



Taietveien 20, 1940 BJØRKELANGEN

**Flott og velholdt eiendom fra 2012  
i naturskjønne omgivelser. Dobbel  
garasje. Store uteplasser.**

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

**Aktiv - tar deg videre.**





VELKOMMEN TIL TAIETVEIEN 20!





Eiendomsmegler MNEF

## Kenneth Sverre

**Mobil** 930 29 613  
**E-post** kenneth.sverre@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen**  
Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen. TLF. 63 85 40 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 156 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 656 640,-  
**Selger:** Gry Foss  
Kai Buer

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2012  
**BRA-i/BRA Total:** 121/217 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 1543.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 71, bnr. 171

**Oppdragsnr.:** 1107240162

## Ditt nye hjem!

Taietveien 20 er en spennende og innbydende enebolig fra 2012 i tradisjonell byggestil. Beliggenheten er naturskjønn, landlig og barnevennlig, med nærhet til barnehage, turområder og busstopp, samt kort vei til skoler, idrettsanlegg og svømmehall. Videre kan eiendommen skilte med en vakker, solrik hage, en dobbel carport, en unik dobbelgarasje og en stor, steinbelagt uteplass med en koselig grillhytte.

Eneboligen fremstår med delikate fargetoner, solide materialvalg og innholdsrik planløsning. Stuen og kjøkkenet danner et lunt allrom med flott klebersteinsovn, og det herskapelige kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Videre er det et pent bad/wc, et eget vaskerom, en fin entré og tre soverom. To rom har garderobeløsning, og lagringsplass finnes i to inneboder og i garasjen.



## Innhold

Velkommen .....	4
Om eiendommen .....	27
Plantegninger .....	38
Egenerklæring .....	69
Ferdigattest og tegninger bruksendring bolig og garasje .....	74
Ferdigattest og tegninger carport .....	81
Opprinnelige byggetegninger .....	85
Situasjonskart .....	95
Reguleringsplan .....	98
Energiattest .....	100
Forbrukerinformasjon .....	111
Budskjema .....	112



Eneboligen har et pent, dels overbygd inngangsparti med gruslagt adkomst, velkomstterrasse på ca. 8 kvm og veggmontert utebelysning.

Vel inne er det en fin entré med liggende tømmervegger og brune fliser på gulvet. Yttertøyet ryddes enkelt bort i en stor, plassbygd skyvedørsgarderobe i gangen innenfor.





Kjøkkenet har et herskabelig og pent design med langstrakte benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass.

Innredningen har grå, profilerte fronter, vitrinedører og koksgrå laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål.

Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskap, mikrobølgeovn, stekeovn og gassdrevet koketopp, samt ventilator, benkestikk og god arbeidsbelysning.





Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et romslig og innbydende allrom med lun atmosfære. Her er tømmerveggene malt i en dus beigetone som står godt til parkettgulvet, og sentralt i rommet er det en flott klebersteinsovn.

Dagslyset strømmer inn via store sprossevinduer i tre himmelretninger, og på kveldstid settes den rette stemningen med downlights i himlingen. Fra allrommet er det utgang til en liten, overbygd veranda med videre adkomst til den store, steinbelagte uteplassen i hagen.





Loftstuen har gråmalte vegger, hvitmalt skråhimling og gyllent, trestavs parkettgulv, og på endeveggen er det utgang til en overbygd, sydvendt balkong.





Det er tre fine soverom i eneboligen – ett i første etasje og to i loftsetasjen. Soverommet i første etasje er romslig, samt pent pusset opp med gråmalte tømmervegger mot gyllent, trestavs parkettgulv.

Store vindusflater sørger for rikt, naturlig lysinnslipp, og rommet har utgang til en nordvendt, lun plattform og videre ut til hagen. Det er skyvedørsgarderobe i entreen og på soverommet i første etasje, og boligen har for øvrig lagringsplass i to inneboder og i den store garasjen.







Boligen inneholder et bad/wc og et vaskerom, og i tilknytning til hovedsoverrommet er det et uinnredet rom som er klargjort til etablering av et ytterligere bad. Badet har hvite våtromsplater i flisimitasjon på veggene, downlights i himlingen og grå fliser på gulv med gulvvarme. I tillegg til et hvitt, vegghengt høyskap er badet innredet med en sort benkeplate med toppmontert, rund servant, og over er det speil og god belysning. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett, mekanisk avtrekk og et dusjkabinett.



Vaskerommet ligger i hendig tilknytning til entreen, og har laftede tømmervegger og brune fliser på gulv med gulvvarme. Av innredning er det hvite overskap og en hvit benkeplate med nedfelt kum, og under benken er det opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel.







Eiendommen ligger landlig, rolig og usjenert til – omkranset av vakker natur og høye trær som skjermer for vær og vind. Det er kort gangavstand til barnehage og busstopp, og det tar ikke mange minuttene på sykkel til skoler, idrettsanlegg og svømmehall.

Tomten er meget pent opparbeidet med gressplen, vakre prydbusker, blomsterbed og skiferlagte stier i hagen.

Store uteområder mot syd er steinbelagte, og byr på utmerket plass til den man måtte ønske av utemøblement. I tilknytning til det steinbelagte uteområdet er det en grillhytte med tilliggende bod, og inntil husveggen er det en overbygd nisje med plass til jacuzzi.

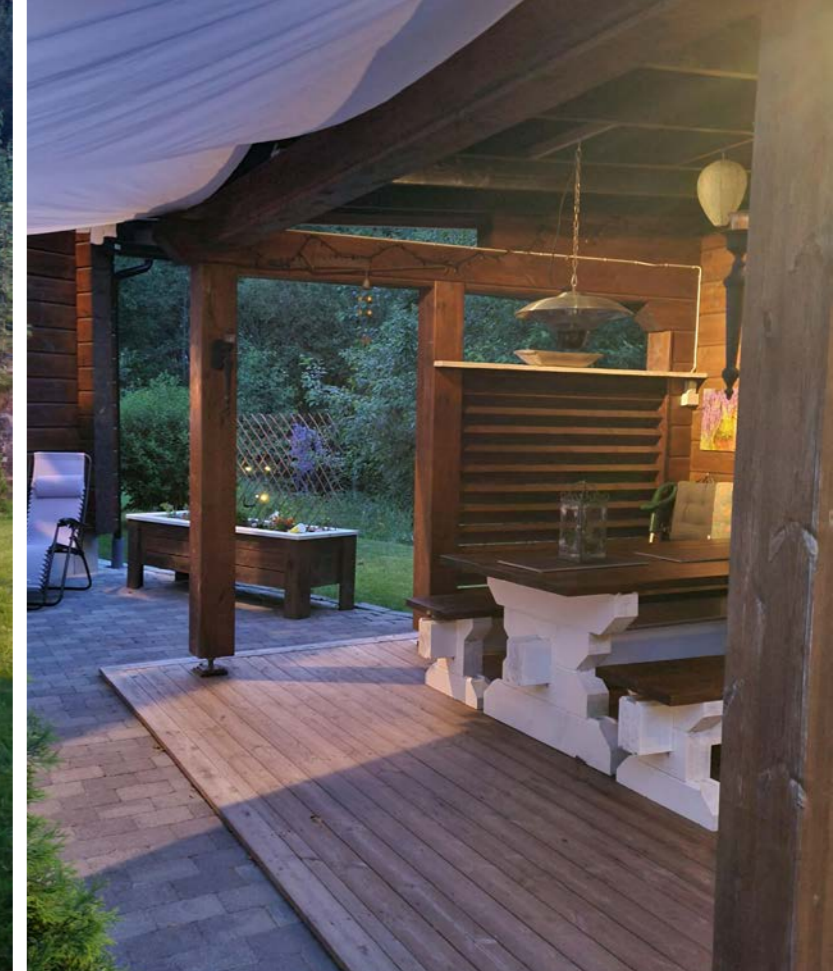
Ved hovedsoverrommet er det en liten, nordvendt platting på ca. 9 kvm, og fra loftstuen er det utgang til en overbygd, sydvendt balkong.



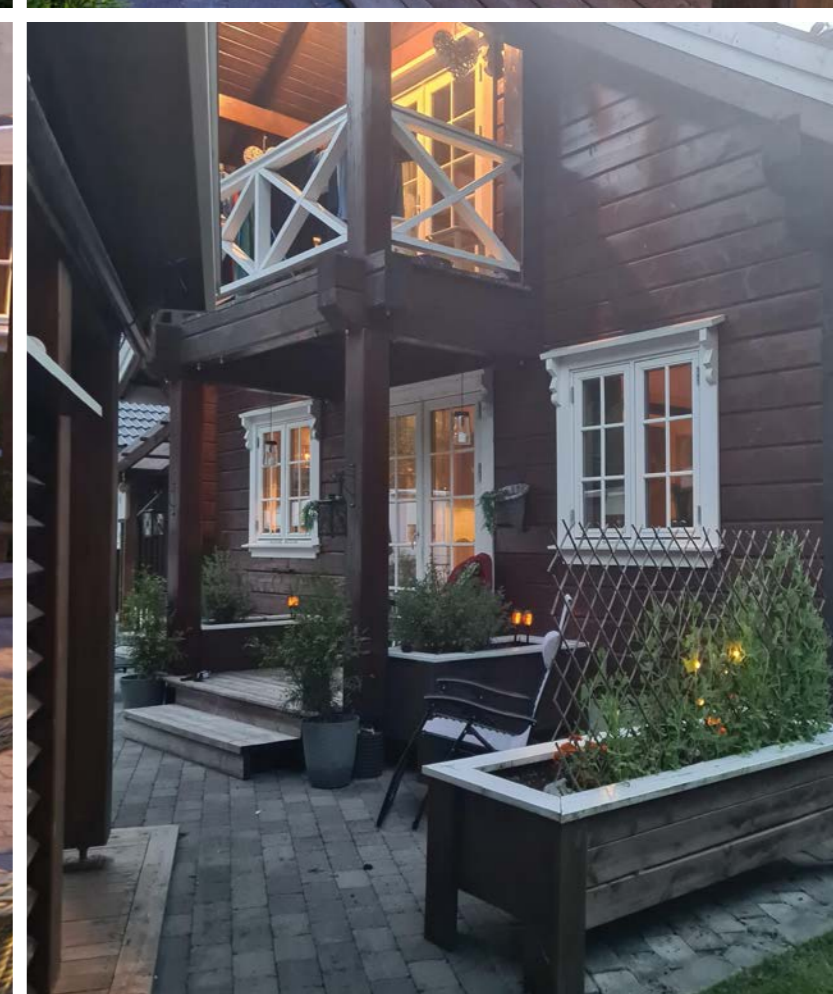








Selgers egne stemningsbilder







Det er parkering i en frittliggende dobbelgarasje, i en dobbel carport og på en stor, gruslagt gårdsplass. Garasjen er av meget god størrelse, og har to p-plasser og bad i første etasje, samt gang, kontor, hobbyrom og to innredede rom i andre etasje.



Selgers egne bilder fra innredet garasje.



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 121 m<sup>2</sup>

BRA - e: 96 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 217 m<sup>2</sup>

TBA: 49 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 80 m<sup>2</sup> Entré, vaskerom, gang, bad, uinnredet rom, bod, soverom, stue og kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 41 m<sup>2</sup> Loftstue, bod og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 46 m<sup>2</sup> Terrasser.

2. etasje: 3 m<sup>2</sup>

### Dobbel garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 64 m<sup>2</sup> Entré m/trapp, bad, bod og to garasjer.

2. etasje

BRA-e: 32 m<sup>2</sup> Gang, hobbyrom, og tre boder.

### Ikke målbare arealer

I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA i vedlagte tilstandsrapport. Terrasseplattinger på ca. 46 kvm er definert som Åpent areal (TBA), område med belegningsstein er ikke inkludert. Carport på ca. 44 kvm og grillstue på ca. 23 kvm er ikke måleverdig da de har åpne vegger og er ikke inkludert i arealet.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

#### Enebolig:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det er utarbeidet oppdaterte tegninger datert 19.8.2024 i forbindelse med ferdigattest, august 2024. To rom i loftetasje er merket med disponibelt rom på tegninger, disse er benevnt som loftstue og soverom i rapporten og planskisse. Det foreligger endringstillatelse for enebolig, garasje og ansvarsrett, ferdigattest for bolig og garasje, ferdigattest for tilbygg til bolig og carport, datert 22.8.2024.

Målt takhøyder 1. etasje: ca. 2,40 m. Målt takhøyder i loftetasje til horisontal himling eller til innvendig mønehøyde: Loftstue og soverom nord ca. 2,29 m, soverom vest ca. 2,34 m. Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.

Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Loftetasje har takhøyde til horisontal himling eller til innvendig mønehøyde: Loftstue og soverom nord ca. 2,29 m, soverom vest ca. 2,34 m. Dette avviker i utgangspunktet fra teknisk forskrift og takhøyder. På grunnlag av oppdaterte tegninger, ferdigattest og opplysninger av eier, er disse rommene vurdert til å være godkjente.

#### Garasje:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Iht. eier er det utarbeidet oppdaterte tegninger i forbindelse med ferdigattest, august 2024. Rom i loftetasje er merket med boder, teknisk rom og trening, disse er benevnt som boder og hobbyrom i rapporten. Det foreligger



endringstillatelse for enebolig, garasje og ansvarsrett, ferdigattest for bolig og garasje, datert 22.8.2024.

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e). I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m. Totale gulvflate er ca. 50 m<sup>2</sup>, definert som GUA. Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. En garasje er innredet til annet formål på befaringsdagen, denne skal tilbakestilles til garasje før salg, iht. eier. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

#### Tomtetype

Eiet

#### Tomtestørrelse

1543.7 m<sup>2</sup>

Kommentar fra tilstandsrapport angående matrikkeldata:

Iht. eier foreligger det søknad om grensejustering, pga. feil oppmåling. Oppgitt areal er ut fra dagens situasjon. Iht. dagens situasjonskart er garasje/ uthus delvis over eiendomsgrense mot sør/vest.

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i ytterkant av byggefeltet Burhol Søndre på Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune, i et veietablert boligstrøk med eneboliger og annen småhus bebyggelse. Bjørkelangen er ofte kalt hovedstaden i Indre Akershus, og er det knutepunktet i Aurskog-Høland kommune som i henhold til regionplanen for Oslo og Akershus skal ha den største utviklingen i kommunen.

Stedet har utviklet seg til kommunesenter med de fleste fylkes- og kommunale tjenester, inklusive 2 videregående skoler. Bjørkelangen har ca. 90 forretninger innen forskjellige bransjer. Det er også kort vei til marka med tur og rekreasjonsmuligheter, med flere aktive turforeninger i området. Barnehager, skoler, nyere og stor svømmehall, nyere helsesenter og sportshall i nærmiljøet.

Boligen sokner til nye Bjørkelangen Skole (1-10 klasse) som ligger ca. 2 km fra boligen. Bygget inneholder i tillegg til skole bla. flerbrukshall og kultursal. Det finnes flere barnehager i nærområdet. Den nærmeste heter Burholttoppen barnehage.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres via Coop Extra Bjørkelangen, Kiwi eller Rema 1000 Bjørkelangen. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Alti Bjørkelangen og Bjørkelangen Næringspark et stor og variert tilbud av forretninger og servicetilbud.

Med bil tar det ca. 40 min til Lillestrøm, 57 min til Oslo lufthavn Gardermoen og ca. 56 min til Oslo S. Det er togforbindelse fra Blaker, Fetsund og Lillestrøm.

#### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

#### Bebyggelsen

Veietablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

#### Barnehage/Skole/Fritid

Fra boligen er det ca. 400 meter til Burholttoppen barnehage for barn i alder 1-5 år. For elever i ungdomstrinnene er det ca. 1 km til Bjørkelangen

skole fra 1. til 10. klasse. Bjørkelangen har også to videregående skoler.

#### Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for kollektivtrafikk via buss, hvorav nærmeste bussholdeplass er Trandumsvingen, kun ca 15 minutters gange fra boligen.

#### Bygningssakkyndig

Henning Fagersand

#### Type takst

Tilstandsrapport

#### Byggemåte

Enebolig:

- Grunnmurselementer med støpt plate på mark.
- Bygningen er satt opp av laminert tømmer.
- Saltak med ark av sperrekonstruksjon i tre, kneloft (rom mot yttervegger under skråtak).
- Taktekking av betongtakstein.
- Vindskier av tre med beslag.
- Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.
- Stigetrinn som snøsikring, takstige og feieplattform.
- Trevinduer med 3-lags isolerglass og utenpåliggende sprosser.
- Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré.
- Terrassedør av tre med 3-lags isolerglass fra soverom til terrasseplattning.
- To-fløyet terrassedører av tre med 2-lags isolerglass fra stue 1.etasje og fra loftstue.

Garasje:

- Bygningen har støpt plate på grunn.
- Utvendig stående trekledning.
- Saltak konstruksjon tekket med betongtakstein,

leddporter, ytterdører, vinduer med 2 og 3-lags glass og takvindu.

#### Sammendrag selgers egenerklæring

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
- Ja, 2 fliser utenfor våtsone er sprukket. dette har skjedd pga oppkant flis står oppe på gulvflis.

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

- Ja, kun av faglært. Utført etter ffv sine spesifikasjoner og Laticrate sine produkter. Arbeid utført av Tømrer KAI Buer.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

- Ja, tettesjikt og membran er fra byggeåret.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

- Ja, byggesøknad fra 10.5.2011.

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

- ja, kun av faglært. Innstikk og bunnledning Marker anlegg as Kraktorp rørlegger alle oppstikk og plassering sluk. Morten Hermansen rørleggermester påkobling og montering vvs utstyr. Arbeid utført av arker anlegg as, kragtorp rørlegger, morten hermansen rørlegger.

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

- Ja, steni plater på grunnmurelementer har sprukket noen steder, undersøkt med leverandør og det kunne være spenninger i steniplater som gjorde dette.



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

- Ja, vi bor jo i skog kanten, så det er maur og mus i naturen rundt tomten.

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

Ja, kun av faglært. Det er oppført/utført av eier, tømrer Kai Buer.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

- Ja, mangler ferdigattest.

Tilleggskommentar:

Det pågår idag en søknad om grensejustering, pga feil oppmåling og manglende grensestolper fra A-H kommune sin side.

### Innhold

Kort fortalt

- Flott enebolig i tradisjonell byggestil
- Huset er oppført over 2 etasjer i 2012
- Innholdsrik, spennende planløsning
- Unik dobbelgarasje med innredet loft
- Dobbelt carport og gruslagt gårdsplass
- Landlig og naturskjønn beliggenhet
- Meget pent opparbeidet tomt og hage
- Store, steinbelagte uteområder
- Grillhytte med tilliggende utebod
- Solrike plattinger og overbygd balkong
- Pen entré og gang med garderobe
- Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning
- Herskkelig og velutstyrt kjøkken
- Flott klebersteinsovn i allrommet
- Luftig loftstue med egen balkong
- Velholdt bad/wc og eget vaskerom

- 3 gode soverom, ett med garderobe
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter
- Sikringsskap med automatsikringer

### Planløsning

1. etasje: Entré, vaskerom, gang, bod, bad/wc, uinnredet rom, soverom og stue/kjøkken.

Loftsetasje: Loftstue, bod og 2 soverom.

### Standard

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

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Det er ikke vanntett sjikt eller membran på vegger i våtsoner for dusjsone og servant, dvs. at veggene ikke tåler vann og kan føre til fuktskader.

Løsningen er relativ vanlig på laftede boliger, men oppfyller ikke kravet til membran/tettesjikt på vegger i våtsoner. Iht. NS 3600:2018 skal det da gis TG3.

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

- Utvendig > Vinduer: Det er ikke montert barnesikring på vinduer i loftetasjen. I byggverk der barn kan oppholde seg skal vindu ha barnesikring hvis vinduet er plassert fra 3,3 m over terrenget eller den underliggende flaten. Iht. TEK-17. (Dagens krav).

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Terrasse, balkong eller veranda med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan skal sikres med rekkverk på minst 1,0 m høyde, iht.

dagens krav. Åpninger i rekkverk skal være maks 0,10 m, inntil en høyde på 0,75 m over gulv, iht. dagens krav.

- Innvendig > Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Gulv har en del merker og slitasje, for øvrig er det normal bruksslitasje.

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Det er avvik: Det er ikke tettesjikt på våtsone til utslagsvask.

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Vurdering av avvik: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke montert komfyrvakt. Det er krav til komfyrvakt i alle nye boliger. Kravet kom i 2010. Det er ikke montert lekkasjestopper i kjøkkenbenk, som var et krav på byggetidspunktet. Kravet kom i 2010.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er avvik: Avløpslufting med vakumventil er en sekundær løsning der ingen andre løsninger er mulig.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Soverom og loftstue i loftetasje har ikke ventiler. Det er ikke fremvist dokumentasjon, som viser at det ikke er behov for ventilasjonsanlegg i boligen.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav. Fra 2010, skal det

ved nyinstallasjon av varmtvannsbereder større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W). Årsaken er å unngå risiko for varmgang og brann.

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

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Knirk i gulv.

- Innvendig > Radon: Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. Det er ukjent om plast er godkjent som radonsikring.

- Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er avvik: Knirk i trapp

- Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm eller terskel.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er avvik: Det er malt laftetømmer i våtsoner til dusj og servant.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist sprekker i fliser. Det er observert sprekke i fire fliser, fortrinnsvis i hjørner.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, avholdt av Henning Fagersand, datert 23.08.2024. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg nøye inn i tilstandsrapporten før visning.



### **Innbo og løsøre**

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

Følgende inventar/utstyr medfølger ikke i salget: Jacuzzi, innredning fra Biltema, hyller, bord/krakker, oppheng og reoler i begge garasjer, fryser, kjøleskap, 2 stk. våtromsplater og belegg lagret i garasje.

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Eier tegner eget abonnement for tv og internett.

### **Parkering**

Det er parkering i en frittliggende dobbelgarasje, i en dobbel carport og på en stor, gruslagt gårdsplass. Garasjen er av meget god størrelse, og har to p-plasser og bad i første etasje, samt gang, kontor, hobbyrom og to innredede rom i andre etasje. Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest for garasje og carport er ikke byggemeldt. Garasjens planløsning avviker fra godkjente byggetegninger, og det gjøres oppmerksom på at ingen av rommene er godkjent til varig opphold.

### **Forsikringsselskap**

Storebrand

### **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**

Ihht. mottatt matrikkelrapport fra kommunen kan det være grunnforurensning etter nedlagt skytebane. Megler har ikke undersøkt eventuelle konsekvenser av dette. Kontakt megler for mer informasjon og fremleggelse av matrikkelrapport.

I følge opplysninger fra el-verket foreligger det ingen påbud om utbedring av det elektriske anlegget i Taietveien 20.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Eneboligen er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på bad og vaskerom og med panelovner i enkelte rom. Dette suppleres med vedfyring i klebersteinspeis i stuen. Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Sikringsskapet har automatsikringer, og skapet er montert på vaskerommet. Boligens

varmtvannsbereder på ca. 200 liter står også på vaskerommet.

I følge opplysninger fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen var det varslet feiing 28.05.2024, og tilsyn 5.02.2020, men verken feiing eller tilsyn ble gjennomført som følge av at ingen var hjemme.

### **Energimerke**

Rød D

## **Økonomi**

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 500 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 19 734 pr 2024.

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale gebyrer omfatter ordinært renovasjonsgebyr, feie/tilsynsgebyr, abonnementsgebyr vann og avløp, forbruksgebyr vann og avløp. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### **Eiendomsskatt**

Kr 4 532 pr 2024

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 084 218 pr 2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 4 336 872 pr 2022

### **Andre utgifter**

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunale avgifter, strømforbruk, forsikringer, tv/internett, veikostnader, m.m.

### **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 71, bruksnummer 171 i Aurskog-Høland kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3226/71/171:

14.10.2010 - Dokumentnr: 790162 - Erklæring/avtale. Rettighetshaver: Aurskog-Høland Kommune. Org.nr: 948 164 256. Rett til å legge og ha liggende tekniske anlegg.

27.08.2010 - Dokumentnr: 642175 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenheter opprettet fra: Knr:3226 Gnr:71 Bnr:141.

01.01.2020 - Dokumentnr: 307282 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:0221 Gnr:71 Bnr:171.



01.01.2024 - Dokumentnr: 120519 -  
Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere:  
Knr:3026 Gnr:71 Bnr:171.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for enebolig og garasje datert 22.08.2024. Det foreligger ferdigattest for tilbygg til bolig - carport, datert 22.08.2024.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Reguleringsplan Burhol Søndre. Iht. kommunens kartportal. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/> Kommunedelplanen for Bjørkelangen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/kommunedelplaner/>

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

#### **Budgivning**

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



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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

137 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 500 000,00))

156 640,- (Omkostninger totalt)

5 656 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 156 640

#### **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 dekningsalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Vedlegg til Salgsoppgave**

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Kommunal informasjon

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglervederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 500,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 8 786,-. Utleggene omfatter pant m/urådighet, fotograf og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

Kenneth Sverre

Eiendomsmegler MNEF

[kenneth.sverre@aktiv.no](mailto:kenneth.sverre@aktiv.no)

Tlf: 930 29 613

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen,  
Bjørkeveien 18  
1941 Bjørkelangen  
Tlf: 638 54 000

#### **Salgsoppgavedato**

19.08.2024



# Plantegning

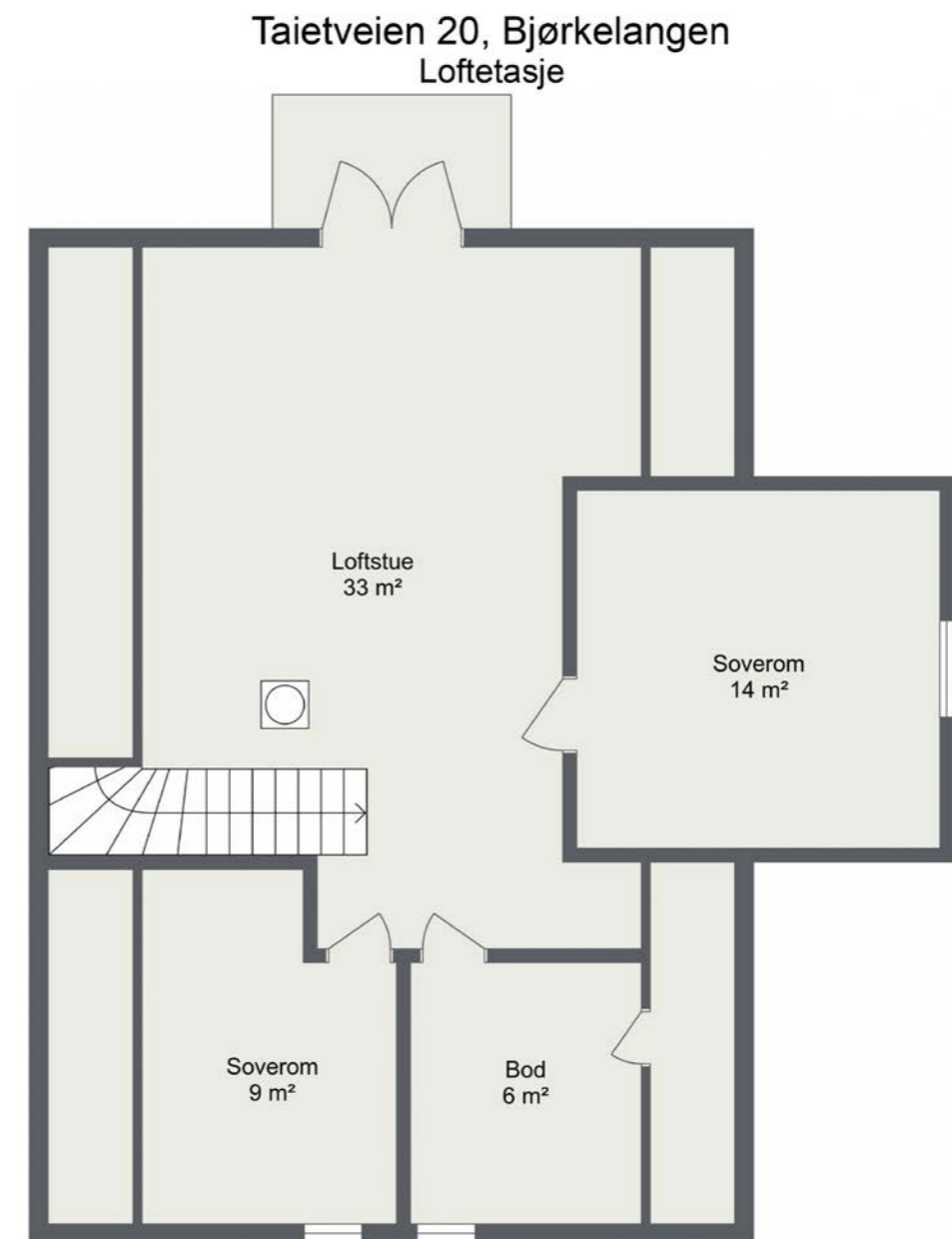
## 1. etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindende. Oppgitt areal er Nettoareal (rom for rom) gulvareal og vil avvike fra Bruksarealet (BRA).

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

## 2. etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindende. Oppgitt areal er Nettoareal (rom for rom) gulvareal og vil avvike fra Bruksarealet (BRA).

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



# Tilstandsrapport

Enebolig  
Taietveien 20, 1940 BJØRKELANGEN  
AURSKOG-HØLAND kommune  
# gnr. 71, bnr. 171



## Markedsverdi

5 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 217 m<sup>2</sup> BRA-i: 121 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 01.07.2024 Rapportdato: 23.08.2024 Oppdragsnr.: 13998-1339 Referansenummer: HF2797

Autorisert foretak: Fagersand AS Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Fagersand AS

Fagersand AS har tilhold på Setskog i Aurskog Høland kommune og utfører takstopdrag på indre deler av østlandet.

Takstingeniør Henning Fagersand har ca. 30 års erfaring fra bygningsbransjen, som tømrer og byggmester. Er utdannet bygningssakkyndig gjennom Norsk Takst og er sertifisert for Tilstandsrapport for bolig, verditakster, skade- og reklamasjonstakster og naturskade.



### Rapportansvarlig

Henning Fagersand  
Uavhengig Takstingeniør  
henning@fagersand.no  
920 57 576



### Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand
- Skade
- Skjønn
- Naturskade





## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

### BYGNING.

Laftet enebolig med 1-1/2 etasje.  
Iht. eier er bygget satt opp ut fra teknisk forskrift 2010.

### FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Solid laftet bolig fremstår med i hovedsak liten bruksslitasje med unntak av gulv og er meget godt vedlikeholdt. Enkelte avvik har med sikkerhet og bør utbedres.

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet.

### Enebolig - Byggeår: 2012

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmursegmenter med støpt plate på mark.

Bygningen er satt opp av laminert tømmer.

Saltak med ark av sperrekonstruksjon i tre, kneloft (rom mot yttervegger under skråtak). Takteking av betongtakstein. Vindskier av tre med beslag. Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse. Stigetrinn som snøsikring, takstige og feieplattform.

Trevinduer med 3-lags isolerglass og utenpåliggende sprosser.

Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré. Terrassedør av tre med 3-lags isolerglass fra soverom til terrasseplatting. To-fløyet terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue 1.etasje og fra loftstue.

Overbygget veranda med utgang fra loftstue, med spaltegulv og rekkverk av tre. Terrasseplattinger i trekonstruksjoner på mark.

Det er utvendig plass til Jacuzzi med spilevegg og tak med gjennomslittige plater.

Åpen laftet grillstue med bod i samme stil og utførelse som bolig med pulttak konstruksjon tekket med papp.

Carport uten vegger med pulttak konstruksjoner tekket med blikkplater, forankret på nordvegg og fundamentert med tresøyler.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er i hovedsak av parkett, fliser og tregulv. Vegger er i hovedsak av laftestokker og malte plater. Himlinger er i hovedsak av trepanel og malte plater.

Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn med tilfarere, iht. eier.

Klebersteins ovn med stålrørspise i stue og heldekkende beslag over tak.

Boligen har lakkert tretrapp.

Trefyllingsdører og formpresset dør med glass.

Skyvedørgarderobe på soverom og gang i 1.etasje.

Uinnredet rom i 1.etasje klarlagt for bad med betonggulv og sluk, laftet yttervegger, åpne isolerte innvendige vegger og åpent bjelkelag. Det er røropplegg for toalett, servant og badekar.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom  
Vegger av laftetømmer og malt trepanel i himling. Fliser på gulv med sokkel, sluk og gulvvarme. Laminert benkplate med nedfelt utslagsvask og avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel, overskap og teknisk utstyr. Det er naturlig ventilering med klaffeventil i yttervegg.

Bad  
Baderomsplater og malt laftetømmer på vegger og malt trepanel i himling. Fliser på gulv med sluk og gulvvarme. Sanitærutstyr og innredning består av: Dusjkabinett, vegghengt toalett med innebygget systerne, benk med servantskål, speil og veggskap. Det er elektrisk styrt vifte og tilluft under dør.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaskeum og beslag, koketopp på gass, integrert oppvaskmaskin, stekeovn, micro og kjøleskap. Parkett på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk ved kokesone. Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Synlige vannrør av kobber og plast med rør-i-rør system, fordelerstokk på vaskerom. Stoppekran på vaskerom.

Synlige avløpsrør av plast. Stakeluke og vakumventil for avløp i åpen vegg på uinnredet rom.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter er plassert i vaskerom.

Det er rør-opplegg for sentralstøvsuger med et punkt i hver etasje.

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett. El-skap med automatsikringer er plassert i vaskerom.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslerer tilkoblet alarmanlegg i boligen.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger, iht. eier.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	217 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	121 m <sup>2</sup>
Totalpris	5 500 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 700 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Det er utarbeidet oppdaterte tegninger datert 19.8.2024 i forbindelse med ferdigattest, august 2024.

To rom i loftetasje er merket med disponibelt rom på tegninger, disse er benevnt som loftstue og soverom i rapporten og planskisse.

Det foreligger endringstillatelse for enebolig, garasje og ansvarsrett, ferdigattest for bolig og garasje, ferdigattest for tilbygg til bolig og carport, datert 22.8.2024.

### Garasje

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

Iht. eier er det utarbeidet oppdaterte tegninger i forbindelse med ferdigattest, august 2024.

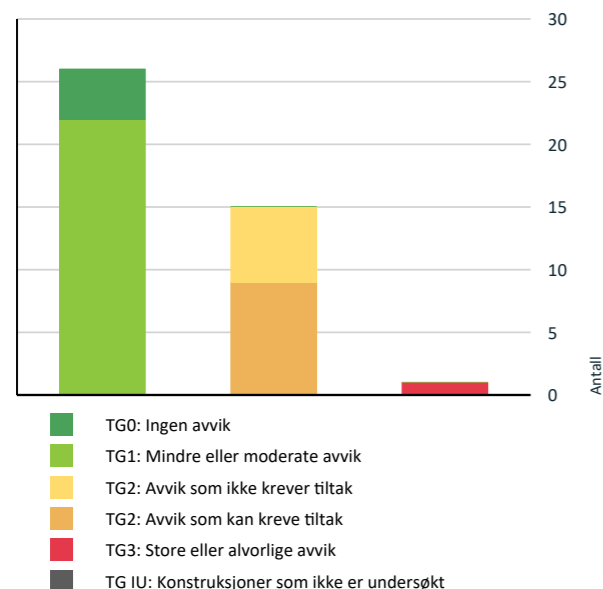
Rom i loftetasje er merket med boder, teknisk rom og trening, disse er benevnt som boder og hobbyrom i rapporten.

Det foreligger endringstillatelse for enebolig, garasje og ansvarsrett, ferdigattest for bolig og garasje, datert 22.8.2024.



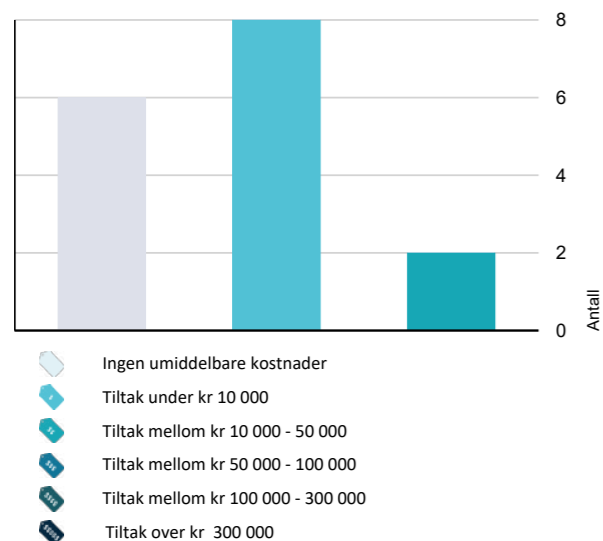
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport for bolig med teknisk verdi og markedsverdi. Detaljert tilstandsrapport for garasje er ikke del av mandatet, men det anbefales en grundig gjennomgang av interessenter. Det er kun foretatt en enkel beskrivelse. Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst. Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter. For beregning av teknisk verdi er det brukt programmet Byggekost.no. På befaringsdagen var det oppholdsvær og dagslys. Eier var tilstede på befaringen og ga opplysninger. Rapport revidert 23.8.2024 med oppdaterte ferdigattester og opplysninger under "Lovligheter".

### Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

Tilstandsgrad	Avvik	Gå til side
TG 3	<b>STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b>	
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
TG 2	<b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>	
!	Utvendig > Vinduer	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
!	Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
TG 2	<b>AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK</b>	

## Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>



## Tilstandsrapport

### ENEBOLOG



**Byggeår**  
2012

#### Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt viser dagens eiendomsgrenser.

#### Anvendelse

Bebodd bolig

#### Standard

Laftet enebolig med 1-1/2 etasje.  
Hovedplanet med overbygget inngangsparti består av entre, vaskerom, bad, soverom med utgang til plattform, bod, åpen stue/kjøkken løsning med utgang til uteplass og et uinnredet rom planlagt for bad.  
Loftetasje består av loftstue med utgang til overbygget veranda, to soverom og bod.  
Oppvarming består av varmekabler i våtrom og entre, vedfyring og strøm.  
Av utvendige forhold kan nevnes carport på nordvegg med plass til to biler, overbygget nisje til Jacuzzi og steinlagt uteplass med grillstue.  
Innholdsrik og forholdsvis høy standard.

#### Vedlikehold

Boligen er godt vedlikeholdt.

### UTVENDIG

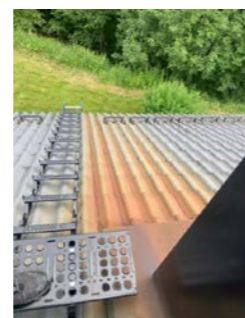
#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking av betongtakstein.  
Vindskier av tre med beslag.

Det er misfarging på del av tak fra tidligere beslag på pipe, vurdert til mindre avvik.

Besiktiget fra tak.



Misfarging på tak.

#### TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.  
Stigetrinn som snøsikring, takstige og feieplattform.

#### TG 1 Veggkonstruksjon

Bygningen er satt opp av laminert tømmer fra produsent Ikihirsi i Finland og sist behandlet med Tyrilin tjærebeis i 2021/22.  
Iht. opplysninger fra eier.

#### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak med ark av sperrekonstruksjon i tre, kneloft (rom mot yttervegger under skråtak).  
Det er tilgang til et kneloft iht. eier, øvrige tre loft er det ikke tilgang, det anbefales tilgang for inspeksjon, uten at dette er et krav.

#### TG 2 Vinduer

Trevinduer med 3-lags isolerglass og utenpåliggende sprosser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert barnesikring på vinduer i loftetasjen.

I byggverk der barn kan oppholde seg skal vindu ha barnesikring hvis vinduet er plassert fra 3,3 m over terrenget eller den underliggende flaten. Iht. TEK-17. (Dagens krav).

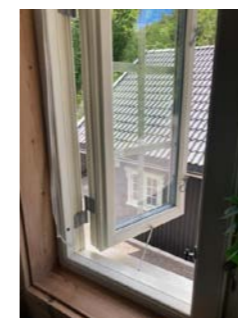
#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres barnesikring.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Tilstandsrapport



Vindu uten barnesikring.

#### TG 1 Dører

Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré.  
Terrassedør av tre med 3-lags isolerglass fra soverom til terrasseplattform.  
To-fløyet terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue 1.etasje og fra loftstue.

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

Overbygget veranda med utgang fra loftstue, med spaltegulv og rekkverk av tre.  
Terrasseplattinger i trekonstruksjoner på mark.

#### Vurdering av avvik:

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

Terrasse, balkong eller veranda med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan skal sikres med rekkverk på minst 1,0 m høyde, iht. dagens krav.  
Åpninger i rekkverk skal være maks 0,10 m, inntil en høyde på 0,75 m over gulv, iht. dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Høyde og åpninger grunnet sikkerhet for barn.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Høyde og åpninger på veranda bør utbedres.



Terrasseplattning med levegger utenfor soverom.

#### TG 1 Carport

Carport uten vegger med pulttak konstruksjoner tekket med blikkplater, forankret på nordvegg og fundamentert med tresøyler.

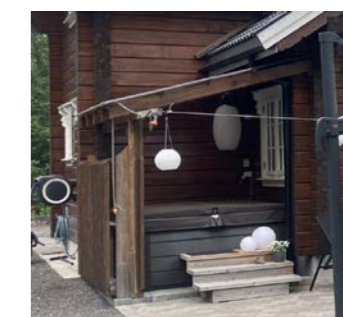


Carport.

#### TG 1 Jacuzzi

Det er utvendig plass til Jacuzzi med spilevegg og tak med gjennomsiktige plater.  
Eier opplyser at Jacuzzi ikke medfølger salget.

**Årstall: 2012**



Jacuzzi.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Grillstue

Åpen laftet grillstue med bod i samme stil og utførelse som bolig med pulttak konstruksjon teknet med papp.



Grillstue.

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Gulvene er i hovedsak av parkett, fliser og tregulv. Vegger er i hovedsak av laftestokker og malte plater. Himlinger er i hovedsak av trepanel og malte plater.

#### Vurdering av avvik:

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

Gulv har en del merker og slitasje, for øvrig er det normal bruksslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

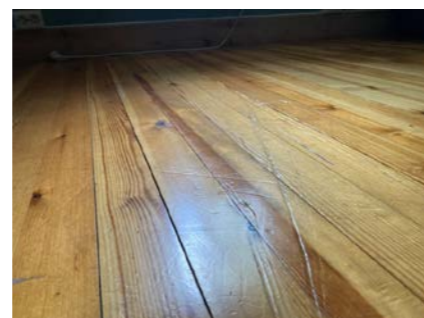
- Andre tiltak:

Det bør påregnes at deler av gulv utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Parkett med slitasje.



Tregulv med slitasje.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn med tilfarere, iht. eier.

Ved stikkprøve-målinger ble det registrert enkelte skjevheter på gulv. Det er målt opp til ca. 8 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 10 mm over hele rom i stue 1.etasje. Det er målt opp til ca. 15 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 28 mm over hele rom i loftstue.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Knirk i gulv.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Radon

Eier opplyser at det er lagt dobbel 0,20 plast med mansjetter som radonsikring.

#### Vurdering av avvik:

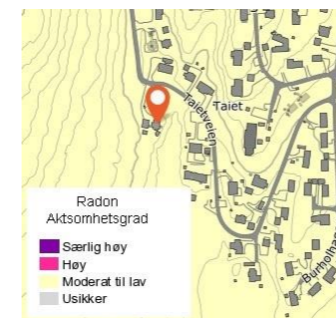
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Det er ukjent om plast er godkjent som radonsikring.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Eiendommen ligger i et område som NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

## TG 1 Pipe og ildsted

Klebersteins ovn med stålørspipe i stue og heldekkende beslag over tak.

Iht. NRBR er siste tilsyn utført 2.7.2024.

Ingen avvik eller anmerkninger er registrert på avtalen. Vurdering er på bakgrunn av tilsynsrapporten.

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

#### Vurdering av avvik:

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

Knirk i trapp.

#### Konsekvens/tiltak

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

Krav om håndløpere på hver side i trapp kom fra Byggeforskrifter av 1969 og er også gjeldene i dag for hindre fall og ulykker i trapper.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Trapp mangler håndløpere.

## TG 2 Innvendige dører

Trefyllingsdører og formpresset dør med glass.

#### Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm eller terskel.

#### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe på soverom og gang i 1.etasje.



Skyvedørsgarderobe.

## TG 1 Uinnredet rom

Uinnredet rom i 1.etasje klarlagt for bad med betonggulv og sluk, laftet yttervegger, åpne isolerte innvendige vegger og åpent bjelkelag. Det er røropplegg for toalett, servant og badekar.



Uinnredet rom 1.etasje.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell



## Tilstandsrapport

Bad fra byggeår.  
Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav.  
Eier som er faglært har bygget våtrommene og opplyser at det er benyttet smøremembran under fliser og Laticrete sine produkter.



Bad.

### 1.ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater og malt laftetømmer på vegger og malt trepanel i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er malt laftetømmer i våtsoner til dusj og servant.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er vurdert at behandlet trevegg har begrenset fuktpåkjenning over kortere tid, så lenge det opprettholdes dusjing i kabinett og varsomt bruk, så er det ikke behov for tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1.ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med gulvvarme.

Det er målt ca. 1:100 fall mot sluk.

Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er observert sprekke i fire fliser, fortrinnsvis i hjørner.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sprekte fliser er fortrinnsvis i hjørner eller ved vegg og det er ikke behov for å skifte fliser, hvis det ikke er mulig å få tak i tilsvarende.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sprekk i gulvflis.

### 1.ETASJE > BAD

#### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membranmansjett, er plassert i under kabinett. Det er tilgang til sluk ved å fjerne frontdeksel på kabinettet, det er vurdert at dette er mulig tilgang for inspeksjon og rengjøring. Smøremembran under gulvfliser, baderomsplater på deler av vegger og tømmerlaft i dusjone og bak servant.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke vannrett sjikt eller membran på vegger i våtsoner for dusjone og servant, dvs. at veggene ikke tåler vann og kan føre til fuktskader.

Løsningen er relativ vanlig på laftede boliger, men oppfyller ikke kravet til membran/tettesjikt på vegger i våtsoner.

Iht. NS 3600:2018 skal det da gis TG3.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løsningen innebærer at våtrommet ikke fungerer uten bruk av tett dusjkabinett.

Hvis dusjkabinettet fjernes må det gjøres tiltak slik at veggene oppfyller kravet om membran, hvis ikke vil det kunne oppstå fuktskader.

Våtsoner ved servant 0,50 m ved sidene og over, samt bak og under servant må beskyttes for vannsprut til eventuelt membran etableres.

I baderom på inntil 4 m<sup>2</sup> bør alle veggene utføres som våtsoner. Iht. SINTEF Byggforsk.

Kostnadsestimat er kun for etablering av membran på vegger i våtsoner (lokale tiltak).

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Tilstandsrapport



Laft i våtsoner til dusj.



Sluk

### 1.ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av: Dusjkabinett, vegghengt toalett med innebygget susterne, benk med servantskål, speil og veggskap.

### 1.ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft under dør.

### 1.ETASJE > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er åpen bindingsverksvegg i uinnredet rom mot bad og målinger er tatt her.

Fuktmåling i trevirke viste 8.6 %, som er normalt.



Fuktmåling uten avvik.

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom fra byggeår.  
Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav.  
Eier som er faglært har bygget våtrommene og opplyser at det er benyttet smøremembran under fliser.



vaskerom.

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger av laftetømmer og malt trepanel i himling.

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv med sokkel og gulvvarme.

Det er målt ca. 1:50 fall rundt sluk.

Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

### 1.ETASJE > VASKEROM



## Tilstandsrapport

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk uten synlig membranmansjett.  
Smøremembran under fliser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tettesjikt på våtsone til utslagsvask.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å hindre vannsprut på vegg.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Vegg bør beskyttes mot vannsprut.

### 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Laminert benkplate med nedfelt utslagsvask og avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel, overskap og teknisk utstyr.

### 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med klaffeventil i yttervegg.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/rom, som er av tømmer  
Fuktmåling er foretatt i nedkant av tømmer på tilliggende rom, med normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.

### KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaskesum og beslag, koketopp på gass, integrert oppvaskmaskin, stekeovn, micro og kjøleskap.  
Parkett på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk ved kokesone.  
Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert komfyrvakt.

Det er krav til komfyrvakt i alle nye boliger. Kravet kom i 2010.

Det er ikke montert lekkasjestopper i kjøkkenbenk, som var et krav på byggetidspunktet. Kravet kom i 2010.

#### Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Kjøkkeninnredning.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## Tilstandsrapport

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut montert 65 cm over gasstopp, som er iht. krav.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber og plast med rør-i-rør system, fordelerstokk på vaskerom.  
Stoppekran på vaskerom.



Stoppekran.

### TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.  
Stakeluke og vakumventil for avløp i åpen vegg på uinnredet rom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpslufting med vakumventil er en sekundær løsning der ingen andre løsninger er mulig.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vakumventiler slipper luft inn i avløpssystemet slik at det ikke blir vakuu, men slipper ikke luft ut, må plasseres over høyeste vannlås for å gi forventet effekt.

Innvendig vakumventil er en sekundær løsning, lufterledningen for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Vakumventil for avløpslufting.

### TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.

For å tilfredsstille kravene til luftkvalitet iht. TEK10 og TEK17 må bolig vanligvis ha installasjoner for balansert ventilasjon.  
Enkelte leverandører av lafteboliger beskriver at det ikke er behov da tømmervegger er pustende konstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Soverom og loftstue i loftetasje har ikke ventiler.

Det er ikke fremvist dokumentasjon, som viser at det ikke er behov for ventilasjonsanlegg i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør innhentes dokumentasjon for luftkvalitet i boligen.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Soverom har ikke ventilering foruten lufting med vindu.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter er plassert i vaskerom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.



## Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav.

Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereder større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W). Årsaken er å unngå risiko for varmgang og brann.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Årsaken til direkte tilkobling er å unngå risiko for varmegang og brann.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### Andre installasjoner

Det er rør-opplegg for sentralstøvsuger med et punkt i hver etasje.

### Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.

El-skap med automatsikringer er plassert i vaskerom.

Det foreligger samsvarserklæring fra byggeår, datert 24.1.2013

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2012**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

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

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

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

### Generell kommentar

På generell basis og i om undertegnede ikke er fagmann innen elektro, anbefales en gjennomgang av det elektriske opplegget med jevne mellomrom.



El-skap med dokumentasjon.

### Branntekniske forhold

## Tilstandsrapport

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

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere tilkoblet alarmanlegg i boligen.

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

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Bruk av drensledninger er vanligvis ikke nødvendig dersom gulvet i sin helhet ligger over terrengnivå. Det forutsettes at byggegrunnen består av naturlig selvdrenerende masser og at vannet kan renne uhindret til laveliggende grunnvannsstandnivå.

### Grunnmur og fundamenter

Grunnmuruselementer med støpt plate på mark.

Det er riss og sprekker i plater til elementer, kan være spenninger i plater og har ingen teknisk betydning utover det estetiske, vurdert som mindre avvik.

### Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger, iht. eier.



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Garasje, hobby, oppbevaring.

#### Byggeår

2012

#### Kommentar

Kilde: Eier

#### Standard

Isolert bygningen med innlagt vann og avløp, benyttet til garasje, hobbyrom og oppbevaring. Bygningen har støpt plate på grunn, utvendig stående trekledning, saltak konstruksjon tekket med betongtakstein, leddporter, ytterdører, vinduer med 2 og 3-lags glass og takvindu.

1. etasje består av to garasjer med støpt dekke, vegger og himling med gipsplater, motoriserte aluminium leddporter, en garasje har utslagsvask med varmt og kaldt vann og er innredet til annet formål på befaringsdagen.

Øvrig del av planet har laminat/belegg på gulv, trepanel og MDF plater/panel på vegger og himling, planløsning består av entre med trapp, rom med kjøkkeninnredning og flislagt bad med servant, toalett og dusj.

Loftetasje har i hovedsak tregulv og trepanel på vegger og himling, planløsning består av fire innredede rom og et rom som ikke er ferdigstilt med bl.a. gips på vegger.

#### Vedlikehold

Bygningen har et normalt godt vedlikehold og en normal god tilstand med noe knirk og slitasje på gulv i loftetasjen.

Iht. mandatet er det ikke foretatt en detaljert vurdering av bygningen, selv om det anbefales for bygninger som har innlagt vann og avløp.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

121 m<sup>2</sup>/121 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Entré, Vaskerom, Gang, Bad, Uinnredet loft, 2 Bod, 3 Soverom, Stue/kjøkken, Loftstue

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 96 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 5 500 000

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

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

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 700 000

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

5 500 000

### Konklusjon markedsverdi

5 500 000

### Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

Slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet, med beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene og etter takstmannens skjønn.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Skjønhaugetveien 13 ,1940 BJØRKELANGEN 99 m <sup>2</sup> 2018 4 sov	21-04-2024	4 390 000	4 390 000	0	4 390 000	44 343
2 Taietveien 25 ,1940 BJØRKELANGEN 122 m <sup>2</sup> 2017 4 sov	04-01-2023	3 990 000	3 950 000	0	3 950 000	32 377
3 Bakkeveien 17 ,1940 BJØRKELANGEN 234 m <sup>2</sup> 2000 5 sov	08-10-2023	5 990 000	5 720 000	0	5 720 000	24 444
4 Ekorneveien 6 ,1940 BJØRKELANGEN 261 m <sup>2</sup> 1982 4 sov	25-03-2024	5 900 000	5 500 000	0	5 500 000	21 073
5 Friheten 5A ,1940 BJØRKELANGEN 170 m <sup>2</sup> 1987 4 sov	28-11-2023	3 750 000	3 310 000	0	3 310 000	19 471
6 Sjøbyveien 11 ,1940 BJØRKELANGEN 260 m <sup>2</sup> 1950 5 sov	07-01-2024	4 490 000	4 525 000	0	4 525 000	17 404

### Om sammenlignbare salg

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



## Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter, beregnet årsbeløp for 2024 inkl. renovasjon, feier, vann/avløp og eiendomsskatt. Iht. Aurskog-Høland kommune.	Kr.	24 267
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>24 500</b>
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 550 000</b>
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 110 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 340 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 890 000</b>
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markeditilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	800 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>800 000</b>
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 700 000</b>

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

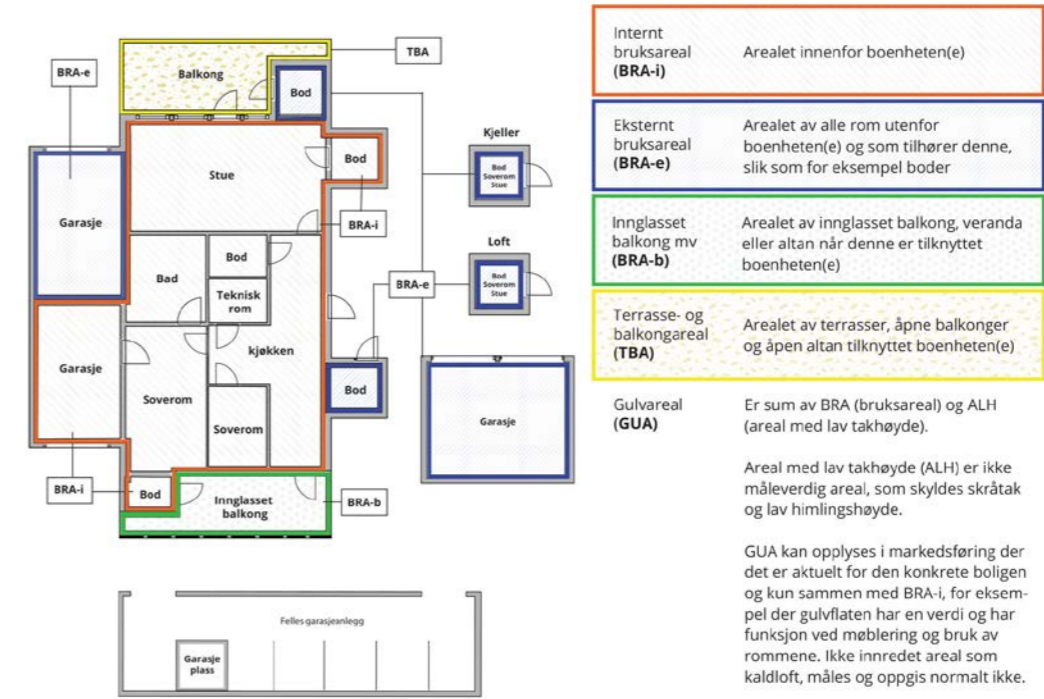
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
1.Etasje	80			80	46		80
Loftetasje	41			41	3	22	63
<b>SUM</b>	<b>121</b>				<b>49</b>	<b>22</b>	<b>143</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>121</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré , Vaskerom , Gang , Bad , Uinnredet rom, Bod , Soverom , Stue/kjøkken		
Loftetasje	Loftstue , Bod , Soverom , Soverom 2		

### Kommentar

I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA. Terrasseplattinger på ca. 46 m<sup>2</sup> er definert som Åpent areal (TBA) , område med belegningsstein er ikke inkludert. Carport på ca. 44 m<sup>2</sup> og grillstue på ca. 23 m<sup>2</sup> er ikke måleverdig da de har åpne vegger og er ikke inkludert i arealet.

Målt takhøyder 1. etasje: ca. 2,40 m.

Målt takhøyder i loftetasje til horisontal himling eller til innvendig mønehøyde: Loftstue og soverom nord ca. 2,29 m, soverom vest ca. 2,34 m.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.

Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er utarbeidet oppdaterte tegninger datert 19.8.2024 i forbindelse med ferdigattest, august 2024.

To rom i loftetasje er merket med disponibelt rom på tegninger, disse er benevnt som loftstue og soverom i rapporten og planskisse.

Det foreligger endringstillatelse for enebolig, garasje og ansvarsrett, ferdigattest for bolig og garasje, ferdigattest for tilbygg til bolig og carport, datert 22.8.2024.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?  Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:* Loftetasje har takhøyde til horisontal himling eller til innvendig mønehøyde: Loftstue og soverom nord ca. 2,29 m, soverom vest ca. 2,34 m.

Dette avviker i utgangspunktet fra teknisk forskrift og takhøyder.

På grunnlag av oppdaterte tegninger, ferdigattest og opplysninger av eier, er disse rommene vurdert til å være godkjente.

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
1.Etasje		64		64			64
Loftetasje		32		32		18	50
<b>SUM</b>		<b>96</b>				<b>18</b>	<b>114</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>96</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Entré m/trapp, Bad , Garasje , Garasje 2, Bod	
Loftetasje		Gang , Hobbyrom , Bod, Bod , Bod	

### Kommentar

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m. Totale gulvflate er ca. 50 m<sup>2</sup>, definert som GUA.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.

Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

En garasje er innredet til annet formål på befaringsdagen, denne skal tilbakestilles til garasje før salg, iht. eier.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Iht. eier er det utarbeidet oppdaterte tegninger i forbindelse med ferdigattest, august 2024.

Rom i loftetasje er merket med boder, teknisk rom og trening, disse er benevnt som boder og hobbyrom i rapporten.

Det foreligger endringstillatelse for enebolig, garasje og ansvarsrett, ferdigattest for bolig og garasje, datert 22.8.2024.



#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	106	15
Garasje	26	70

#### Kommentar

Enebolig S-rom er boder og uinnredet rom.  
Fordeling mellom P-rom og S-rom er opplyst i en overgangsperiode iht. avhendingslova.

Garasje S-rom er garasjer og boder.  
Fordeling mellom P-rom og S-rom er opplyst i en overgangsperiode iht. avhendingslova.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.7.2024	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Kai Buer	Kunde
	Gry Foss	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	71	171		0	1544 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi	Eiet

#### Adresse

Taietveien 20, 1940 Bjørkelangen

#### Hjemmelshaver

Foss, Gry 1/2

Buer, Kai 1/2

#### Kommentar

Iht. eier foreligger det søknad om grensejustering, pga. feil oppmåling.

Opgitt areal er ut fra dagens situasjon.

Iht. dagens situasjonskart er garasje/uthus delvis over eiendomsgrænse mot sør/vest.

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i ytterkant av byggefeltet Burhol Søndre på Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune.

#### Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Reguleringsplan Burhol Søndre.

Iht. kommunens kartportal.

#### Om tomten

Eiet tomt, som er planert i skrånet terreng, opparbeidet med plen, beplantning, steinheller, belegningsstein, singlet gårdsplass og parkering, samt naturtomt.

#### Tinglyste/andre forhold

Iht. kommunens kartportal kan det være grunn forurensning etter nedlagt skytebane.

### Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
1 095 145	2022	Iht. skatteetaten.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
160 000	2010



## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.06.2024		Gjennomgått	5	Nei
Oppdragsbekreftelse	14.06.2024		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	10.06.2024	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	3	Nei
Feie- og brannvesen	03.07.2024	NRBR rapport.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger		Tegningssett garasje datert 11.4.2011. Tegningssett bolig datert 9.3.2011. Tegningssett bolig og garasje, datert 19.8.2024.	Gjennomgått	17	Nei
Dokumentasjon Elektro	24.01.2013	El-dok fra byggeår.	Gjennomgått	4	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	11.06.2024	Sit.kart, reg.plan, kommunale avg.	Gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	22.08.2024	Ferdigattest, endringstillatelse.	Gjennomgått	3	Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

### PERSONVERN

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

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HF2797>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107240162	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kai Buer	Gry Foss
Gateadresse	
Taietveien 20	
Poststed	Postnr
BJØRKELANGEN	1940
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	storebrand
Polise/avtalenr.	

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Beskrivelse 2 fliser utenfor våtsone er sprukket. dette har skjedd pga oppkant flis står oppe på gulvflis.

Initialer selger: KB, GF

1



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1107240162

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1107240162



## Tilleggskommentar

det pågår idag en søknad om grensejustering, pga feil oppmåling og manglende grensestolper fra A-H kommune sin side.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
kai buer	702a1ecbd5b9653de24c312 a54953098d5d0cf9f	28.06.2024 08:33:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
gry foss	6920a73c0a5c2223c78785 fefbbebe9c10ac1972	28.06.2024 08:34:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107240162

Document reference: 1107240162

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



## Forvaltning

Kai Buer  
Taietveien 20  
1940 BJØRKELANGEN

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 22.08.2024  
24/03210-4 Marianne Bekkerhus

### 71/171 Ferdigattest

Tillatelse til tiltak er gitt 10.05.2011.  
Endringstillatelse er gitt 22.08.2024.  
Midlertidig brukstillatelse for enebolig er gitt 26.07.2024.

Gjelder: Enebolig og garasje  
Gnr/bnr: 71/171  
Byggested: Taietveien 20, 1940 Bjørkelangen  
Plangrunnlag: Reguleringsplan - Burhol søndre

Tiltakshaver/  
selvbygger: Kai Buer

Søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan er mottatt 21.08.2024. Gjennom dette er det bekreftet overfor kommunen at tiltaket er gjennomført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Det kan allikevel gjennomføres tilsyn i tiltaket inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jfr. plan- og bygningsloven § 25-2 jfr. § 23-3 andre ledd.

Med vennlig hilsen

Kjetil Hauger  
enhetsleder

Marianne Bekkerhus  
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

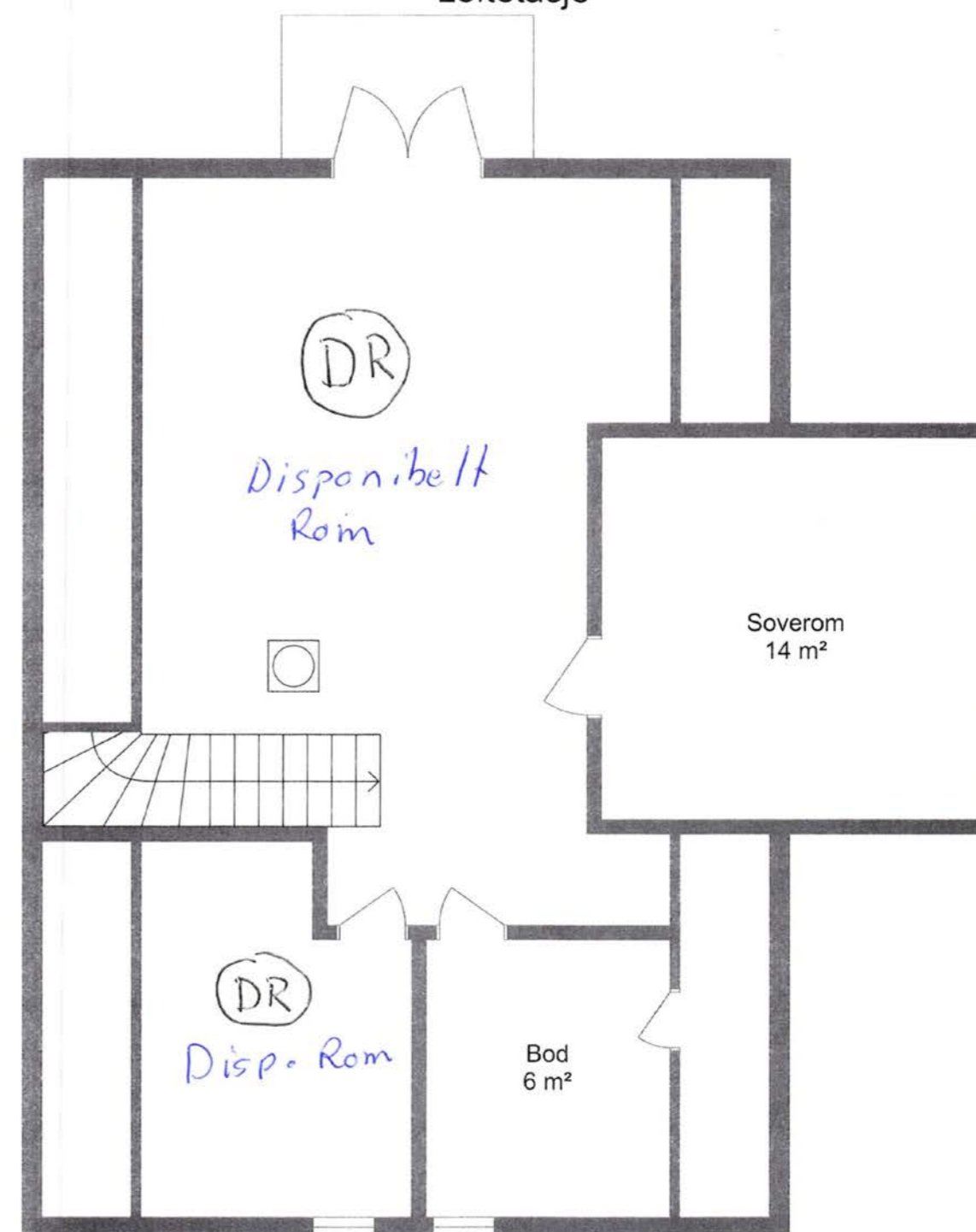
Vedlegg:  
Klageskriv

Liste over mottakere:  
Kai Buer, Taietveien 20, 1940 BJØRKELANGEN

Adresse	E-post	Telefon	Telefaks	Internett	Foretaksregisteret
Rådhusveien 3 1940 Bjørkelangen	postmottak@ahk.no	63 85 25 00	63 85 25 12	www.ahk.no	948 164 256

Taietveien 20, Bjørkelangen  
Loffetasje

E ④



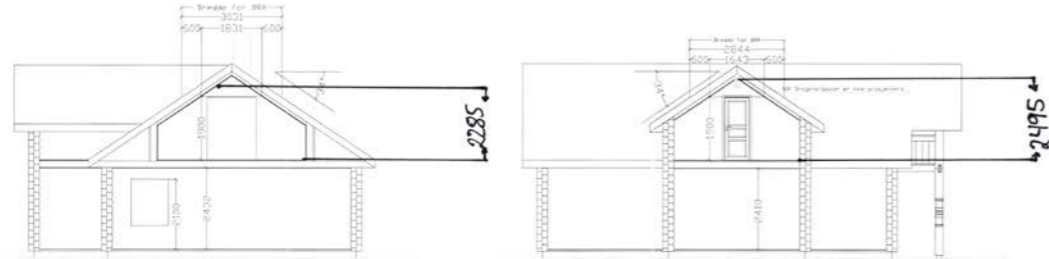
 Fagersand AS

19-8-24

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindende. Oppgitt areal er Nettoareal (rom for rom) gulvareal og vil avvike fra Bruksarealet (BRA).



E ⑥



19-8-24

1	hus 1								
2	hus 2								
3	hus 3								
4	hus 4								
5	hus 5								
6	hus 6								
7	hus 7								
8	hus 8								
9	hus 9								
10	hus 10								
11	hus 11								
12	hus 12								
13	hus 13								
14	hus 14								
15	hus 15								
16	hus 16								
17	hus 17								
18	hus 18								
19	hus 19								
20	hus 20								
21	hus 21								
22	hus 22								
23	hus 23								
24	hus 24								
25	hus 25								
26	hus 26								
27	hus 27								
28	hus 28								
29	hus 29								
30	hus 30								
31	hus 31								
32	hus 32								
33	hus 33								
34	hus 34								
35	hus 35								
36	hus 36								
37	hus 37								
38	hus 38								
39	hus 39								
40	hus 40								
41	hus 41								
42	hus 42								
43	hus 43								
44	hus 44								
45	hus 45								
46	hus 46								
47	hus 47								
48	hus 48								
49	hus 49								
50	hus 50								
51	hus 51								
52	hus 52								
53	hus 53								
54	hus 54								
55	hus 55								
56	hus 56								
57	hus 57								
58	hus 58								
59	hus 59								
60	hus 60								
61	hus 61								
62	hus 62								
63	hus 63								
64	hus 64								
65	hus 65								
66	hus 66								
67	hus 67								
68	hus 68								
69	hus 69								
70	hus 70								
71	hus 71								
72	hus 72								
73	hus 73								
74	hus 74								
75	hus 75								
76	hus 76								
77	hus 77								
78	hus 78								
79	hus 79								
80	hus 80								
81	hus 81								
82	hus 82								
83	hus 83								
84	hus 84								
85	hus 85								
86	hus 86								
87	hus 87								
88	hus 88								
89	hus 89								
90	hus 90								
91	hus 91								
92	hus 92								
93	hus 93								
94	hus 94								
95	hus 95								
96	hus 96								
97	hus 97								
98	hus 98								
99	hus 99								
100	hus 100								

E ⑦



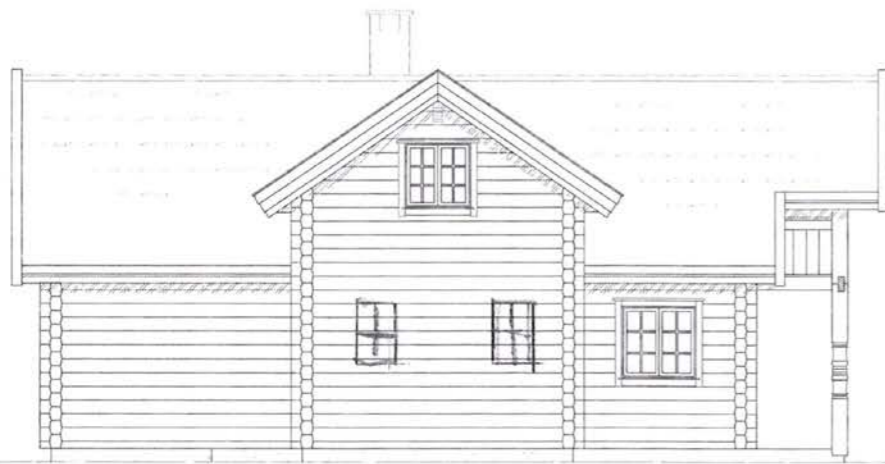
Vindu fjernet →



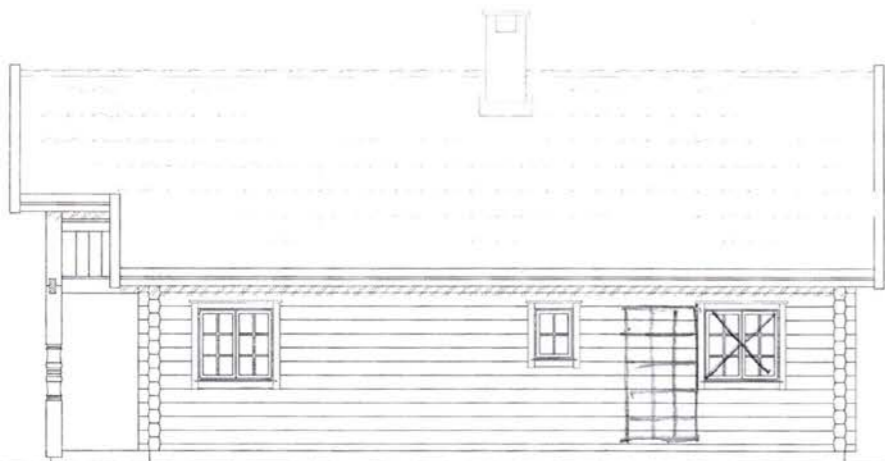
19-8-24



E ⑥



VINDUER VINDFANG OG VASKER  
ENDRET

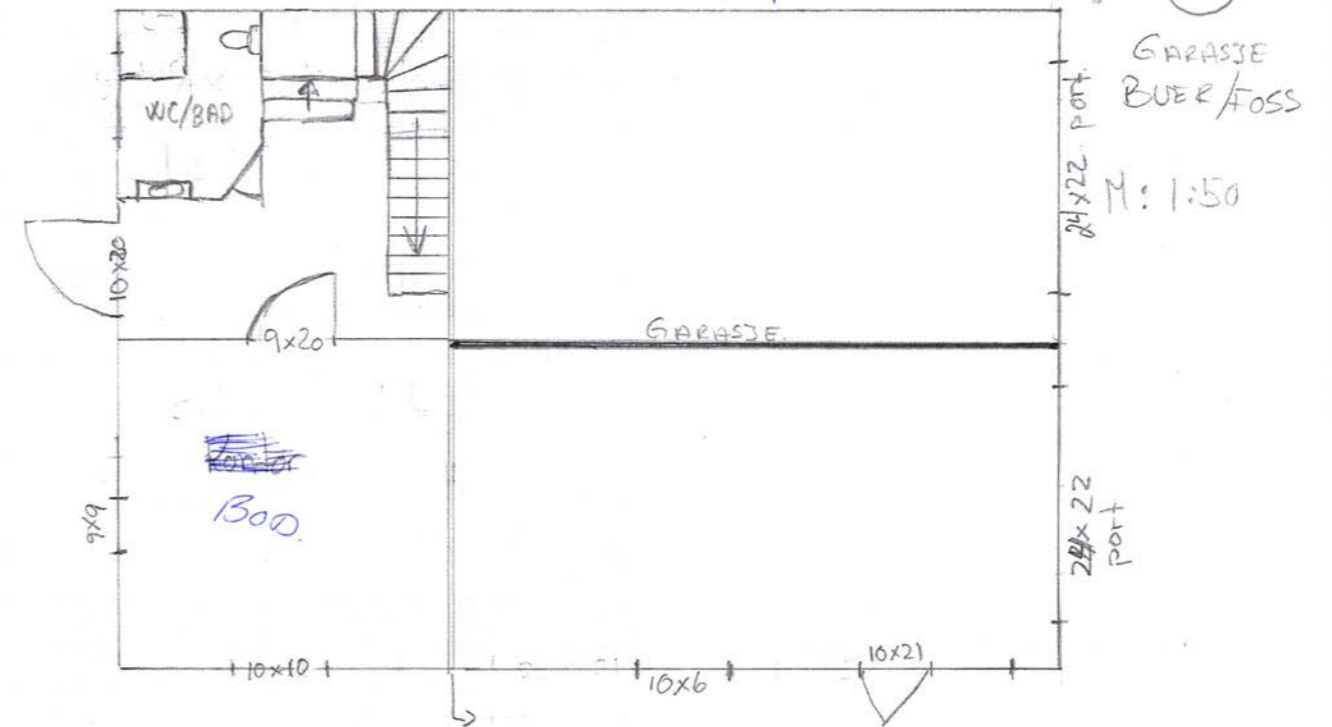


VINDU FJERNET - VERANDA DE  
ERSTATTET

E	Tekst E								
D	Tekst D								
C	Tekst C					00.00.00			
B	Tekst B					00.00.00			
A									
Revisjon	Endring						Dato	Signat	
BYA	92m <sup>2</sup>	BRA	127m <sup>2</sup>	O-BRA	m <sup>2</sup>	Brutto areal tetg	88m <sup>2</sup>	Brutto areal loft	57m <sup>2</sup>
						Terrasse areal	15m <sup>2</sup>	Målestokk	1:100
								Tegn dato	09.03.11
								Tegne	G.H.
Tiltakshaver			POLARLAF T AS Kai Buer			<b>POLARLAF</b>			
Byggeadresse						Løftet bygg fra IKHIR			
Gnr./Bnr./Kommune						post@polarlaft.no			

19-8-24

Teta. 71-171 E ⑩

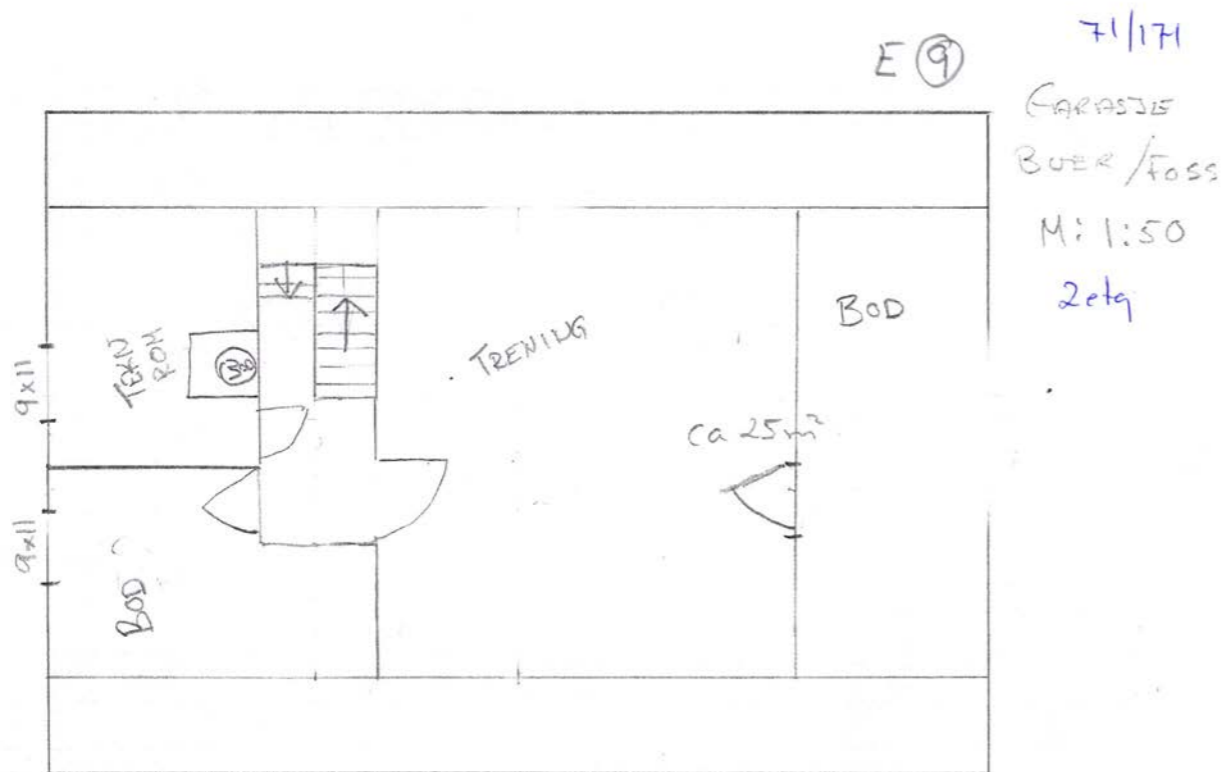


GARASJE  
BUER/FOSS

M: 1:50

Tegn. 19-8-24





19-8-24

## Forvaltning

Kai Buer  
Taietveien 20  
1940 BJØRKELANGEN

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):  
24/03211-5

Saksbehandler:  
Marianne Bekkerhus

Dato: 22.08.2024

### 71/171 Ferdigattest

Tillatelse til tiltak er gitt 22.08.2024.

Gjelder: Tilbygg til bolig - carport  
Gnr/bnr: 71/171  
Byggested: Taietveien 20, 1940 Bjørkelangen  
Plangrunnlag: Reguleringsplan – Burhol søndre

Tiltakshaver: Kai Buer

Søknad om ferdigattest er mottatt den 22.08.2024. Gjennom dette har tiltakshaver bekreftet overfor kommunen at tiltaket tilfredsstiller kravene for ferdigattest.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Det kan allikevel gjennomføres tilsyn i tiltaket inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jfr. plan- og bygningsloven § 25-2 jfr. § 23-3 andre ledd.

Med vennlig hilsen

Kjetil Hauger  
enhetsleder

Marianne Bekkerhus  
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

### Klageskriv

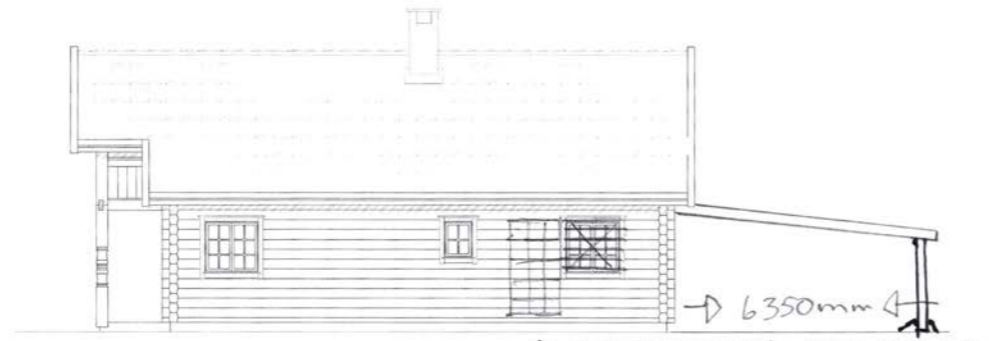
Liste over mottakere:

Kai Buer, Taietveien 20, 1940 BJØRKELANGEN



CARPORT

E ③



VINDU FJERNET - VERANDA LØK EKSTRA

E	tekt E									
D	tekt D									
C	tekt C							00.00.00		
B	tekt B							00.00.00		
A										
Revisjon		Endring		Date		Signatur				
BYA	BRA	O-BRA	Bruttoareal ute	Bruttoareal inn	Terrasseareal	Målestokk	Tegn dato	Tegnet av		
92m <sup>2</sup>	127m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	88m <sup>2</sup>	57m <sup>2</sup>	15m <sup>2</sup>	1:100	09.03.11	G.Hage		
Tiltakshaver:		POLARLAF AS Kai Buer								
Byggeadresse:		POLARLAF								
Gnr./Bnr./Kommune:		Løftet bygg fra IKHIRSI								
		post@polarlafi.no								
		www.polarlafi.no								
		x/x - Aurskog-Høland kommune								

E ②

Carport



6350mm

VINDUER VINDFANG OG VASKEROM EVDREI





















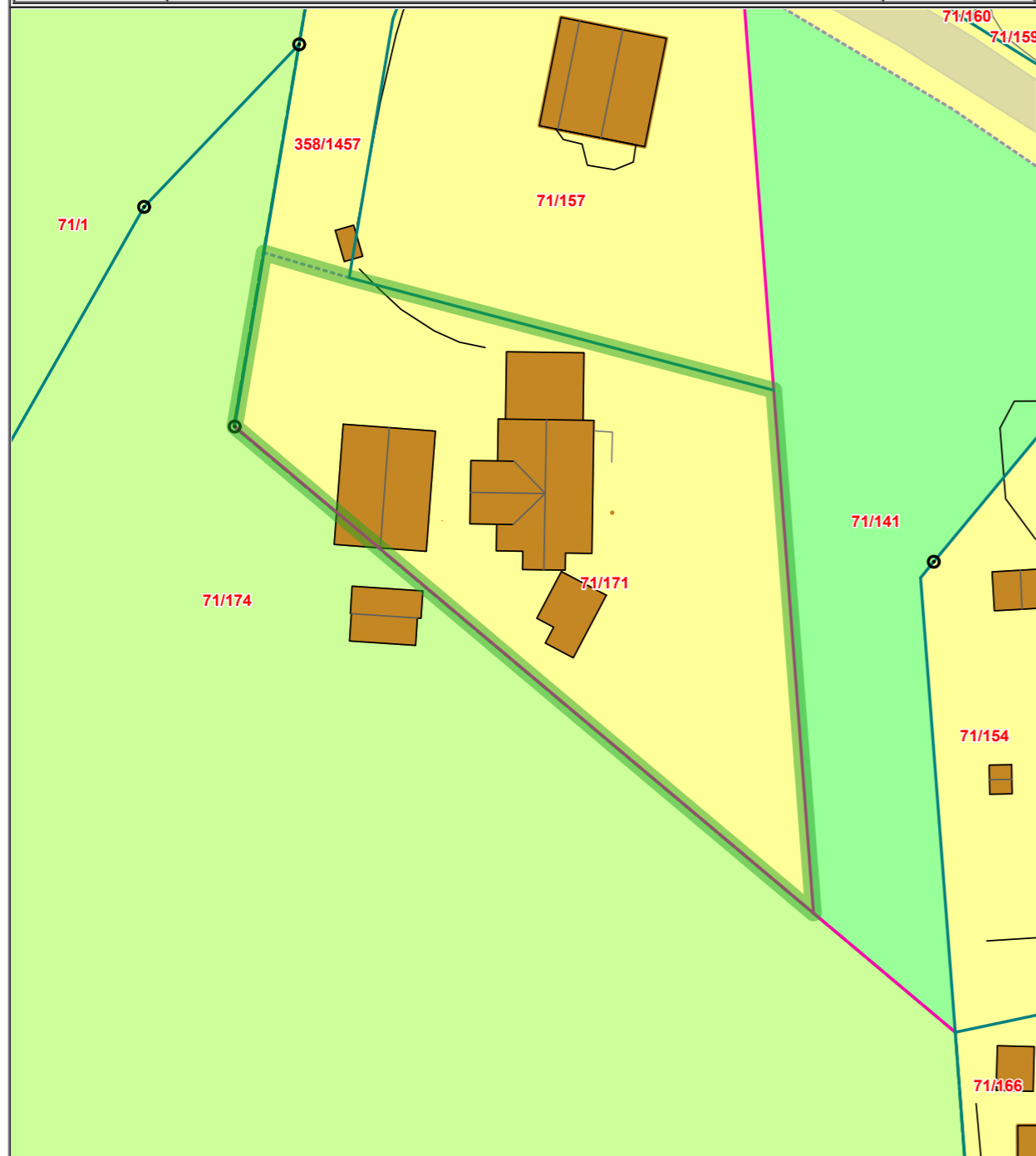
























































	<b>SITUASJONSKART</b>					
	Eiendom:	Gnr: 71	Bnr: 171	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Taitveien 20, 1940 BJØRKELANGEN					
Hj.haver/Fester:						
<b>AURSKOG-HØLAND KOMMUNE</b>	Dato: 4/7-2024	Sign:			Målestokk 1:500	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

### Tegnforklaring

<p><b>BEBYGGELSE OG ANLEGG Nåværende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Boligbebyggelse</li> <li> Fritidsbebyggelse</li> <li> Sentrumsformål</li> <li> Offentlig eller privat tjenesteyting</li> <li> Fritids- og turistformål</li> <li> Råstoffutvinning</li> <li> Næringsvirksbebyggelse</li> <li> Andre typer bebyggelse og anlegg</li> <li> Kombinert bebyggelse og anleggsformål</li> <li> Bebyggelse og anlegg</li> <li> Forretninger</li> <li> Idrettsanlegg</li> </ul> <p><b>GRØNNSTRUKTUR Nåværende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Grønnstruktur, Turdrag, Friområde, Park</li> </ul> <p><b>LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT Nåværende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag</li> <li> LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse</li> <li> LNFR for spredt boligbebyggelse</li> </ul> <p><b>BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE Nåværende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Friluftsområde</li> </ul> <p><b>SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR Nåværende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Veg</li> <li> Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</li> <li> Veg</li> <li> Gang/Sykelveg</li> <li> Turveg/turdrag</li> </ul>	<p><b>BEBYGGELSE OG ANLEGG Framtidig</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Boligbebyggelse</li> <li> Fritidsbebyggelse</li> <li> Sentrumsformål</li> <li> Offentlig eller privat tjenesteyting</li> <li> Fritids- og turistformål</li> <li> Råstoffutvinning</li> <li> Næringsvirksbebyggelse</li> <li> Andre typer bebyggelse og anlegg</li> </ul> <p><b>ANNET</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Vassdrag</li> <li> Grense for areallformål</li> </ul> <p><b>GRØNNSTRUKTUR Framtidig</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Grønnstruktur, Friområde, Park</li> </ul> <p><b>LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT Framtidig</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag</li> <li> LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse</li> </ul> <p><b>BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE Framtidig</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Småbåthavn</li> </ul> <p><b>SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR Framtidig</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Veg</li> <li> Veg</li> <li> Gang/Sykelveg</li> <li> Turveg/turdra</li> </ul>	<p><b>HENSYNSSONER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Flomfare</li> <li> Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)</li> </ul> <p><b>SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Bevaring kulturmiljø</li> </ul> <p><b>GJENNOMFØRINGSONER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Omforming</li> </ul> <p><b>SIKRINGSONER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Nedslagsfelt drikkevann</li> </ul> <p><b>STØYSONER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Gul sone iht T-1442</li> <li> Rød sone iht T-1442</li> </ul> <p><b>BÅNDEGGINGSONER Nåværende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Båndlegging etter lov om naturvern</li> </ul>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Ras- og skredfare gjelder store deler av kommunen og bør hensyntas.

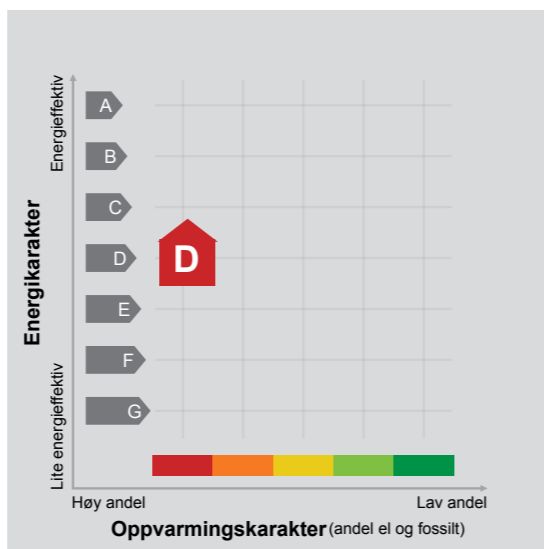






## ENERGIATTEST

Adresse	Taietveien 20
Postnummer	1940
Sted	BJØRKELANGEN
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	71
Bruksnummer	171
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300219167
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-10678
Dato	16.08.2024



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

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

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

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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Nabolagsprofil

Taietveien 20 - Nabolaget Bjørkelangen vest - vurdert av 27 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



### Offentlig transport

Trandumsvingen Linje 480	21 min	🚶
Blaker stasjon Linje R14	25 min	🚆
Oslo Gardermoen	58 min	🚆

### Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 633 elever, 36 klasser	26 min	🚶
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	27 min	🚶
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	7 min	🚆

### Ladepunkt for el-bil

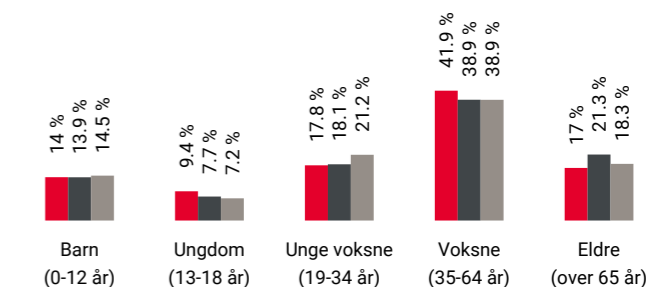
Myrvangveien 1	22 min	🚶
Bjørkelangen sykehjem	27 min	🚶

🔒 Opplevd trygghet  
Veldig trygt 92/100

🏠 Naboskapet  
Godt vennskap 73/100

📖 Kvalitet på skolene  
Bra 66/100

### Aldersfordeling



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

### Barnehager



Burholttoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	6 min	🚶
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	7 min	🚆
Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	7 min	🚆


### Dagligvare

Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	5 min	🚶
Coop Extra Bjørkelangen	5 min	🚶



## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Støynivået**  
Lite støynivå 98/100

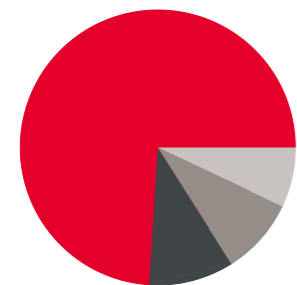
 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 95/100





 **Trafikk**  
Lite trafikk 91/100

## Sport





-  Bjørkelangen sportscenter 21 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 1.5 km
-  Bjørkelangen barne- og ungdomsskole 26 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.9 km
-  MOVA Bjørkelangen Serviceveien 26 min 
-  MOVA Bjørkelangen 26 min 

## Boligmasse

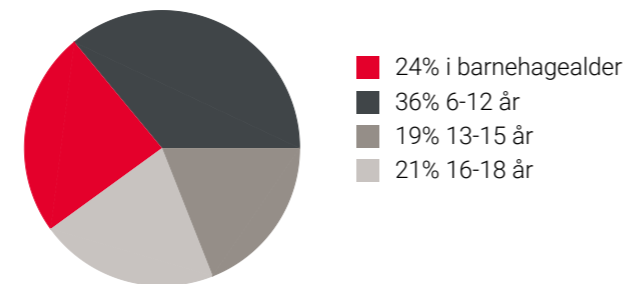


-  74% enebolig
-  10% rekkehus
-  9% blokk
-  7% annet

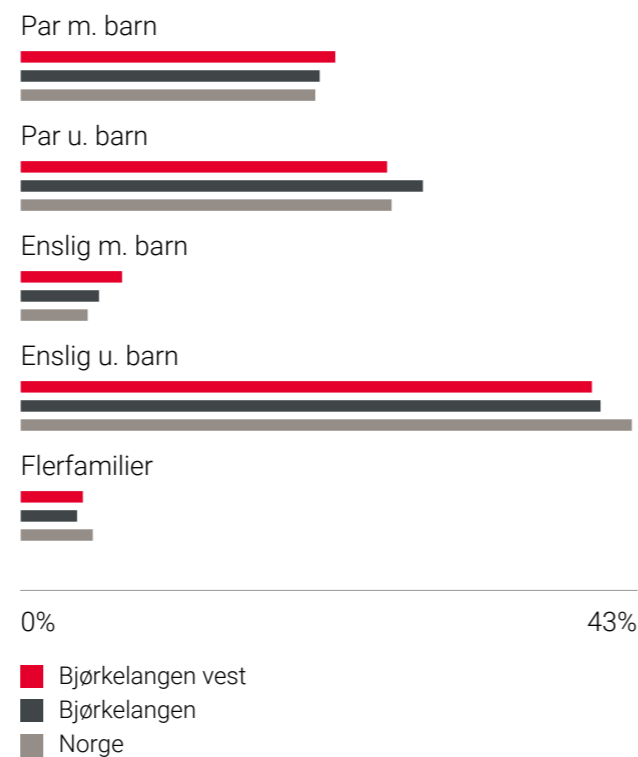
## Varer/Tjenester

-  Bjørkelangen Senter 5 min 
-  Boots apotek Bjørkelangen 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

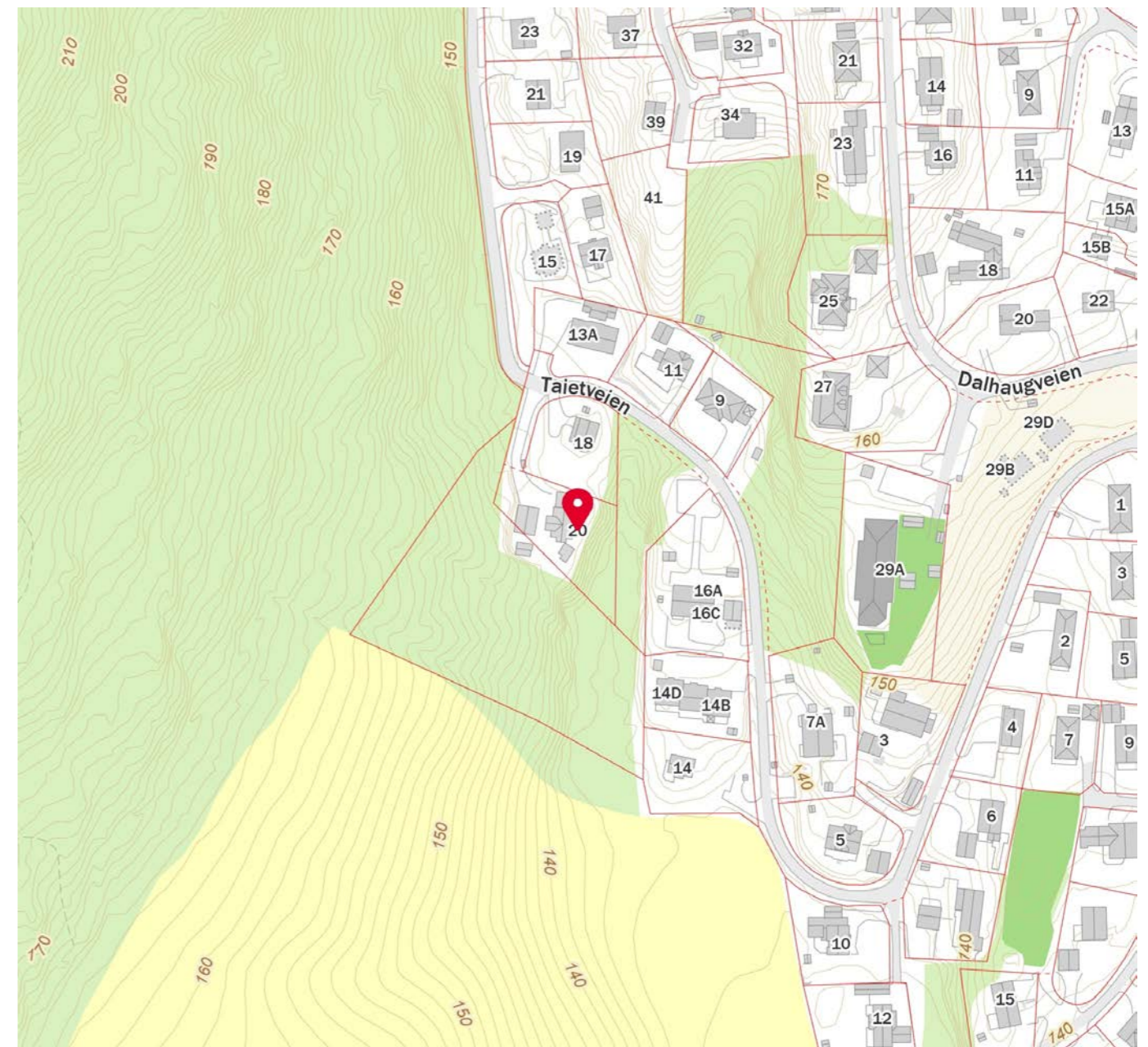
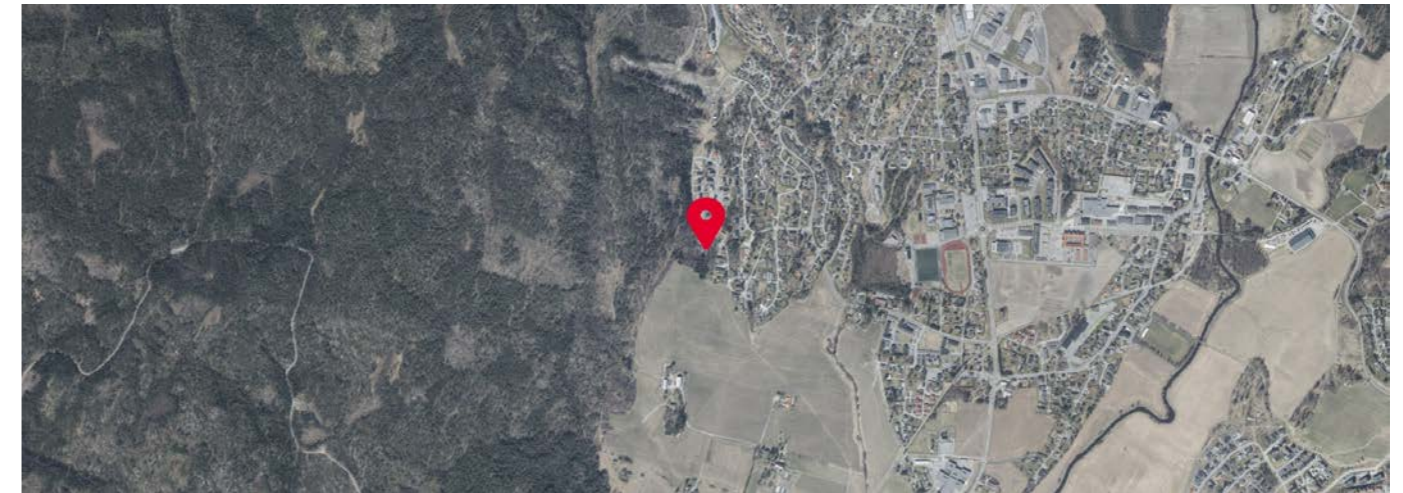


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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





# 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



Aurskog  
SPAREBANK



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

Hos Trond, Trine, Lise, Geir og Lina får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.

Vi samarbeider 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 | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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





## Viktige endringer i avhendingsloven

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

### Forbudt å selge bolig «som den er»

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

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

### Egenandel

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

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

### Nytt om tilstandsrapporter

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

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

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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







Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

### Arealavvik

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

### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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.  
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.
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  
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.
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.  
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.  
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).
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  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
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:** Taittveien 20  
1940 BJØRKELANGEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen  
**Saksbehandler:** Kenneth Sverre

**Oppdragsnummer:** 1107240162

**Telefon:** 930 29 613  
**E-post:** kenneth.sverre@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 19.08.2024

**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