafikkmengden gjør det nødvendig med utbedring av fase 1. Det fullkanaliserte krysset forutsetter innløsning av bolighus. Ny felles adkomst til sykehjemmet (O1), barnehage (O2) og rådhuset (O3-O4), skal etableres fra den nye samleveien. Samtidig skal innkjøring til rådhuset fra Rv. 115 stenges.

Med piler er vist områder/ eiendommer som får adkomst direkte fra riksvei 115 og 170: (Vist ved områdene O1, F1, B8, BF1).

Bjørkeveien stenges for gjennomkjøring, slik at den ikke gir adkomst til sentrumsbebyggelsen fra Rv 170. Stengning av Bjørkeveien er vist på planen. Torvveien skal utformes med fartsregulerende tiltak. Fartshumper er inntegnet på planen.

Nye veier skal utformes etter Vegnormalen og tilpasses omgivelsene. Terrenginngrep i forbindelse med nye veianlegg skal utføres mest mulig skånsomt. Sideterrenget til veiene skal søkes beplantet eller behandlet på annen taltalende måte.

## § 12 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER - FORTAU/GANG- OG SYKKELVEI

Offentlige trafikkområder - fortau/gang- og sykkelvei som vist på planen skal opparbeides med 2,5 - 3 meters bredde og fast dekke. Opparbeidelse av nye fortau og gang- og sykkelveier skal forøvrig følge krav og anbefalinger nedfelt i Vegnormalen.

## § 13 FRIOMRÅDER (F1 - F2)

Friområdene som vist på plankartet skal nyttes til almenhetens uhindrede rekreasjon og opphold. Terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares og skjottes. F2 kan opparbeides parkmessig med stedegen vegetasjon.

#### **§ 14 FAREOMRÅDER - HØYSPENNINGSANLEGG**

I medhold av plan- og bygningslovens § 68 er det byggeforbud innenfor fareområdene som er vist på plankartet. Det tillates ikke beplantning med hurtigvoksende trær innenfor disse områdene.

Innenfor fareområdet kan det ikke anlegges gatelys, parkeringsplasser, lagerplasser, lekeplasser, idrettsplasser eller heving av terreng uten tillatelse fra den instans som er ansvarlig for høyspenningsanlegget.

All bruk av kraner og heiseanordninger nærmere kraftlinjen enn 30 m skal i god tid varsles ansvarlig instans, slik at overvåking kan foretas og linjen eventuelt utkobles.

#### **§ 15 SPESIALOMRÅDE BEVARING - ENKELTBYGNING**

Bygninger med vesentlig verneverdi er definert som båndlagte områder og avmerket på plankartet med sort farge. For disse bygningene kan det faste utvalget for plansaker gi tillatelse til arbeid eller tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 81, 86a, 86b og 93. Arbeidene og tiltakene skal ta spesielt hensyn til bygningenes og områdenes karakter, samt utføres etter samråd med fylkeskonservator.

#### **§ 16 SPESIALOMRÅDE BEVARING / OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE (O6)**

For spesialområde bevaring kan det faste utvalget for plansaker gi tillatelse til arbeid eller tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 81, 86a, 86b og 93. Arbeidene og tiltakene skal ta spesielt hensyn til områdenes karakter og utføres etter samråd med fylkeskonservator.

#### **§ 17 SPESIALOMRÅDER - FRISIKTSONE TRAFIKK**

I frisisiktsonen skal det ikke etableres eller hensettes innretninger som er høyere enn 0,5 meter over bakkenivå. Enkeltstående hindre med diameter mindre enn 30 cm kan stå i sikttrekanten.

#### **§ 18 FELLESOMRÅDER FELLES VEI/AVKJØRSEL**

Fellesområde - felles vei/avkjørsel er felles for eierne av boligene som har adkomst fra veien. Området eies og vedlikeholdes av bruksretthaverne. Området skal være for blandet trafikk.





## **Aurskog-Høland kommune**

### **Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for:**

#### ***Bjørkelangen sentrum***

Bestemmelsene er datert 20. november 2006, rev. 13.03.07.

Plankart er datert 20. november 2006, rev. 30.05.07.

Egengodkjent av kommunestyret den 07.05.07, sak 15/07.

#### **1. REGULERINGSFORMÅL**

- 1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på planen.
- 1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:
  - Bygeområde:
    - o Bolig, frittliggende småhusbebyggelse.
    - o Bolig, konsentrert bebyggelse.
    - o Offentlige bygninger og anlegg.
    - o Allmennyttig forsamlingslokale.
  - Landbruksområder:
    - o Område for jordbruk.
  - Offentlige trafikkområder:
    - o Offentlige trafikkområder – kjørevei, gang- og sykkelvei, fortau, parkering, annet trafikkareal.
    - o Gang- og sykkelvei / fortau.
    - o Torg
  - Friområde:
    - o Park, turvei.
    - o Friområde i vassdrag.
  - Fareområder:
    - o Høyspenningsanlegg
  - Spesialområder:
    - o Bevaring av bygninger og anlegg.
  - Fellesområder:
    - o Felles avkjørsel.
    - o Felles gangareal - Gågate
  - Kombinerte formål:
    - o Bolig / Forretning / Kontor / Servering.
    - o Offentlig / Forretning / Kontor / Servering.

#### **2. FELLESBESTEMMELSER**

##### *2.1 Estetikk*

Vedlagt alle søknader om tiltak, herunder både bebyggelse og tekniske anlegg skal det redegjøres skriftlig for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter, inklusive hvordan

tiltaket forholder seg til eksisterende bebyggelse og de nære og fjerne omgivelser. Som tilleggsdokumentasjon skal det kreves fotomontasje og/eller perspektivtegninger.

Frittstående skilt med firmalogo, reklame, eller lignende samt flaggstenger tiltenkt firma-profilering tillates ikke i planområdet. Firmalogo og lignende er kun tillatt på fasade og skal gis dempede farger.

## 2.2 Parkering

Det fastsettes følgende krav til parkeringdekning i planområdet:

### *Boligparkering:*

- Frittliggende småhusbebyggelse: 2 p-plasser, hvorav 1 som garasje.
- konsentrert bebyggelse
  - 1- til 2-roms: 1,5 p-plasser, hvorav 1 som garasje.
  - 3-roms eller mer: 2 p-plasser hvorav 1 som garasje.

### *Annen parkering:*

- Dagligvarehandel: 3 p-plasser pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) + 1 sykkelplass pr. 50 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA).
- Andre forretninger: 2 p-plasser pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) + 1 sykkelplass pr. 50 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA).
- Kontor og tilsvarende: 1,5 p-plasser pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) + sykkelplass for 10 % av de ansatte.
- Forsamlingslokaler: 0,2 p-plasser pr. sitteplass.
- Hoteller og lignende: 0,8 p-plasser pr. gjesterom + sykkelplass for 10 % av de ansatte.
- Bevertningssteder, kaféer, restauranter: 0,2 p-plasser pr. sitteplass + sykkelplass for 10 % av de ansatte.

### *Parkeringsplasser for bevegelseshemmede:*

Ved etablering av parkeringsanlegg med mer enn 10 p-plasser skal minimum 5 % være reservert for bevegelseshemmede. Parkeringsplasser for bevegelseshemmede skal ligge nær hovedinngang/heis, ha tilstrekkelig dybde/bredde, være godt synlig med godkjent handikapskilt og asfaltmerke. Det må foreligge nødvendige skiltvedtak før skilting gjennomføres.

Parkeringsplasser skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse, og skal ikke ligge i gangavstand over 200 meter fra bygningene de er ment å betjene.

## 2.3 Universell utforming

I situasjonsplan skal det dokumenteres tilgjengelighet for alle brukergupper, inkl. personer med nedsatt bevegelse, syn eller hørsel. For så sikre dette skal følgende ivaretas:

- Gangareal skal ikke gis stigning brattere enn 1:12.
- Det skal unngås trapping/høydeforskjell som hindrer bevegelseshemmede.
- Ved krysningspunkter mellom gangareal og kjøreareal skal det være nedsenket kantstein med høyde på 20 mm fra gatenivå, slik at rullestolbrukere har god

framkommelighet samtidig som terskelen er høy nok slik at blinde kan orientere seg etter den.

- Det skal legges inn ledelinjer for svaksynte i form av kantstein eller taktile linjer.

#### *2.4 Støy*

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging – T-1442 skal gjelde. Grenser for tillatt støy er tilsvarende anbefalte verdier i tabell 2 i T-1442. Eventuelle nødvendige skjermingstiltak skal være gjennomført innen brukstillatelse gis.

#### *2.5 Situasjonsplan*

For alle delfelt hvor det skal oppføres ny bebyggelse og for område OT10 og FG1 skal det foreligge en situasjonsplan (målestokk 1:500 eller 1:200) for et naturlig avgrenset område. Situasjonsplanen skal følge søknad om rammetillatelse eller søknad om tillatelse til tiltak og skal inneholde:

- Endelig inndeling i eventuelle tomteparseller.
- Bebyggelsens plassering, høyder, takform, takvinkel, møneretning, materialvalg.
- Prøver av materialbruk i fasader og farger i fasader.
- Adkomst til bebyggelsen og internt vegnett med snuplasser.
- Utforming av uteområder med materialbruk, høydeangivelser, herunder terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåte, eventuelt forstøtningsmurer, gjerder/skjermvegger og beplantning.
- Parkeringsplasser og garasjer / car-port.
- Lekeplasser / grøntarealer.
- Utvendig belysning.
- Opplegg for innebygd renovasjon med god estetisk utforming.
- Frisiktsoner.
- Perspektivtetning eller fotodokumentasjon.
- Sol- og skyggediagram.
- Tverrprofiler der eksisterende, tilstøtende og ny bebyggelse er lagt inn i forhold til eksisterende og framtidig terreng.
- Det skal redegjøres for eksisterende vegetasjon og trær, og vises hva som skal tas vare på og hva som skal plantes nytt.

#### *2.6 Opparbeidelse av anlegg*

Garasjer, carporter, fellesgarasjer og lekeplasser skal oppføres samtidig med boligene.

#### *2.7 Utbyggingsavtaler*

Ved utbygging av 5 boligenheter eller mer innenfor planområdet skal det inngås utbyggingsavtale med kommunen før utbygging igangsettes i tråd med kommunens praksis for bruk av utbyggingsavtaler.



## 2.8 Grunnforhold

Alle byggetiltak i planområdet skal fundamenteres forsvarlig i henhold til geoteknisk fagkyndig dokumentasjon.

## 2.9 Garasjer

For frittliggende småhusbebyggelse kan det settes opp dobbeltgarasje på opptil 50 m<sup>2</sup> bruttoareal.

For frittliggende garasjer og garasjer i rekke er maksimal gesimshøyde satt til 3 meter og maksimal mønehøyde satt til 5 meter.

Garasje parallelt med vei skal ligge minimum 1,5 meter fra formålsgrense mot den veien tomten har atkomst fra, mens garasje vinkelrett på samme vei skal ligge minimum 5 meter fra formålsgrensen.

## 2.10 Frisikt

I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

## 2.11 Dispensasjon

Dispensasjon fra planen og dens bestemmelser kan, når det foreligger særlige grunner, tillates av plan- og bygningsmyndighetene innenfor rammen av plan- og bygningsloven.

## **3. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG – FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (B5)**

Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse for bolig. Tillatt utnyttelsesgrad settes til BYAmaks = 20 %, og maksimal gesims- og mønehøyde settes til henholdsvis 6,0 og 8,0 meter. Den eksisterende boligbygningen i området er regulert spesialområde, bevaring. Det tillates ikke etablert nye boligheter utover denne. Eksteriørendringer på boligen må skje i tråd med bevaringsbestemmelsene.

## **4. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG – KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (B6)**

4.1 I området kan det oppføres bygninger med tilhørende anlegg for konsentrert småhusbebyggelse for boliger med tomteutnyttelse inntil BYA = 30 %.  
Biloppstillingsplasser skal regnes med i bebygd areal med 12 m<sup>2</sup> pr oppstillingsplass.  
Maksimal gesimshøyde er 7,0 meter og maksimal mønehøyde er 9,0 meter.

4.2 Område B6 skal ha atkomst via felles avkjørsel FA2.

## **5. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG – KONSENTRERT BEBYGGELSE (B1, B2, B3, B4)**

5.1 I området kan det oppføres bygninger med tilhørende anlegg for konsentrert bebyggelse for boliger med tomteutnyttelse inntil BYA = 30 %. Biloppstillingsplasser skal regnes med i bebygd areal med 12 m<sup>2</sup> pr oppstillingsplass. Maksimal gesims- og mønehøyde er henholdsvis:

B1:	9,0 meter og 12,0 meter – 20 % av BYA med gesimshøyde inntil 12,0 meter.
B2:	9,0 meter og 12,0 meter.
B3:	7,0 meter og 9,0 meter.
B4:	7,0 meter og 9,0 meter.
Felles:	Der ny bebyggelse møter eks. bebyggelse skal byggehøyder trappes ned gradvis.
Frittll. garasjer:	5,0 meter og 3,0 meter.

Bygninger i område B1 og B2 skal ha minimum tre etasjer.

5.2 Garasjer, carporter, fellesgarasjer og lekeplasser skal oppføres samtidig med boligene.

## **6. BYGGEOMRÅDE – OFFENTLIGE BYGNINGER OG ANLEGG (O1, O2, O3, O4)**

Områdene er regulert til offentlige bygninger og anlegg.

Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til BYAmaks = 66 %. Biloppstillingsplasser skal inngå i bebygd areal med 12 m<sup>2</sup> pr. oppstillingsplass.

Maksimal gesims- og mønehøyde er henholdsvis:

O1:	13,0 meter og 13,0 meter.
O2:	12,0 meter og 12,0 meter.
O3:	12,0 meter og 12,0 meter.
O4:	6,0 og 8,0 meter
O5:	13,0 meter og 13,0 meter.

Kulturhus i område O5 skal gis fasader med preg av tre og glass.

## **7. BYGGEOMRÅDE – ALLMENNYTTIG FORSAMLINGSLOKALE (A1)**

Området er regulert til allmenntillegget formål – forsamlingslokale. Bebyggelse kan oppføres med maksimal utnyttelse BYA = 40 %. Biloppstillingsplasser skal regnes med til bebygd areal med 12 m<sup>2</sup> pr. biloppstillingsplass. Bebyggelse kan oppføres med gesims- og mønehøyde inntil henholdsvis 7,0 meter og 9,0 meter.

## **8. LANDBRUKSOMRÅDE – OMRÅDE FOR JORDBRUK**

Området er regulert til landbruksformål.

## **9. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER – SENTRUMSGATE (OT1)**

Oppgradering av trafikkareal benevnt OT1 skal skje i tråd med godkjent bebyggelsesplan, jfr. plan- og bygningslovens § 28-2.

Forutsetninger for bebyggelsesplanen:

- Minimum vegbredde mellom kantstein skal være min. 6,5 meter.

Bebyggelsesplan skal fastsette:

- Organisering av parkeringslommer.
- Plassering av trær til trekker.
- Plassering av krysningspunkter for fotgjengere.
- Plassering av nødvendige avkjørsler.
- Utforming av fortau.
- Plassering og utforming av stoppested for buss.

I området skal myke trafikanter gis prioritet både langsetter og på tvers. Området skal gis et grønt preg. Det skal etableres langsgående trekker gjennom gateløpet.

## **10. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (OT2, OT3, OT4, OT5, OT6, OT7, OT8, OT9, OT11, OT12, OT13)**

Områdene er regulert til offentlige trafikkområder – kjøreveier, gang- og sykkelveier, fortau og annet trafikkareal.

Gjennom OT12 skal det etableres et definert og trafiksikkert areal for fotgjengere.

Rådhusveien, inklusive rundkjøring med rv.115 i den ene enden og kryss med fv.234 i den andre enden, skal opparbeides i henhold til byggeplan godkjent av Statens vegvesen.

## **11. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER - TORG (OT10)**

Området er regulert til offentlig trafikkområde – Torg. Deler av torget skal gis et fast dekke slik at det egner seg som arena ved ulike anledninger. Deler av området skal med dekke, trær og annen vegetasjon beholde et grønt preg. Situasjonsplan skal avklare forholdet.

## **12. FRIOMRÅDE – PARK OG TURVEI (OF1, OF2, OF3)**

I område OF1 skal verdifulle trær bevarer. Området kan for øvrig skjøttes parkmessig.

I område OF2 – stasjonsområdet - kan det etableres parkmessige anlegg. Tiltak i område OF2 skal skje i tråd med helhetlig situasjonsplan for hele parkområdet. Før situasjonsplan for området godkjennes av kommunen skal antikvariske myndigheter uttale seg.

Område OF3 skal beholdes som en grønn korridor inn mot sentrumsområdet. Det kan etableres turvei i området og området kan skjøttes parkmessig.

Område OF4 – Lierelva skal sikres som et allment tilgjengelig vassdragsområde. Ved tiltak i vannsonen for å øke allmennhetens tilgjengelighet og attraktivitet av elvesiden skal det



vurderes om det er behov for å avklare tiltaket i forhold til vannressurslovens bestemmelser. Bryggeanlegg for allmennheten (gjestebrygge) tillates i området.

### **13. FAREOMRÅDE - HØYSPENTLINJE**

I området markert som fareområde – høyspentlinje skal det ikke etableres bebyggelse eller andre tiltak ømfintlig for elektromagnetisk stråling etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer.

### **14. SPESIALOMRÅDE – BEVARING AV BYGNINGER OG ANLEGG (SB1, SB2, SB3, SB4, SB5, SB6)**

Bevaringsverdige bygninger og anlegg er særskilt avmerket på plankartet. Dette gjelder:

- SB1: Bjørkelangen stasjon – stasjonsbygning fra Urskog-Hølandsbanen.
- SB2: Vanntårn tilknyttet Bjørkelangen stasjon – Urskog-Hølandsbanen.
- SB3: Nedlagt jernbanespor fra Urskog-Hølandsbanen, inkl. sidespor mot Eidsverket.
- SB4: "Apotekergården".
- SB5: "Lundbergs forretningsgård" – forretnings- og boligbygning i mellomkrigsstil.
- SB6: Villa i enkel sveitserstil med butikkpåbygg og uthus – "Ringvold".

Bevaringsverdige bygninger tillates ikke revet, men kan istandsettes under forutsetning av at målestokk, takform, dør- og vindusutforming, materialbruk og farger opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres. Det faste utvalg for plansaker kan tillate påbygg innenfor grenser vist på plankartet. Det er en forutsetning at bebyggelsens og områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke reduseres. Før det faste utvalg for plansaker gir tillatelse til endring av eksteriør, tilbygg og påbygg, skal det innhentes uttalelse fra antikvariske myndigheter.

### **15. FELLESOMRÅDE – FELLES AVKJØRSEL (FA1, FA2)**

Felles avkjørseler er felles for eiendommer som sokner til fellesavkjørselene.

### **16. KOMBINERT FORMÅL – BOLIG / FORRETNING / KONTOR / SERVERING (BFK1, BFK2, BFK3, BFK4, BFK5, BFK6, BFK7, BFK8)**

- 16.1 I området kan det oppføres bygninger og anlegg for bolig, forretning, kontor eller serveringsformål med inntil tre etasjer til gesims. Første etasje på bakkeplan tillates ikke utnyttet til boligformål, men er forbeholdt forretning, kontor eller servering. Bygninger skal oppføres over minimum to etasjer.
- 16.2 For område BFK1, BFK2, BFK3, BFK4, BFK6, BFK7 og BFK8 skal vesentlige byggetiltak eller tiltak som endrer allmenn tilgjengelighet, områdepreg eller områdefunksjon på forhånd avklares gjennom bebyggelsesplan i hht. plan- og bygningslovens § 28-1. For område BFK5 skal tilsvarende byggetiltak avklares ved

bebyggelsesplan dersom tiltakene avviker vesentlig fra situasjonsplan, datert 8. november 2006.

- 16.3 Der byggegrense mot offentlig trafikkområde eller FG1 ikke er vist fastsettes byggegrensen til formåls grensen.
- 16.4 Bygninger skal gjennom plassering av inngangspartier og forretningsvinduer gis en utforming som underbygger menneskelig interaksjon mellom bygningene og utemiljø. Fasader mot offentlige trafikkområder og område FG1 skal gis et åpent preg på gateplan. Det skal ikke etableres fasadelinjer uten inngangspartier over lengre strekninger mot offentlige trafikkområder eller mot område FG1. Viktige fasadelinjer mot offentlige trafikkområder og område FG1 skal i størst mulig grad utformes med utstillingsvinduer i gateplan – ikke tette vegger.
- 16.5 Bygninger kan oppføres med inntil tre etasjer til gesims og maksimal gesims- og mønehøyde på henholdsvis 9 og 12 meter.
- 16.6 Eiendommer i området kan gis en utnyttelse inntil BYAmaks = 66 %. Areal til biloppstillingsplasser skal inngå i bebygd areal med 12 m<sup>2</sup> pr. parkeringsplass. Eiendomsdeler som omfattes av område FG1, eventuelt andel av fellesarealet skal tas med som ubebygd tomteareal.
- 16.7 Nødvendig boligparkering i området skal anlegges under bakkenivå.

## **17. KOMBINERT FORMÅL – OFFENTLIG FORMÅL / FORRETNING / KONTOR SERVERING (OF1)**

I den gamle jernbanestasjonsbygningen kan det etableres offentlig virksomhet, forretningsvirksomhet, kontorvirksomhet eller serveringsvirksomhet.

## **18. REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

- 18.1 Nytt torg skal være ferdig opparbeidet i tråd med situasjonsplan (jfr. punkt 2.5) før eksisterende torg fjernes som torg.
- 18.2 FG1 skal være ferdig opparbeidet i tråd med situasjonsplan (jfr. punkt 2.5) innen brukstillatelse gis for tilgrensende byggetiltak.

# Briskebyveien 33

Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 48 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Bjørkelangen stasjon Linje 470, 470E, 477, 478, 480	4 min 0.3 km
Blaker stasjon Linje R14	24 min 23.1 km
Oslo Gardermoen	57 min

## Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 633 elever, 36 klasser	22 min 1.6 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	13 min 1 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	15 min 1.1 km

## Ladepunkt for el-bil

Aurskog-Høland Kommunehus	10 min
Recharge Bjørkelangen Senter	10 min

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



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Naboskapet

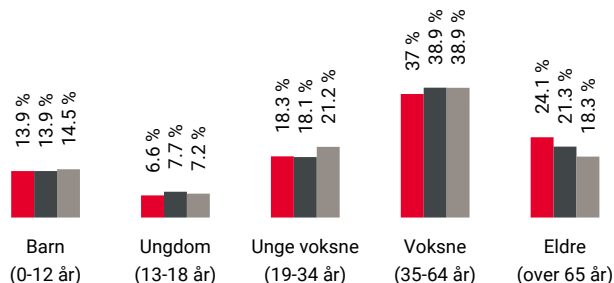
Godt vennskap 75/100



## Kvalitet på skolene

Bra 61/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	10 min 0.7 km
Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	19 min 1.5 km
Burholttoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	6 min 2.2 km

## Dagligvare

Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	9 min 0.7 km
Coop Extra Bjørkelangen	9 min

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



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



### Gateparkering

Lett 93/100



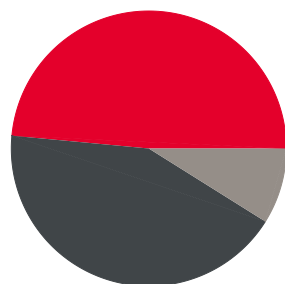
### Støynivået

Lite støynivå 90/100

## Sport

	Kjelle vg. skole Fotball	8 min	0.6 km
	Bjørkelunden Fotball	10 min	0.7 km
	Avancia Xpress Bjørkelangen	11 min	
	Trento Bjørkelangen Express	11 min	

## Boligmasse



■ 49% enebolig  
■ 43% blokk  
■ 9% annet

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

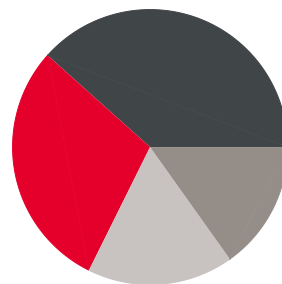
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Bjørkelangen Senter	9 min
	Boots apotek Bjørkelangen	9 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



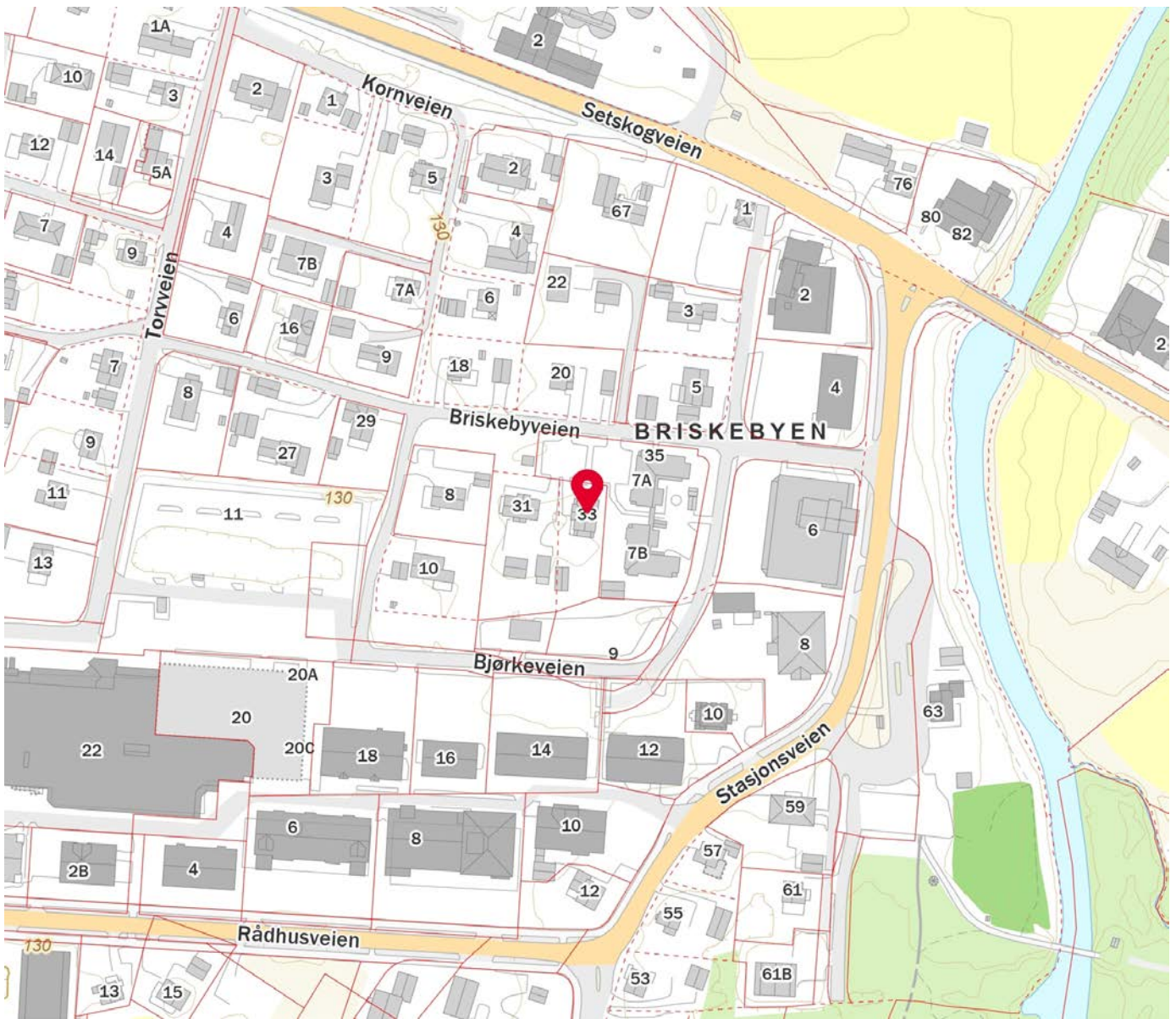
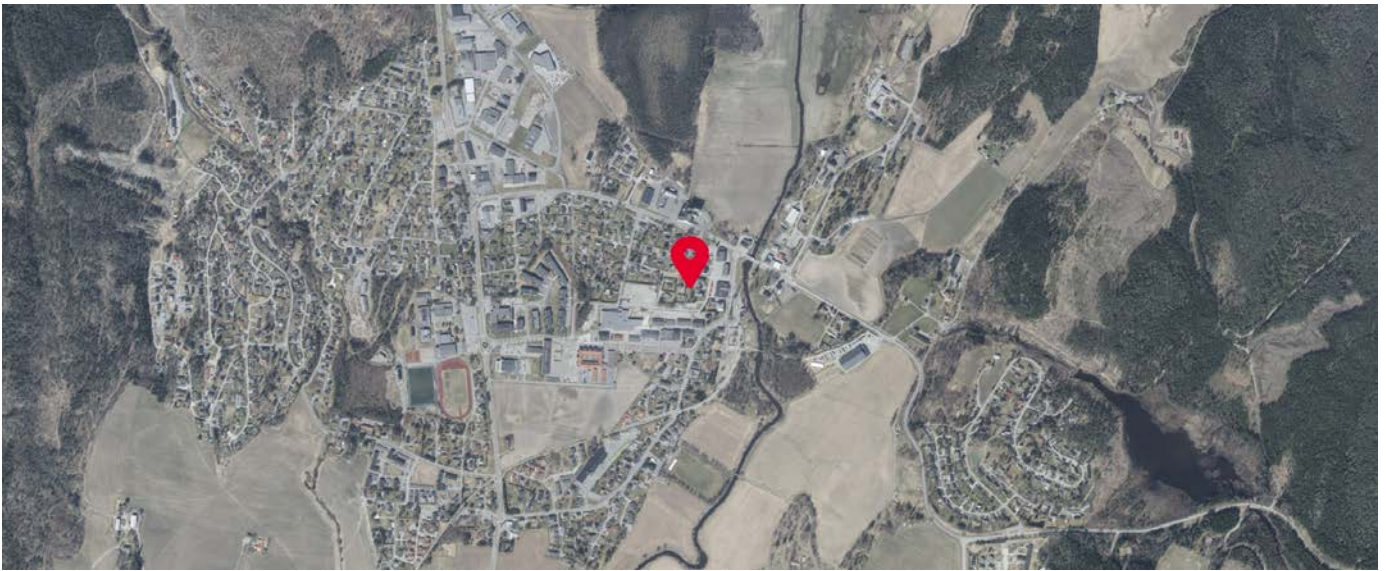
0% 43%

■ Bjørkelangen øst/Eidslia  
■ Bjørkelangen  
■ Norge

## Sivilstand

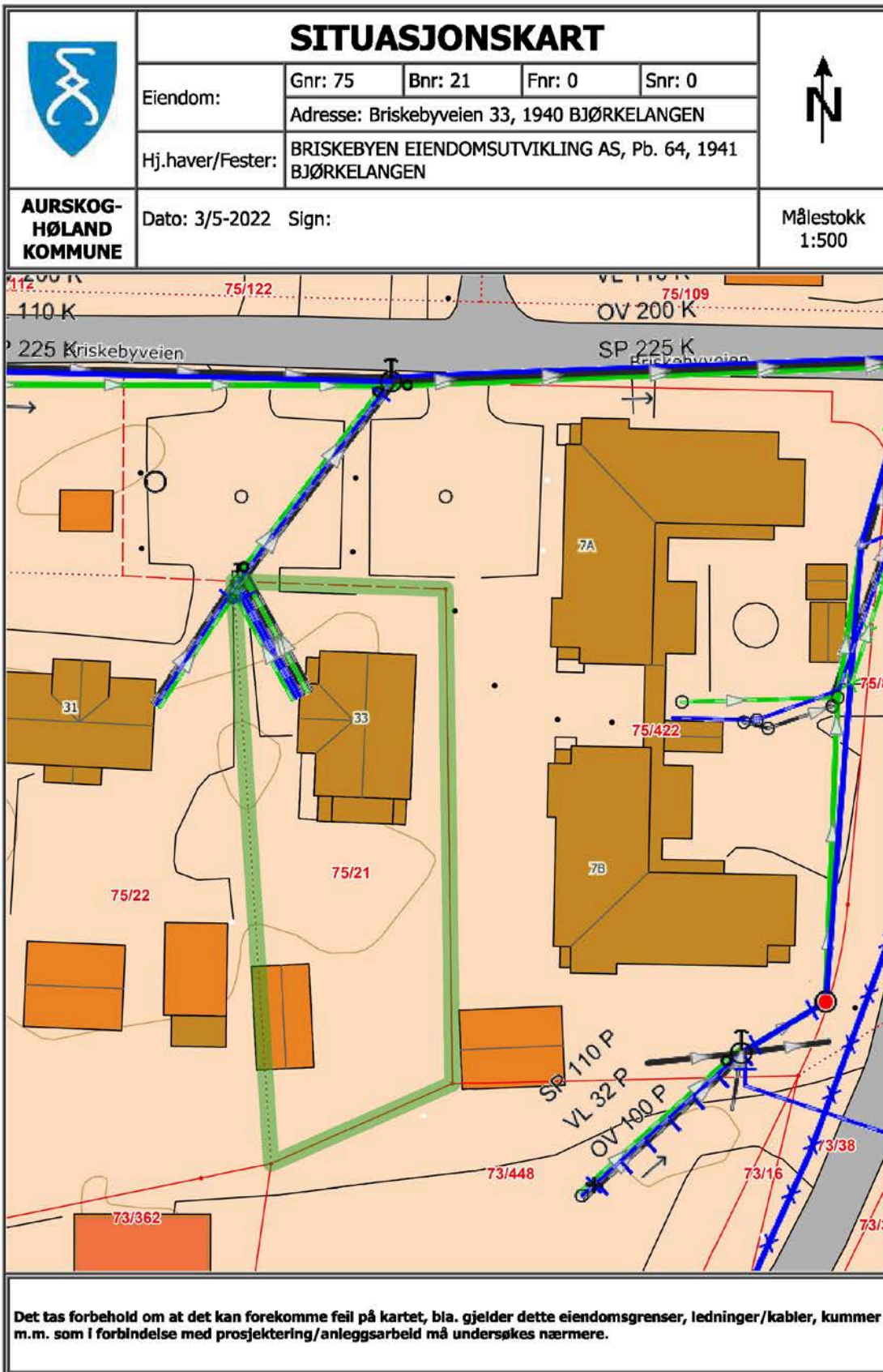
		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

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



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







# aktiv.



## Drømmer om fremtiden?

Vi har dyktige meglere med lang erfaring og unik lokalkunnskap som gjør oss godt egnet til å til å hjelpe deg enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

**Ta kontakt med oss for en uforpliktende boligprat!**

Camilla Haugerudbråten, 930 22 875, [camilla@aktiv.no](mailto:camilla@aktiv.no)

[www.aktiv.no](http://www.aktiv.no)



# Aurskog

## SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: [www.aurskog-sparebank.no](http://www.aurskog-sparebank.no)

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Årnes

# Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

63 85 70 70 • [post@hsbank.no](mailto:post@hsbank.no) • [hsbank.no](http://hsbank.no)

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG  
SPAREBANK





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 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. PLUSdekningen 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 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, 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](http://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](http://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.

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



# 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 ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
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:** Briskebyveien 33  
1940 BJØRKELANGEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Camilla Haugerudbråten

**Telefon:** 930 22 875  
**E-post:** camilla.haugerudbraten@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 viderefordlet til selger.*

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre