



aktiv.

Haneborgveien 19, 1940 BJØRKELANGEN

**Innbydende & idyllisk enebolig i
landlige omgivelser | Stor terrasse,
låve og dobbeltgarasje | 3,13 mål
solrik tomt!**



Eiendomsmeglerfullmektig / Partner

Even Vestreng

Mobil 980 92 775

E-post Even.vestreng@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 500 000,-
Omkostn.: Kr 138 850,-
Total ink omk.: Kr 5 638 850,-
Selger: John Remi Templet
Veronica Malnes

Gjelsnesvangen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1890
BRA-i/BRA Total 124/292 kvm
Tomtstr.: 3137 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 22
Oppdragsnr.: 1008250298

Ditt neste hjem?

Vi ønsker velkommen til idylliske Haneborgveien 19, en sjelden mulighet i landlige og barnevennlige omgivelser!

Denne lyse og hyggelige eneboligen over to plan har en praktisk planløsning og passer perfekt for deg som drømmer om god plass, fredelige omgivelser og et hjem med sjel. Boligen ligger fredelig til rett utenfor Bjørkelangen sentrum, med kort vei til skoler, barnehager og servicetilbud.

Eiendommen byr på en stor og vakker tomt på hele 3,13 mål med sol hele dagen, samt låve og stabbur som gir eiendommen ekstra sjarm og mange bruks-muligheter. Parkering i dobbelgarasje og på gruset gårdsplass.

Boligen er betydelig oppgradert i perioden 2023-2025 med blant annet etterisolering, ny kledning og nye vinduer/dører. Garasjen inneholder stue, kjøkken, bad og ett soverom (ikke godkjent).



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	85
Nabolagsprofil	90
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 124 m²

BRA - e: 168 m²

BRA totalt: 292 m²

TBA: 89 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 85 m² Entre, bod, bad, gang, kjøkken, spisestue og stue.

2. etasje

BRA-i: 39 m² Gang, bad og tre soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

89 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 47 m²

2. etasje

BRA-e: 28 m²

Låve/stall

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 93 m² Låve, stall

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er i 145m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Så lenge rommene er målbare og innredet til sitt formål kan man ta med rommene i p-rom. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som. Arealene i 2 etasje er beregnet ut i fra NS 3940, regler for skråhimlinger. Det bemerkes at gang og bad i 2 Etasje ikke er målbart areal i henhold til NS-3940, p.g.a. lav takhøyde. Takhøyden er målt til ca 188/186 cm.

Garasje:

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Arealet er beregnet som Bra-e (S-Rom) Pga Manglende godkjenning.

Låve:

Arealet i denne bygningen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av alder/skjevheter av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Arealet til delen med stall er målt utvendig. Bygningen har flere rom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3137 m²

Tomtebeskrivelse

To gårds og bruksnummer.

Tomten på hele 3.137 m² er eiendommens store høydepunkt - en sjelden kombinasjon av plass, sol og landlig sjarm. Her får du enorme muligheter: boltreplass i massevis, gode flater for trampoline, lekestativ og aktiviteter, samt rom for å etablere egne soner for ute-liv, hobby eller roligere soner i hagen. Den solrike beliggenheten gir sol hele dagen, og den store terrassen fungerer som et naturlig midtpunkt. For den som drømmer om selvdyrking, byr tomten på svært gode forhold for kjøkkenhage, drivhus eller større dyrkingsfelt. Dette er en eiendom som virkelig må oppleves for å forstå hvor mye plass og potensial den tilbyr.

Beliggenhet

Eiendommen har en landlig og familievennlig beliggenhet, cirka 1,2 kilometer fra Bjørkelangen sentrum i Aurskog-Høland. Her bor man i et stille og rolig område med kort avstand til barnehager, skoler og dagligvarebutikker. Bjørkelangen er et trivelig tettsted i vekst med et bredt og variert servicetilbud.

Idrettsmiljøet i området er aktivt og mangfoldig, med muligheter for blant annet fotball, håndball, svømming, ski, sykkel og innebandy. Ved Bjørkelangen videregående skole ligger idrettshall, friidrettsbane, kunstgress, tennis- og sandvolleyballbane, samt ny svømmehall og skatepark fra 2018. På varme sommerdager er badeplassen ved Røytjern et naturlig møtested for familier.

Motorsport er også populært i området, med NMK Aurskog-Høland og Eksismoa motorpark kun få minutter unna. Det finnes i tillegg flere skytterbaner, et aktivt jakt- og fiskemiljø, og en lokal alpinbakke som åpnes når snøforholdene tillater det.

Daglige innkjøp kan gjøres på Kiwi, Extra eller Rema 1000, og Amfi Bjørkelangen byr på rundt 20 butikker og kafé. I utkanten av sentrum ligger Blikrud næringsområde med kjente kjeder som Maxbo, Skeidar, Plantasjen, Europris og Mekonomen. Det er også kort vei til handel i Lillestrøm, Strømmen og svenskegrensen.

Bussforbindelser finnes fra Kjelle skole, ca. 700 meter fra eiendommen. Med bil tar det om lag 30 minutter til Fetsund, 40 minutter til Lillestrøm og rundt en time til Oslo sentrum, Oslo lufthavn og Charlottenberg.

Bjørkelangen barne- og ungdomsskole åpnet i 2018 og ligger i kort avstand fra eiendommen. Kommunen har flere gode barnehager, både kommunale og private, samt to videregående skoler i nærområdet. Kommunen har en godt etablert kulturskole med tilbud innen musikk, dans, drama og kunst, samt øvingslokaler for band. Ved Eidsverket finnes et moderne ridesenter som brukes til både trening og konkurranser.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veien eies og vedlikeholdes av Kjelle videregående skole frem til naboeiendommen. Fra området ved søppelhuset og inn til eiendommen er det dagens eier som har ansvar for brøyting og vedlikehold.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger, hvor eier selv er ansvarlig for drift og vedlikehold. Eiendommen deler et privat pumpehus for avløpsvann sammen med naboen. Det foreligger ingen skriftlig avtale om fordeling av kostnader, men utgifter og vedlikehold knyttet til anlegget deles mellom de som benytter det.

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) - 11 min gange

Festningsåsen barnehage (0-5 år) - 4 min i bil

Burholtoppen barnehage (1-5 år) - 7 min i bil

Skoler:

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) - 6 min i bil

Kjelle videregående skole - 11 min gange

Bjørkelangen videregående skole - 4 min i bil

Sport/fritid:

Kjelle vg. skole - 10 min gange

Bjørkelunden 22 min gange

MOVA Bjørkelangen Serviceveien - 24 min gange

MOVA Bjørkelangen - 5 min i bil

Bygningssakkyndig

Tron Bentestuen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen oppført i ca 1890 med mur- og trekonstruksjoner. Boligen har en normal byggmessig standard med opprinnelige tak, vegg- og gulvkonstruksjoner.

Dobbelgarasje oppført i 1998 med støpt dekke, saltak tekket med plastbelagte stålplater, yttervegger av bindingsverk med utvendig kledning, 2 Stk Leddporter, sidedør, vindu med 2- lags glass i trekarmer, strøm og lys. Innredet med blant annet bad, kjøkken, stue, m.m.

Dagens eier har i sin eiertid blant annet oppgradert bad 2 Etasje med micro sement(2025), kalkmalte baderomplater i 1.etg og nytt dusjkabinett(2023), kledning med utvendig etterisolering og musebånd(2024) vinduer og dører/terrassedører(2024), terrasser(2025), m.m.

Låve med mur- og grovt bindingsverk konstruksjoner, fundamentert på betongpilarer

og lettklinkerblokker(Leca), saltak i trekonstruksjoner tekket med profilerte takplater, 2 stk vippeporter og sidehengslet dør. Stall oppført i 1874 med laftet tømmer, trekonstruksjoner. m.m. Stall er besiktiget utvendig.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Tron Bentestuen. Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

Utvendig tak:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
 - Det er synlige skjevheter på taket/takplater.
 - Det er begrenset/dårlig ventilerings av takkonstruksjonen.
 - Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Synlige nedbøyning på innvendige overflater, spesielt i et soverom/gavl.
Det er utettheter mellom knevegg og tak/taktro.
Isolasjon er brukt for å tette lufting til konstruksjonen, synlig i kneloft.

Innvendig etasjeskille/gulv mot grunn

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Knirk i gulvet i flere rom.

Innvendig Radon

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

Innvendig trapp

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverket er målt til ca 73 cm.
Spiler er målt til ca 10/10,5 cm

Innvendig Kott i 2. etasje

- Synlige fuktmerker og slitasje på overflater. Tidligere eier har opplyst om at materialene er montert med synlige fuktmerker.

Vannledninger

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

Avløpsrør

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger

Ventilasjon

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Et soverom har ingen tilluft.

Elektrisk anlegg

- Se tilstandsrapport.

Tomteforhold: Fuktsikring og drenering

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

Tomteforhold: Grunnmur og fundamenter

- TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid. Ingen synlige luftespalter.

Tomteforhold: Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Gulv på bad i 2.etasje

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
 - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er målt ca 2 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.
- Det er ca 8 mm fall i dusjsonen(målt v/ytterkant). Svakt fall i dusjsonen.

Sluk, membran og tettesjikt på bad i 2.etasje

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er synlig mansjett men ikke rundt hele sluket.

Ventilasjon på bad i 2.etasje

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

Tilleggende konstruksjoner på bad i 2. etasje

- TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid.

Overflater på bad i 1. etasje

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Mangler bunnskinne og hjørnelist i dusjsone på baderomsplater.
- TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid.

Gulv på bad i 1. etasje

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- En sprukket og flere gulvfliser med krakkelering v/terskel.
- Flere fliser v/terskel med "bom" (hulrom under flis).

Ventilasjon på bad i 1. etasje

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilleggende konstruksjoner på bad i 1. etasje

- TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid.

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

Nedløp og beslag:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig terrasse

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverket på overbygd del/balkong er målt til ca 80 cm. Det mangler rekkverk på deler av terrasse som ligger over 50 cm fra bakken.

Innvendig pipe og ildsted

- Pipevanger er ikke synlige.
- En side på pipeløpet er bygd inn i gang/2 Etasje.

Innvendig rom under terreng

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
 - Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er utført fuktsjekk med fuktindikator. Det ble registrert fuktforskjeller i gulv og i vegger i krypkjeller via luke i kjøkkengulvet. Det

antas at dette skyldes manglende/sviktende drenering av kjellervegger og kapillært oppsug fra grunn.

Tomteforhold/terrengforhold

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Sluk, membran og tettesjikt v/toalett på bad i 2.etasje

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.
- Mansjett ligger ikke i klemring.

Sluk, membran og tettesjikt v/toalett på bad i 1.etasje

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
 - Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
 - Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon, ligger under dusjkabinett.
Det anbefales nærmere undersøkelser av sluk og mansjett.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse Lekkasje i koblingen (baksiden) til dusjarmatur på bad i 2.etg. Vegg ble åpnet opp på soverom og lekkasje lokalisert/stoppet og utbedret via forsikringen.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Mikrosegment på bad i 2.etg. Montert nytt dusjarmatur, baderomsinnredning/speil og toalett i 2.etg. Kalkmaling og nytt dusjkabinett 1.etg. Arbeid utført av: Karol Smieszek (mikrosegment - 2.etg), Kragtorp VVS (montert dusjarmatur - 2.etg), egeninnsats (montert baderomsinnredning og toalett 2 etg, kalkmaling på vegger 1 etg og montert dusjkabinett 1.etg).

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montert ny stoppekran i krypkjeller.

Arbeid utført av: Kragtorp VVS

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt

eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er fukt i krypkjelleren.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse:- La skjult elektrisk anlegg i gangen når den ble pusset opp, monterte utelamper + la opp strøm inn til boden i gangen. (LH elektro) - Montert lys på badrom i 2.etg. (LH elektro) - Bekjent som er elektriker koblet på varmekablene på badrom i 2.etg, da disse ikke var koblet på når vi overtok boligen (ikke kvittering).

Arbeid utført av: LH elektro

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Montert el-bil lader (tesla) på husvegg. 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Selger har selv lagt leca blokker og murt under inngangspartiet (var bare stolper). Videre har vi bygget terrasse, søppelskur og overflateoppusset selv. (gangen ble pusset opp av bekjent som er utdannet tømmer - ikke kvittering på utført arbeid, men på materiell).

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: - Utvendig kledning, etterisolering, vinduer og dører: E-bygg AS. - Terrasse: egeninnsats. - Blåseisolert: Isonord AS.

Arbeid utført av: E-bygg AS, Isonord AS og egeninnsats.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja

Beskrivelse: Huset: Foreligger ikke - grunnet alder. Nåværende eier har satt inn verandadør, et større stuevindu og bygget en terrasse som kan krever søknad til kommunen (Ved eventuelt avslag på søknad kan kommunen kreve tilbakeføring til opprinnelig fasade etter godkjente byggetegninger (godkjente byggetegninger finnes ikke, og når vi fjernet gammel kledning hadde det tidligere vært en verandadør der), herunder fjerning av overnevnte (verandadør, vindu og terrasse). Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre. Garasje: Godkjennelse til tiltak finnes - tidligere eier søkte ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse etter at tiltaket sto ferdig. Leiligheten over garasjen som tidligere eier har innredet er ikke søkt eller godkjent, og nåværende eier har kun benyttet leiligheten til oppbevaring.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Fra vi kjøpte i 2023.

Tilleggs kommentar:

Nåværende eier av boligen har aldri benyttet seg av dusjen i 2.etg, da vi ikke har trengt dusjen og brukt området til oppbevaring.

Innhold

Entrè:

Velkommen inn! Entréen er nylig pusset opp med nye vegger, lister, gulv og oppgradert innvendig elektrisk anlegg, noe som gir et friskt og gjennomført uttrykk som harmonerer godt med resten av huset. Her finner du adkomst til et bad og en svært praktisk innvendig bod, samt direkte utgang til terrassen. Entréen har god plass til å henge fra seg yttertøy og sko, og fungerer som et lyst og innbydende mottakspunkt for boligen.

Kjøkken:

Kjøkkenet er fullt av sjarm, med profilerte fronter og vakker utsikt fra vinduet over benken. Kjøkkenet byr på rikelig med oppbevaringsplass og gode arbeidsflater. Den sjarmerende vedovnen, løftet frem på et lite platå av murstein, skaper et varmt og innbydende blikkfang på kjøkkenet. Her skal man ikke fryse. Det er kjøkkeninnredning med malte fronter, heltre benkeplate, oppvaskkum, ventilator og opplegg til oppvaskmaskin. Det er også romslig nok til egen spiseplass, som er perfekt for frokosten og rolige morgener.

Stue:

Stuen og spisestuen ligger i en åpen og innbydende løsning med fin flyt mellom sonene. Den vinklede planløsningen gjør det enkelt å møblere med både loungeområde, TV-stue og romslig spiseplass - dette er virkelig husets naturlige samlingspunkt. Lyse panelvegger og store sprossevinduer slipper inn rikelig med dagslys og fremhever den landlige, varme stilen i rommet.

Den svartmalte peisen fungerer som et rustikt blikkfang og tilfører både hygge og god varme på kalde dager. Ved spisestuen finner du en ekstra peis som skaper en lun atmosfære under måltidene. I 2024 ble det også installert en ny varmepumpe for jevn og behagelig temperatur året rundt.

Baderommene:

Boligens hovedbad i 2. etasje er nylig oppgradert og fremstår moderne og innbydende med mikrosement på både vegger og gulv. Her er det installert nytt dusjarmatur, baderomsinnredning, toalett og speil. Rommet fungerer også praktisk som boligens vaskerom – en smart og plassbesparende løsning.

I 1. etasje finner du et ekstra bad som er malt med kalkmaling og har toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning. Perfekt som gjestebad eller når man er på vei ut døren.

Begge badene har elektrisk gulvvarme som sikrer god komfort året rundt.

Soverommene:

Hovedsoverommet er lyst og innbydende, med delikate farger og godt vindu. Det er god plass til dobbeltseng og øvrig inventar, og man har svært gode oppbevaringsmuligheter i plassbygd garderobeskap med skyvedører.

Boligens andre soverom er også av svært god størrelse og kan enkelt innredes etter behov. Soverom 3 er pent gjennomført med eksponerte søyler som tilfører særpreg, plassbygd garderoobeløsning i knevegg, samt plassbygd seng.

Garasje:

Eiendommen har en romslig dobbelgarasje med støpt dekke, saltak tekket med plastbelagte stålplater og yttervegger i bindingsverk med utvendig kledning. Garasjen har to leddporter, sidedør, vindu med 2-lags glass samt strøm og belysning. I garasjen er det etablert en innredning med stue og kjøkken i åpen løsning, baderom og to rom. Det presiseres at denne innredningen ikke er godkjent, og at nåværende eier kun har benyttet arealene til oppbevaring og enkel bruk.

Standard

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

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.

Låven vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort utover at selgers personlige eiendeler, som redskaper, maskiner (herunder gressklipper, snøfreser, bildekk m.m.) og materialer, fjernes før overtakelse. Gjenstander som planker, rør, eldre redskaper (bl.a. under låvetrappen) samt fastmonterte skap vil bli stående igjen.

Lamper som henger i kjøkken og stue vil bli fjernet før overtakelse.

Hvitevarer medfølger boligen i den stand de er ved overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at hvitevarene er av eldre dato og vil bli brukt frem til overtakelsen.

Liftgardiner i stuen følger boligen. Disse er av eldre modell, og enkelte av gardinene er reparert/tilpasset.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Opplysninger gitt av eier:

2023:

- Bygget første del av terrassen ute.
- Kalkmalte badrom i 1.etg + nytt dusjkabinett.
- Maling av stue og kjøkken i 1.etg.
- Overflate oppusset det minste soverommet med nye vegger/tak og gulv + bygget garderobe.
- Malte rom over garasjen.

Alt overnevnte egeninnsats.

2024:

- Nytt gulv + malte overflater i 2.etg. (egeninnsats)
- Ny kledning med utvendig etterisolering og musebånd samt nye vinduer og dører/terrassedører. (E-bygg)
- Blåseisolerte taket (Isonord AS)
- Innvendig oppussing av entrè og tilhørende bod (etterisolerte tak innvendig) med nytt skjult elektrisk anlegg (egeninnsats og fagfolk - LH elektro på det elektriske)
- Fjernet gamle hekker/busker og la ny singel på gårdsplassen (egeninnsats)
- Malte garasjen (egeninnsats)
- Lagt leca blokker og murt under inngangspartiet (var bare stolper) (egeninnsats)

2025:

- Malt huset to ganger (egeninnsats)
- Bygget ferdig terrassen + utvendig trapp (egeninnsats)
- Lagt ferdigplen i skråningen mot terrasse (egeninnsats)
- Bygget platting ved inngangsparti (egeninnsats)
- Bygget søppelskur (egeninnsats)
- Mikrosement på badrom i 2.etg (fagfolk)
- Montert nytt dusjarmatur, baderomsinnredning og speil badrom 2.etg (egeninnsats)
- Montert nytt lys badrom 2.etg (LH elektro)
- Ny stoppekran (Kragtorp VVS)
- Nye innerdører til to soverom (fagfolk)
- Pusset og malte innvendig trapp (fagfolk og egeninnsats)

Modernisert/Påkostet år

2023-2025

Parkering

Det er parkering i dobbelgarasje med motoriserte porter, samt flere biloppstillingsplasser på gruset gårdsplass. Det er montert el-bil lader på husveggen.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Boligen har luft luft varmepumper fra Panasonic som ble installert i 2024 i stue. Det er også tre peisovner (spisestue, TV-stue og kjøkken), samt panelovner i enkelte rom. Baderommene har elektriske varmekabler.

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 500 000

Kommunale avgifter

Kr 24 172

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 3 712

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 3712. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 920 599

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 682 394

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

Faste løpende kostnader er blandt annet strøm, forsikring, oppvarming, kommunale avgifter, eiendomsskatt, drift og vedlikehold av privat vei, nett/tv osv.

Vannavgift

Kr 4 722

Vannavgift år

2024

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 1, bruksnummer 22 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:

3226/1/22:

08.05.1971 - Dokumentnr: 2221 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:1 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1027201 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:1 Bnr:22

01.01.2024 - Dokumentnr: 80240 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:1 Bnr:22

07.06.1972 - Dokumentnr: 3030 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:1 Bnr:2

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen har vært benyttet til boligformål siden ca. 1890. Kommunen opplyser at det ikke foreligger ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller godkjente byggetegninger for eneboligen, og det finnes dermed ikke dokumentasjon på eiendommens lovlighet. Kommunen presiserer at dette er vanlig for eldre eiendommer oppført før plan- og bygningsloven trådte i kraft i 1969.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, med ansvar og risiko for eventuelle krav eller pålegg fra kommunen samt kostnader forbundet med dette.

Nåværende eier har satt inn verandadør, etablert et større stuevindu og bygget terrasse. Tiltakene kan være søknadspliktige. Ved eventuelt avslag på søknad kan kommunen kreve tilbakeføring til opprinnelig fasade, herunder fjerning av verandadør, vindu og terrasse. Det opplyses at det ved fjerning av gammel kledning tidligere ble avdekket spor etter en eldre verandadør. Kjøper overtar fullt ansvar, risiko og kostnader knyttet til dette.

Garasjen har en tidligere godkjenning til tiltak. Tidligere eier søkte ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse etter at tiltaket ble ferdigstilt. Leiligheten som tidligere eier innredet over garasjen er ikke omsøkt eller godkjent for varig opphold. Nåværende eier har kun benyttet denne til oppbevaring. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle kostnader for pålegg fra kommunen.

Det gjøres oppmerksom på at kommunen ikke lenger utsteder ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1998, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Kommunen vil derfor ikke kreve, eller behandle søknad om, ferdigattest for slike tiltak. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak som mangler søknad automatisk er lovlige, men at man ikke trenger å avslutte eldre byggesaker. For tiltak utført etter dagens regelverk kreves ferdigattest som normalt.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Uregulert. Tomta er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen.

Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.aurskog-holand.kommune.no/innhold/politikk-og-planer/planer/reguleringsplaner/vedtatte-reguleringsplaner/>

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Aurskog-Høland kommune har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Følgende er hentet fra matrikkelrapporten:

Sefrak-Id: 0221 304 30. Kulturminnebetegnelse: Stabbur, Fjellbo, Kjelle, Bjørkelangen.

Sefrak-Id: 0221 304 28. Kulturminnebetegnelse: Låve, Fjellbo, Kjelle, Bjørkelangen.

Sefrak-Id: 0221 304 29. Kulturminnebetegnelse: Stall, Fjellbo, Kjelle, Bjørkelangen.

Sefrak-Id: 0221 304 27. Kulturminnebetegnelse: Våningshus, Fjellbo, Kjelle, Bjørkelangen.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebyggt, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

138 850 (Omkostninger totalt)

154 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

157 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 638 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 654 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 657 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 138 850

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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. 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 7 990 Aktiv Treff / Ekstra markedsføring *
- 3 000 Garantipremie/inneståelse
- 3 791 Kommunale opplysninger
- 19 990 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 20 000 Takstmann fra
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 1 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 136 151

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Klaus Westersund
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

klaus.westersund@aktiv.no
Tlf: 926 10 585

Ansvarlig megler bistår av

Even Vestreng
Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Even.vestreng@aktiv.no
Tlf: 980 92 775

Tommy Stenseth
Eiendomsmegler / Partner
tommy.stenseth@aktiv.no
Tlf: 948 49 757

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

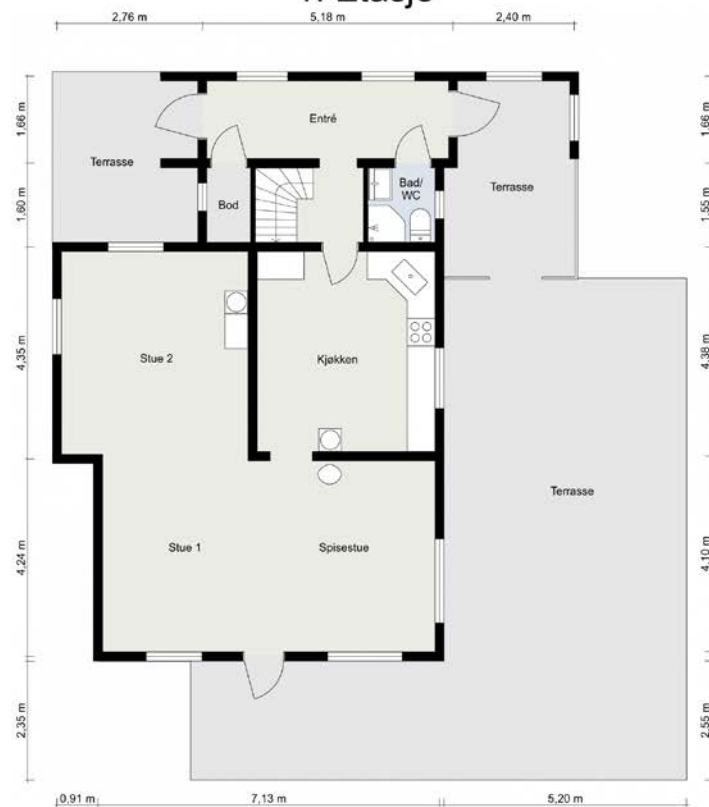
Salgsoppgavedato

17.11.2025



Haneborgveien 19 10 10 Bjørkelangen

1. Etasje



TEGNET AV NORGES TAKST AS





























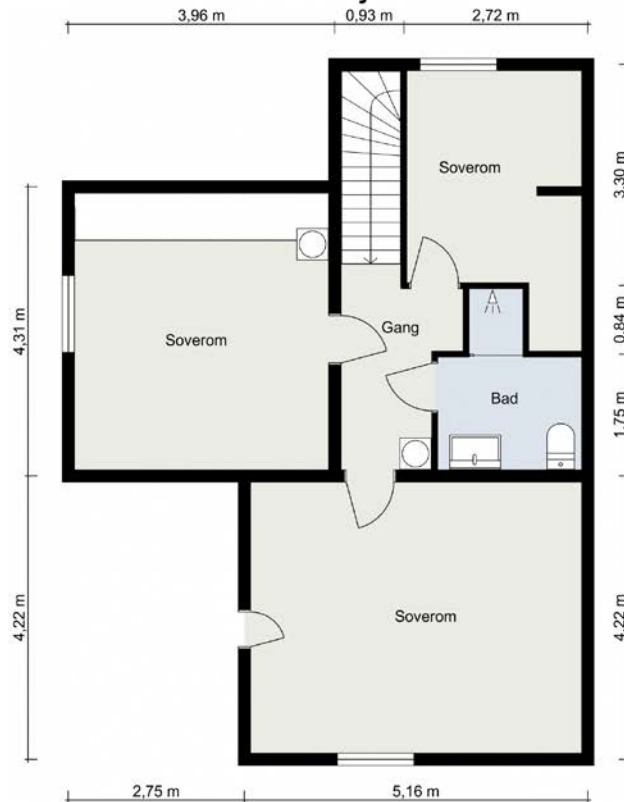






Haneborgveien 19 10 10 Bjørkelangen

2. Etasje



TEGNET AV NORGES TAKST AS



























Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Haneborgveien 19, 1940 BJØRKELANGEN



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 1,1, bnr. 22,25, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 292 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 06.11.2025

Rapportdato: 14.11.2025

Oppdragsnr.: 13438-1637

Referansenummer: XZ9644

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tron Bentestuen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig



Tron Bentestuen

tb@norges-takst.no

922 31 686



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen oppført i ca 1890 med mur- og trekonstruksjoner.

Boligen har en normal byggmessig standard med opprinnelige tak, vegg- og gulvkonstruksjoner.

Dagens eier har i sin eiertid blant annet oppgradert bad 2 Etasje med micro sement(2025), kalkmalte baderomplater i 1.etg og nytt dusjkabinett(2023), kledning med utvendig etterisolering og musebånd(2024) vinduer og dører/terrassedører(2024), terrasser(2025), m.m.

Gjennomgang av boligen har avdekket noen forhold som bemerkes:

- Det er registrert vann/fukt i krypkjeller.
- Det elektriske anlegget bør vurderes/kontrolleres av en fagmann.
- Våtrom 1 Etasje er nådd betraktet levealder.
- Skjevheter i tak konstruksjoner.

Dobbelgarasje oppført i 1998 med støpt dekke, saltak tekket med plastbelagte stålplater, yttervegger av bindingsverk med utvendig kledning, 2 Stk Leddporter, sidedør, vindu med 2- lags glass i trekarmen, strøm og lys.

Innredet med blant annet bad, kjøkken, stue, m.m.

Det bemerkes garasjen er innredet og det er ikke søkt om bruksendring.

Gips himling i 1 Etasje/garasje har ujevnheter/buler.

Låve med mur- og grovt bindingsverk konstruksjoner, fundamentert på betongpilarer og lettklinkerblokker(Leca), saltak i trekonstruksjoner tekket med profilerte takplater, 2 stk vippeporter og sidehengslet dør.

Stall oppført i 1874 med laftet tømmer, trekonstruksjoner. m.m.

Stall er besiktiget utvendig.

Synlige skjevheter og stedvis råteskader i bygningen.

Det er glippe mellom stall og låve.

Det bemerkes at bygningen er eldre/slitt og riving bør vurderes før eventuelt oppgraderinger.

Det må antas at boligen er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, innneklima kan være strengere.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelsen med respektive tilstandsgrader.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr eller maur.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om

feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Enebolig - Byggeår: 1890

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Renner, nedløp, stigetrinn og sålbenk i plastbelagt stål.

Opprinnelige ytterveggene har bindingsverk- og tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Eier opplyser om at det er etterisolert og utvendig kledning i 2024.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Eier har blåst inn isolasjon på kaldtloftet i 2024.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Malt glatt ytterdør.

2 stk Terrassedører med 3-lags glass i trekarmen.

Utgang fra stue og entre til delvis overbygd(ca 10 m²) terrasse med tregulv. Størrelse ca 79 m².

Terrasse v/inngangsparti med tregulv, stikkontakt og lys. Størrelse ca 10 m².

Utvendig tretrapp i treverk til terrasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Korkvinyl, beleg, micro sement og fliser.

Vegger: Panel, Mdf plater, baderomplater og micro sement.

Himling: Panel, himlingsplater, Mdf Panel og malte flater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har mursteinspipe i kjøkken. Vedovn i kjøkken og peisovn i spisestue.

Sotluke i kjøkken og stue.

Eier opplyser om at tidligere eier har montert røykerør i skorsteinen.

Det er ikke fremlagt dokumenter.

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats i stue.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte profilerte- og glatte dører.

Skyvedørgarderobe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

2 Etasje.

Bad

Alder på badet er ikke kjent. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Iflg Tidligere rapport er badet pusset opp ca 2002.

Eier opplyser om at det er påført Micro sement på vegg- og gulvflater i 2025.

Beskrivelse av eiendommen

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfelt i underskap, speil m/lys, toalett og dusjhjørne.

1 Etasje.

Bad

Alder på badrom er ikke kjent. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Iflg Tidligere rapport er badet pusset opp ca 2002. Badet er nær nådd betraktet levealder, og påkostninger må påregnes om noen år. Ved endret bruk vil det bli mer slitasje og påkjenninger som endrer brukstiden
Glatt baderomsinnredning med servant nedfelt i underskap, speil m/lys, toalett og dusjkabinett

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, heltre benkeplate, oppvaskkum, ventilator og opplegg til oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran i krypkjeller. Avløpsrør av plast, synlig. Stakeluke i krypkjeller. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er kun rørene i denne boligen som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.
Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Ventiler på yttervegg.

Varmtvannsbereder er plassert i kjøkken fra 2008, størrelse 120 l. Luft - luft varmepumper fra Panasonic.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Ingen tegn til utvendig fuktsikring.
Bygningen har grunnmur i betong- og sparsteinmur.
Det er søyler i mur på tilbygg(entre), eier har murt Leca grunnmurs mellom søylepunkt.

Bygningen ligger i skrånende terreng.
Ukjente løsninger. Boligen er tilknyttet kommunalt nettverk.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Del av 1. etg. og hele loftsetasje er ikke byggemeldt/godkjent iht. dagens bruk.

Loftsetasje er bygget større enn hva som er byggemeldt/godkjent.

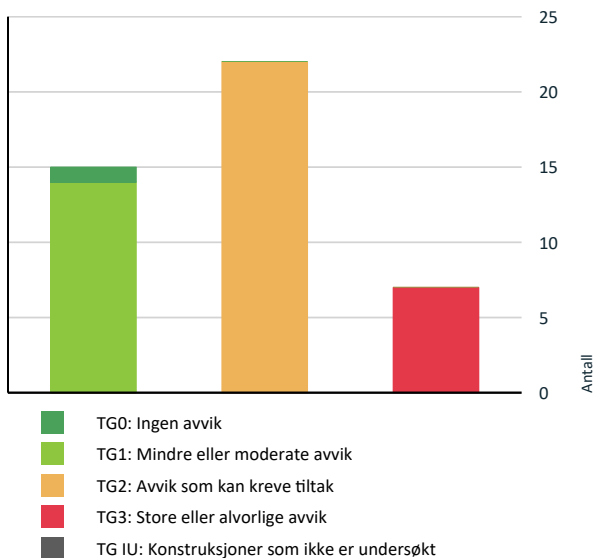
Del av 1. etasje og loftsetasje ble innredet i 2012 iht. tidligere eier/prospekt.

Låve/stall

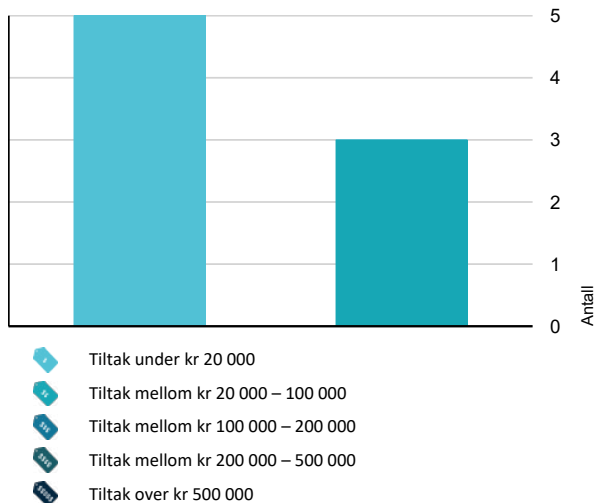
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Norges Takst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygg er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Takstmannen har ikke elektro kompetanse.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt v/toalett [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kott 2 Etasje [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1890

Kommentar

Dette er ca. årstall iflg. eier.

Anvendelse

Boligen er bebodd av eiere.

Tilbygg / modernisering

1967	Tilbygg	Iflg Tidligere prospekt.
1948	Tilbygg	Iflg Tidligere prospekt.

UTVENDIG

1 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

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

Det er synlige skjevheter på taket/takplater.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

1 TG 3 Nedløp og beslag

Renner, nedløp, stigetrinn og sålbenk i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Plattform for feier må monteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 TG 1 Veggkonstruksjon

Opprinnelige ytterveggene har bindingsverk- og tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Eier opplyser om at det er etterisolert og utvendig kledning i 2024.

1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Eier har blåst inn isolasjon på kaldloftet i 2024.

Kaldloftet er ikke innsisert pga Det ligger isolasjon over takluker iflg Eier.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Synlige nedbøyning på innvendige overflater, spesielt i et soverom/gavl. Det er utettheter mellom knevegg og tak/taktro.

Isolasjon er brukt for å tette lufting til konstruksjonen, synlig i kneloft.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må påregnes utbedringer og nærmere kontroll av skjevheter/lufting.

1 TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

1 TG 1 Dører

Malt glatt ytterdør.

2 stk Terrassedører med 3-lags glass i trekarmer.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

1 TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue og entre til delvis overbygd(ca 10 m²) terrasse med tregulv. Størrelse ca 79 m².

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket på overbygd del/balkong er målt til ca 80 cm.

Det mangler rekkverk på deler av terrasse som ligger over 50 cm fra bakken.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Mangler rekkverk på deler av terrasse

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse v/inngangsparti med tregulv, stikkontakt og lys. Størrelse ca 10 m².

! TG 1 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp i treverk til terrasse.



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Gulv: Korkvinyl, belegg, micro sement og fliser.
Vegger: Panel, Mdf plater, baderomsplater og micro sement.
Himling: Panel, himlingsplater, Mdf Panel og malte flater.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Knirk i gulvet i flere rom.

Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille.

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

2 Etasje:

Det er målt opp til 34 mm forskjell på 2 meter i gang.

Det er målt opp til 34 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 13 mm forskjell på 2 meter i soverom.

Det er målt opp til 20 mm i rommets ytterkanter.

1 Etasje:

Det er målt opp til 23 mm forskjell på 2 meter i soverom(stort).

Det er målt opp til 33 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 23 mm forskjell på 2 meter i entre.

Det er målt opp til 23 mm i rommets ytterkanter.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 3 Pipe og ildsted - 2

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats i stue. Sotluke v/peis.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

En side på pipeløpet er bygd inn i gang/2 Etasje.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Vegg foran pipevange.

Tilstandsrapport



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe i kjøkken. Vedovn i kjøkken og peisovn i spisestue.
Sotluke i kjøkken.

Eier opplyser om at tidligere eier har montert røykerør i skorsteinen. Det er ikke fremlagt dokumenter.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er utført fuktsjekk med fuktindikator. Det ble registrert fuktforskjeller i gulv og i vegger i krypkjeller via luke i kjøkkengulvet. Det antas at dette skyldes manglende/sviktende drenering av kjellervegger og kapillært oppsug fra grunn.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverket er målt til ca 73 cm.

Spiler er målt til ca 10/10,5 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte profilerte- og glatte dører.

Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobe.

Kott 2 Etasje

Kott i 2 Etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlige fuktmerker og slitasje på overflater. Tidligere eier har opplyst om at materialene er montert med synlige fuktmerker.

Det ble søkt etter fukt m/pigg på erfaringsmessige på utsatte områder uten unormale utslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre kontraksjoner.



VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Alder på badet er ikke kjent. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Iflg Tidligere rapport er badet pusset opp ca 2002.

Eier opplyser om at det er påført Micro sement på vegg- og gulvflater i 2025.

2 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser med micro sement. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert microsement på et eldre bad. Det må ikke betraktes som nytt.

TG er satt med tanke på alder og levetid konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak er nødvendige men det er viktig å tenke på at det er kun micro sementen som er ny,

2 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med micro sement. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet i vater.

Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt ca 2 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.

Det er ca 8 mm fall i dusjonen (målt v/ytterkant). Svakt fall i dusjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket og sklisikkerhet på gulvet

2 ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusj med mansjett i pressring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er synlig mansjett men ikke rundt hele sluket.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt v/toalett

Plastsluk med mansjett/pressring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Mansjett ligger ikke i klemring.

Konsekvens/tiltak

- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfelt i underskap, speil m/lys, toalett og dusjhjørne.

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan forekomme skader i konstruksjonen på grunn av alderen. Det anbefales å overvåke konstruksjonen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



1 ETASJE > BAD

Generell

Alder på badet er ikke kjent. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Iflg Tidligere rapport er badet pusset opp ca 2002.

Badet er nær nådd betraktet levealder, og påkostninger må påregnes om noen år. Ved endret bruk vil det bli mer slitasje og påkjenninger som endrer brukstiden

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Eier har malt baderomsplater i 2023.

Vurdering av avvik:

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

Mangler bunnskinne og hjørnelist i dusjsonen på baderomsplater. TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Ingen tiltak er nødvendige, men bemerk at det er eldre bad som har behov for oppussing om noen år.

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 10 mm målt på ca en meter.
Det er ikke utført kontroll av krav/anbefaling om høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel på minimum 25 mm pga Dusjkabinett står over sluk.
Det er ikke kontrollert fallforhold i dusjonen pga dusjkabinett er montert over sluk.
Det er fall mot sluk.
Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

En sprukket og flere gulvfliser med krakkelering v/terskel.
Flere fliser v/terskel med "bom" (hulrom under flis).

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Badet er nær nådd betraktet levealder, og påkostninger må påregnes om noen år. Ved endret bruk vil det bli mer slitasje og påkjenninger som endrer brukstiden.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Sluket er ikke innsperret, ligger under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon, ligger under dusjkabinett.
Det anbefales nærmere undersøkelser av sluk og mansjett.

Konsekvens/tiltak

- Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tiliggende rom/konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

For å kontrollere sluket må dusjkabinettet demonteres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Glatt baderomsinnredning med servant nedfelt i underskap, speil m/lys, toalett og dusjkabinett

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Vurdering av avvik:

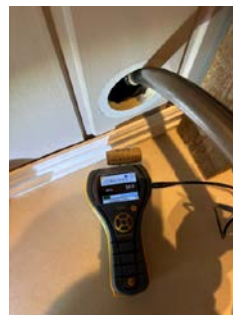
- Det er avvik:

TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan forekomme skader i konstruksjonen på grunn av alderen. Det anbefales å overvåke konstruksjonen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, heltre benkeplate, oppvaskkum, ventilator og opplegg til oppvaskmaskin.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, synlig. Stakeluke i krypkjeller.

Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er kun rørene i denne boligen som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Ventil på yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Et soverom har ingen tilluft.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i kjøkken fra 2008, størrelse 120 l. Sikkerhetsventil er ført til krypkjeller.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Andre installasjoner

Luft - luft varmepumper fra Panasonic.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Autoamtsikringer

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.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Tilstandsrapport

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, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Opplysninger hentet fra tidligere prospekt:

Iht. El-verket Høland: Det er registrert feil og mangler ved det elektriske anlegget etter kontroll i mars 2020. Dette er fremdeles ikke bekreftet rettet av godkjent installatør.

Generell kommentar

Det opplyses om at undertegnede ikke er fagmann på dette feltet og inspeksjonen er gjort visuelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes anbefales en el-takst.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utstyr for varsling og slukking av brann

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Brannslukker apparat og flere røykvarslere.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen tegn til utvendig fuktsikring.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betong- og sparsteinmur.

Det er søyler i mur på tilbygg(entre), eier har murt Leca grunnmurs mellom søylepunkt.

Eier opplyser om at det er lufting til inn under trapp v/inngangspartiet og overbygd balkong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid.

Ingen synlige luftespalter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan forekomme skader i konstruksjonen på grunn av alderen. Det anbefales å overvåke konstruksjonen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

! TG 3 Terrengforhold

Bygningen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjente løsninger. Boligen er tilknyttet kommunalt nettverk.

Beskrivelser er gjort iht Alder av bygningen.

Det anbefales og innhente dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling/lagring.

Byggeår

1998

Kommentar

Iflg. Tidligere prospekt

Standard

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Norges Takst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygg er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold**Bygningsstruktur**

Dobbelgarasje med støpt dekke, saltak tekket med plastbelagte stålplater, yttervegger av bindingsverk med utvendig kledning, 2 Stk Leddporter, sidedør, vindu med 2- lags glass i trekarmer, strøm og lys.

Tekniske installasjoner

Varmtvannsbereider er plassert i baderom fra 2014. størrelse 50 l.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskum og plater over benk.

Det bemerkes det ikke er montert ventilator.

Våtrom

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfelt i underskap, speil m/lys, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Låve/stall



Anvendelse

Lagring.

Byggeår

1874

Kommentar

Antatt byggeår på stall iht Tidligere prospekt.
Ukjent byggeår på låve.

Standard

Tilleggsbygg slik som garasje, låve, m.m. er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Norges Takst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygg er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Låve med mur- og grovt bindingsverk konstruksjoner, fundamentert på betongpilarer og lettklinkerblokker(Leca), saltak i trekonstruksjoner tekket med profilerte takplater, 2 stk vippeporter og sidehengslet dør.
Stall oppført i 1874 med laftet tømmer, trekonstruksjoner. m.m. Stall er besiktiget utvendig.

Synlige skjevheter og stedvis råteskader i bygningen.
Det er glippe mellom stall og låve.

Det bemerkes at bygningen er eldre/slitt og riving bør vurderes før eventuelt oppgraderinger.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

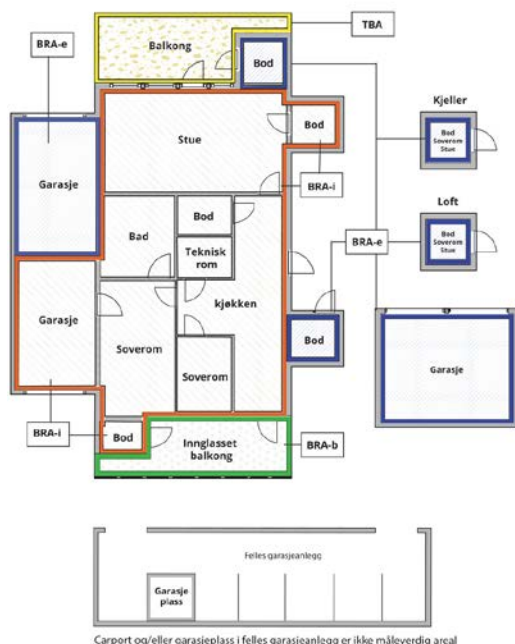
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2 Etasje	39			39		21	60
1 Etasje	85			85	89		85
SUM	124				89	21	145
SUM BRA	124						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
1 Etasje	Entré, bod, bad, gang, kjøkken, spisestue, stue, stue 2		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Så lenge rommene er målbare og innredet til sitt formål kan man ta med rommene i p-rom.

Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som.

Arealene i 2 etasje er beregnet ut i fra NS 3940, regler for skråhimlinger. Det bemerkes at gang og bad i 2 Etasje ikke er målbart areal i henhold til NS-3940, p.g.a. lav takhøyde. Takhøyden er målt til ca 188/186 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se beskrivelser

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2 Stk Soverom tilfredsstiller ikke dagens krav til rom for varig opphold/dagslysflate minst 10% av gulvarealet av rommet. (lysforhold jfr. plan- og bygningsloven).

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Så lenge rommene er målbare og innredet til sitt formål er de med i arealmålingen. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som. Det bemerkes at gang og bad i 2 Etasje ikke tilfredsstiller krav til varig opphold pga lav takhøyde.

Takhøyden er målt til ca 188/186 cm.

Rømning 2 Etasje:

For svingvinduer regnes fri åpning som avstanden mellom karm og dreieakse når vinduet er slått opp i 90°. For topphengslede og glidehengslede vinduer med horisontal dreieakse regnes høyden som avstanden fra karm til vindusplanet, målt vinkelrett på vindusplanet, forutsatt at vinduet kan låses/balanseres i denne posisjonen.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje		28		28	
1 Etasje		47		47	
SUM		75			
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje		Gang, bod, kjøkken, stue	
1 Etasje		Garasje, gang, bad	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Arealet er beregnet som Bra-e(S-Rom) Pga Manglende godkjenning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Del av 1. etg. og hele loftsetasje er ikke byggemeldt/godkjent iht. dagens bruk.
Loftsetasje er bygget større enn hva som er byggemeldt/godkjent.
Del av 1. etasje og loftsetasje ble innredet i 2012 iht. tidligere eier/prospekt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2 Etasje tilfredsstiller ikke dagens krav til rom for varig opphold (lys- og rømningsforhold jfr. plan- og bygningsloven).

Info:

Minst annethvert rom for varig opphold må ha rømningsvindu, men hvert soverom bør ha rømningsvindu. Vinduer som i åpen stilling har en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 m, kan godkjennes som rømningsvindu. Høyden på fri åpning må imidlertid ikke være mindre enn 0,6 m og bredden på fri åpning må ikke være mindre enn 0,5 m.

Låve/stall

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Grunnplan		93		93	
SUM		93			
SUM BRA	93				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Grunnplan		Låve, stall	

Kommentar

Arealet i denne bygningen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av alder/skjevheter av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Arealet til delen med stall er målt utvendig. Bygningen har flere rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	122	2
Garasje	0	75
Låve/stall	0	93

Kommentar

Enebolig

2 Etasje.
P-Rom: Soverom, soverom 2, soverom 3
Gang og bad er ikke målbare Pga Lav takhøyde.
1 Etasje:
P-Rom: Entre, bad, gang, kjøkken, spisestue, stue, stue2
S.Rom: Bod

Garasje

Alle rom i garasjen er S-Rom.

Låve/stall

S-Rom: Låve, stall

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.11.2025	Tron Bentestuen	Takstingeniør
	John Remi Templet	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	1	22		0	1166.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Haneborgveien 19

Hjemmelshaver

Templet John Remi, Gjelsnesvangen Veronica
Malnes

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	1	25		0	1971.1 m ²	Iflg. Infoland online.	Eiet

Adresse

Haneborgveien 19, 1940 BJØRKELANGEN

Hjemmelshaver

Templet John Remi, Gjelsnesvangen Veronica
Malnes

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og privat. Privat adkomst med naboeiendommene.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett via kum med pumpe.

Om tomten

Parkering i dobbelgarasje og på tomten.

Tinglyste/andre forhold

Eier ble på befaringsdagen spurt om det er/har vært feil, mangler, lekkasjer, samt skadedyr i boligen.

Det er ikke gitt tilbakemelding om øvrig feil eller mangler som er nevnt i rapporten.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppgraderinger/vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:

2023:

- Bygget første del av terrassen ute.
- Kalkmalte baderom i 1.etg + nytt dusjkabinett.
- Maling av stue og kjøkken i 1.etg.
- Overflate oppusset det minste soverommet med nye vegger/tak og gulv + bygget garderobe.
- Malte rom over garasjen.

Alt overnevnte egeninnsats.

2024:

- Nytt gulv + malte overflater i 2.etg. (egeninnsats)
- Ny kledning med utvendig etterisolering og musebånd samt nye vinduer og dører/terrasedører. (E-bygg)
- Blåseisolerte taket (Isonord AS)
- Innvendig oppussing av entrè og tilhørende bod (etterisolerte tak innvendig) med nytt skjult elektrisk anlegg (egeninnsats og fagfolk – LH elektro på det elektriske)
- Fjernet gamle hekker/busker og la ny singel på gårdsplassen (egeninnsats)
- Malte garasjen (egeninnsats)
- Lagt leca blokker og murt under inngangspartiet (var bare stolper) (egeninnsats)

2025:

- Malt huset to ganger (egeninnsats)
- Bygget ferdig terrassen + utvendig trapp (egeninnsats)
- Lagt ferdigplen i skråningen mot terrasse (egeninnsats)
- Bygget platting ved inngangsparti (egeninnsats)
- Bygget søppelskur (egeninnsats)
- Mikrosegment på baderom i 2.etg (fagfolk)
- Montert nytt dusjarmatur, baderomsinnredning og speil baderom 2.etg (egeninnsats)
- Montert nytt lys baderom 2.etg (LH elektro)
- Ny stoppekran (Kragtorp VVS)
- Nye innerdører til to soverom (fagfolk)
- Pusset og malte innvendig trapp (fagfolk og egeninnsats)

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.11.2025	Egenerklæring er fremvist. Eier har flere opplysninger om boligen. Les egenerklæringsskjema og rapporten for med informasjon.	Gjennomgått		Nei
Eier		Påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	05.11.2025	Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 overgangperiode 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XZ9644>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250298	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Veronica Malnes Gjelsnesvangen	John Remi Templet
Gateadresse	
Haneborgveien 19	
Poststed	Postnr
BJØRKELANGEN	1940
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	88938629

Document reference: 1008250298

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje i koblingen (baksiden) til dusjarmatur på badrom i 2.etg. Vegg ble åpnet opp på soverom og lekkasje lokalisert/stoppet og utbedret via. forsikringen.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Mikrosement på badrom i 2.etg. Montert nytt dusjarmatur, baderomsinnredning/speil og toalett i 2.etg. Kalkmaling og nytt dusjkabinett 1.etg.

Arbeid utført av

Karol Smieszek (mikrosement - 2.etg), Kragtorp VVS (montert dusjarmatur - 2.etg), egeninnsats (montert baderomsinnredning og toalett 2 etg, kalkmaling på vegger 1 etg og montert dusjkabinett 1.etg)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montert ny stoppekran i krypkjeller.

Arbeid utført av

Kragtorp VVS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er fukt i krypkjelleren.

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

Generelt skjevt hus (gammelt), men rettet opp utvendig når vi fikk ny kledning. Fremdeles skjevheter innvendig. Gulv knirker (spesielt knirk i gulvet ved hjørnet i TV stue).

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har vært mus i overgangen høst/vinter i krypkjeller. Anbefaler å ha musefeller stående i krypkjeller. Hadde mus på loftet før huset fikk musebånd når kledning ble byttet. Har også vært mus i garasjen (ikke i rommene - men i selve garasjen).

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

- La skjult elektrisk anlegg i gangen når den ble pusset opp, monterte utelamper + la opp strøm inn til boden i gangen. (LH elektro) - Montert lys på badrom i 2.etg. (LH elektro) - Bekjent som er elektriker koblet på varmekablene på badrom i 2.etg, da disse ikke var koblet på når vi overtok boligen (ikke kvittering).

Arbeid utført av

LH elektro

Document reference: 1008250298

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Montert el-bil lader (tesla) på husvegg.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Selger har selv lagt leca blokker og murt under inngangspartiet (var bare stolper). Videre har vi bygget terrasse, søppelskur og overflateoppusset selv. (gangen ble pusset opp av bekjent som er utdannet tømrer - ikke kvittering på utført arbeid, men på materiell).

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

- Utvendig kledning, etterisolering, vinduer og dører: E-bygg AS. - Terrasse: egeninnsats. - Blåseisolert: Isonord AS.

Arbeid utført av

E-bygg AS, Isonord AS og egeninnsats.

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

Huset: Foreligger ikke - grunnet alder. Nåværende eier har satt inn verandadør, et større stuevindu og bygget en terrasse som kan krever søknad til kommunen (Ved eventuelt avslag på søknad kan kommunen kreve tilbakeføring til opprinnelig fasade etter godkjente byggetegninger (godkjente byggetegninger finnes ikke, og når vi fjernet gammel kledning hadde det tidligere vært en verandadør der), herunder fjerning av overnevnte (verandadør, vindu og terrasse). Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre. Garasje: Godkjenning til tiltak finnes - tidligere eier søkte ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse etter at tiltaket sto ferdig. Leiligheten over garasjen som tidligere eier har innredet er ikke søkt eller godkjent, og nåværende eier har kun benyttet leiligheten til oppbevaring.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fra vi kjøpte i 2023.

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

Tilleggs kommentar

- Nåværende eier av boligen har aldri benyttet seg av dusjen i 2.etg, da vi ikke har trengt dusjen og brukt området til oppbevaring.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008250298

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Veronica Malnes	650f4461ba8bd0774a9f5	11.11.2025	Signer authenticated by
Gjelsnesvangen	2d3326f01dfb2ad3c93	09:26:36 UTC	One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Remi Templet	aa32bf6c539eb97043c8a	12.11.2025	Signer authenticated by
	fd1bc24cd0caa807f0f	21:51:47 UTC	One time code

Document reference: 1008250298

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

Nabolagsprofil

Haneborgveien 19 - Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Kjelle skole Linje 470	9 min 0.7 km
Blaker stasjon Linje R14	25 min 24 km
Oslo Gardermoen	57 min

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 633 elever, 36 klasser	6 min 3.1 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	11 min 0.8 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	4 min 2.3 km

Ladepunkt for el-bil

Kjelle VGS - Akershus fylkeskommune	12 min
-------------------------------------	--------

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

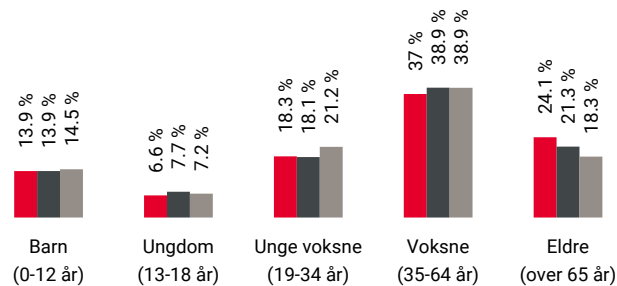
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	11 min 0.9 km
Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	4 min 2.1 km
Burholttoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min 3.3 km

Dagligvare

Kiwi Bjørkelangen PostNord	20 min 1.5 km
Coop Extra Bjørkelangen	21 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 93/100



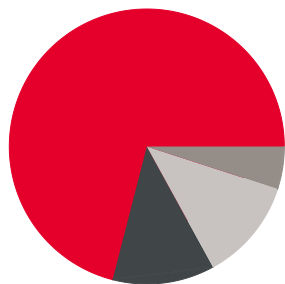
Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

	Kjelle vg. skole Fotball	10 min	0.7 km
	Bjørkelunden Fotball	22 min	1.7 km
	MOVA Bjørkelangen Serviceveien	24 min	
	MOVA Bjørkelangen	5 min	

Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Bjørkelangen Torg

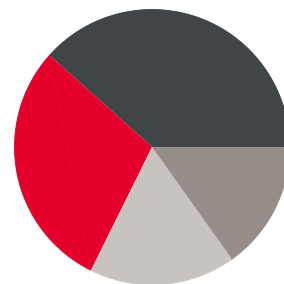
21 min



Apotek 1 Bjørkelangen

21 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

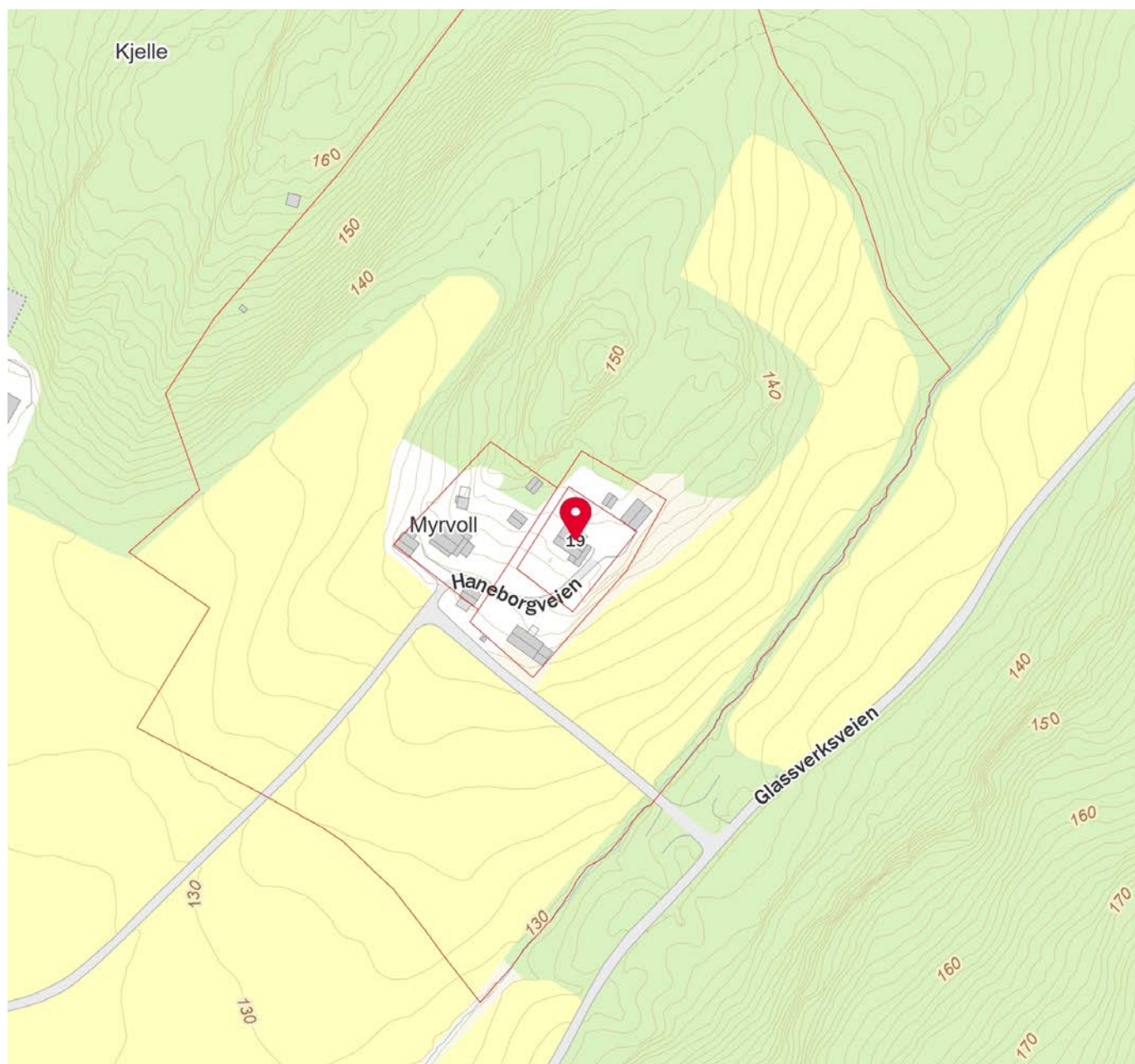
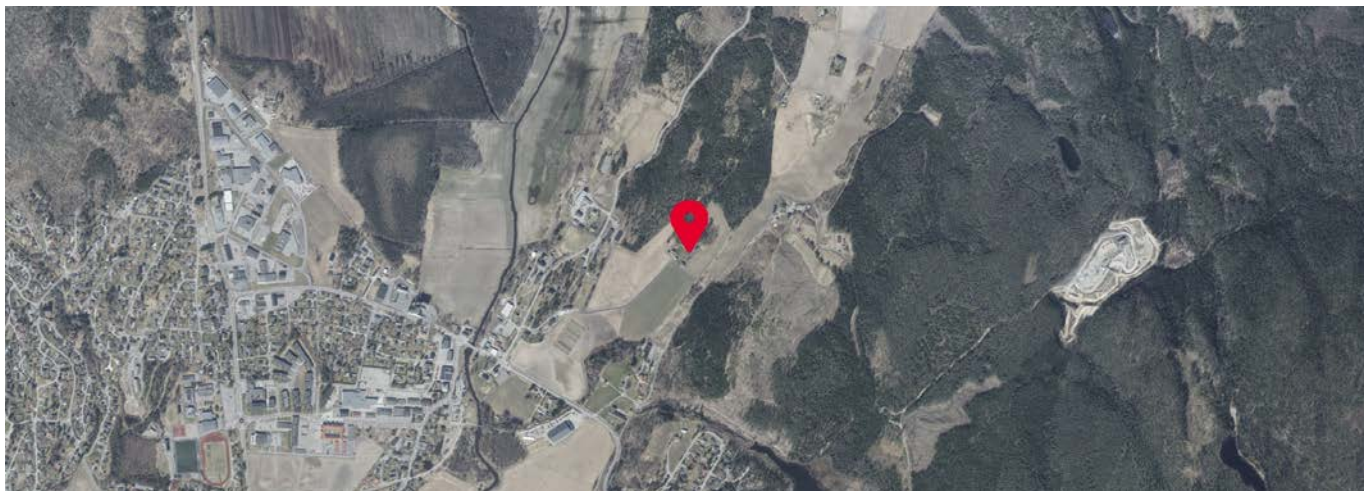
Bjørkelangen øst/Eidslia
 Bjørkelangen
 Norge

Sivilstand

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

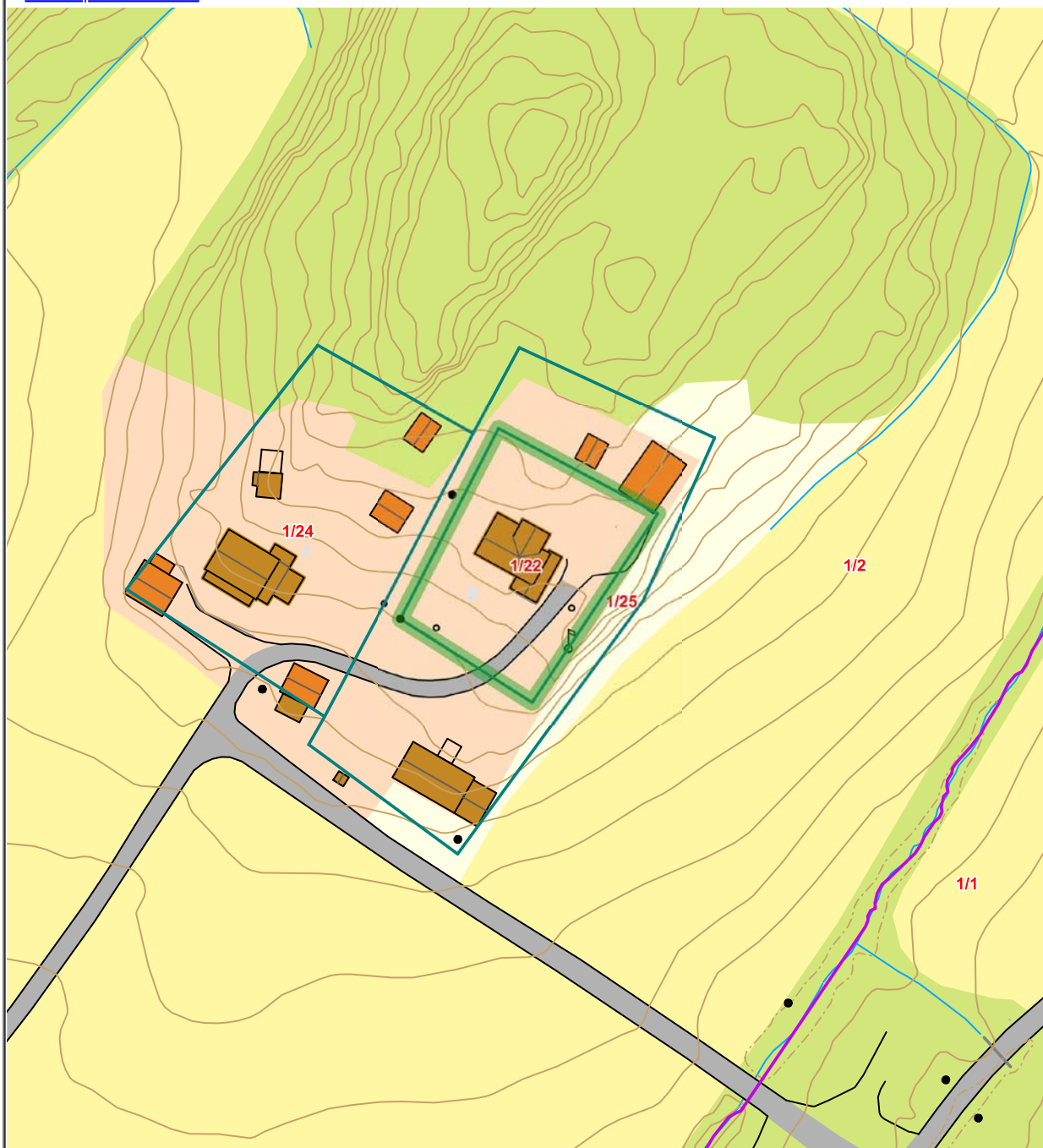


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 1	Bnr: 22	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Haneborgveien 19, 1940 BJØRKELANGEN				
Hj.haver/Fester:	GJELSNEVANGEN VERONICA M, Haneborgveien 19, 1940 BJØRKELANGEN, med flere					
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE	Dato: 22/10-2025 Sign:				Målestokk 1:1000	

X Raster-problem: [Tekst](#)



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.





For matrikkelenhet:

Kommune:

3226 - AURSKOG-HØLAND

Utskriftsdato / klokkeslett: 22.10.2025 kl. 09:22

Gårdsnummer:

1

Produsert av: Unn-Kristin Quist

Bruksnummer:

22

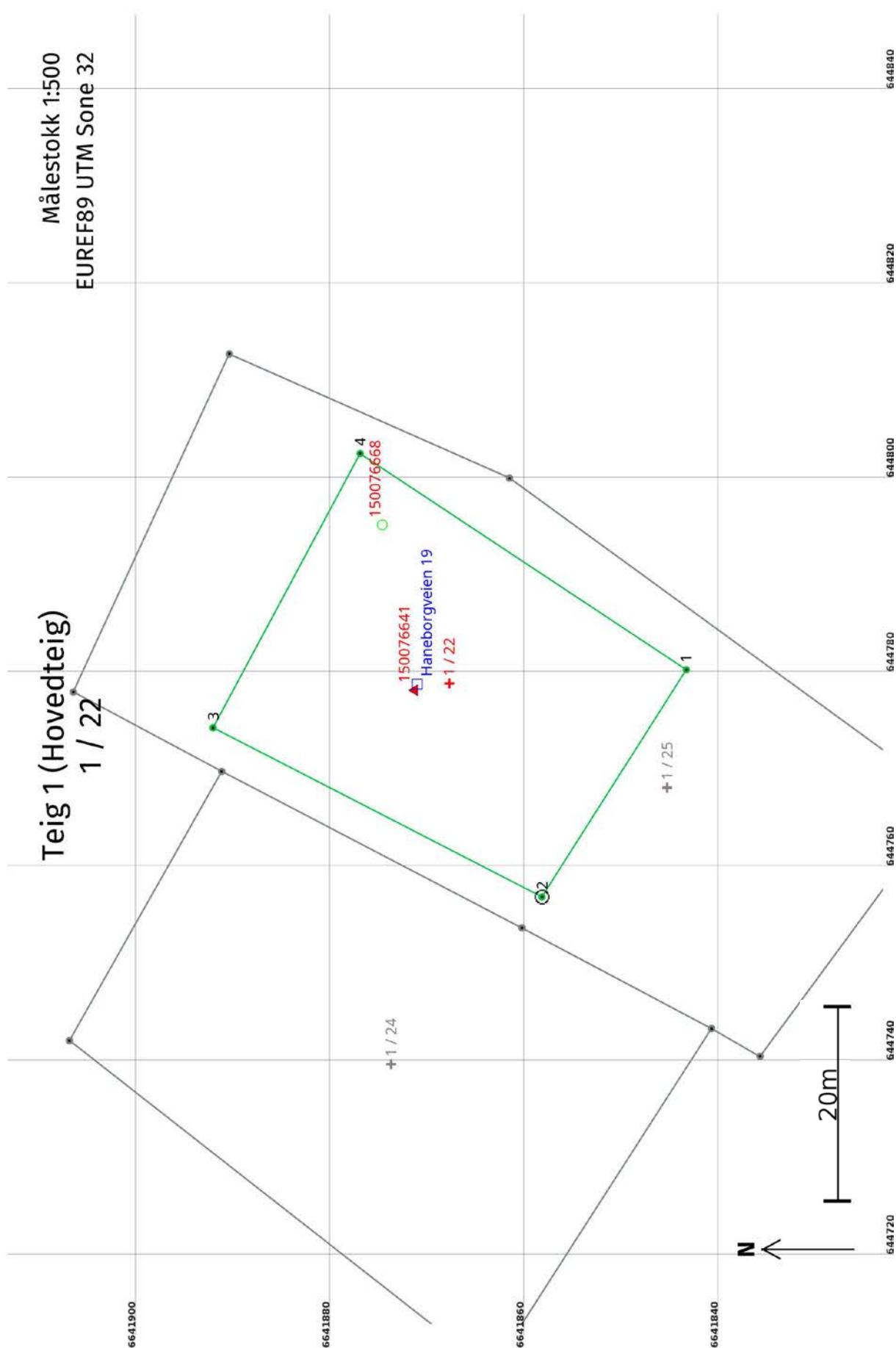
Matrikkelenhet									
Matrikkelenhetstype:		Grunneiendom							
Bruksnavn:		FJELDBO							
Etableringsdato:		08.05.1971							
Skyld:		0,1							
Er tinglyst:		Ja							
Har festegrunner:		Nei							
Er seksjonert:		Nei							
Arealrapport									
Tekst		Areal Kommentar							
Beregna areal for 1 / 22		1 166,2 m2							
Eierforhold									
Tinglyste eierforhold									
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel			
Hjemmelshaver		130393	GJELSNESVANGEN VERONICA M		Haneborgveien 19 1940 B ØRKELANGEN	1 / 2			
Hjemmelshaver		290893	TEMPLET JOHN REMI		Haneborgveien 19 1940 B ØRKELANGEN	1 / 2			
Eiere registrert hos Skatteetaten									
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel			
Eier registrert hos Skatteetaten		130393	GJELSNESVANGEN VERONICA M		Haneborgveien 19 1940 B ØRKELANGEN				
Eier registrert hos Skatteetaten		290893	TEMPLET JOHN REMI		Haneborgveien 19 1940 B ØRKELANGEN				
Oversikt over teiger									
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader		
1	Teig	Ja	6641868	644779		1 166,2 m2			
(EUREF89 UTM Sone 32)									
Forretninger der matrikkelenheten er involvert									

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	3226 - 1/22		
		Omnummerert fra:	3026 - 1/22		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3026 - 1/22		
		Omnummerert fra:	0221 - 1/22		
Planlagt fradeling	08.05.1971				
Planlagt fradeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0221 - 1/22	-1 968	
Skylddeling	08.05.1971				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0221 - 1/2	-1 167	
		Mottaker	0221 - 1/22	1 167	
Adresser					
Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Øst	
Vegadresse	Haneborgveien	3012	19		Nei
				Grunnkrets	0304 Eidslia
				Stemmekrets:	1 Bjørkelangen
				Kirkesokn:	02030904 Bjørkelangen
				Postnr.område:	1940 Bjørkelangen
				Tettsted:	
				644779	
				6641871	
				EUREF89 UTM Sone 32	

22.10.2025 09:22





Teig 1 (Hovedteig)

1 / 22

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32

22.10.2025 09:22

Side 7 av 8

Areal og koordinater

Areal: 1 166,2
Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6641868 Øst: 644779

Arealmerknad:

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6641843,73	644780,11	27,69	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
2	6641858,59	644756,74	38,04	Jord Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
3	6641892,42	644774,14	32,01	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
4	6641877,29	644802,35	40,26	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Haneborgveien 19
1940 BJØRKELANGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Even Vestreng

Oppdragsnummer:

Telefon: 980 92 775
E-post: Even.vestreng@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre