

# aktiv.



Blåbærveien 9, 1940 BJØRKELANGEN

**Fin, familievennlig halvpart  
tomannsbolig fra 2017 med  
carport og terrasse - meget  
barnevennlig boligområde!**



Eiendomsmegler MNEF

**Kenneth Sverre**

**Mobil** 930 29 613

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

**Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen**

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 900 000,-  
**Omkostn.:** Kr 98 740,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 998 740,-  
**Selger:** Ruslan Harea  
Inga Harea

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2017  
**BRA-i/BRA Total** 111/116 kvm  
**Tomtstr.:** 949 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 2, bnr. 373  
**Snr.** 2  
**Oppdragsnr.:** 1107240231

# Fin, familievennlig halvpart tomannsbolig fra 2017 med carport!

Velkommen til Blåbærveien 9!

En fin halvpart tomannsbolig fra 2017, med god intern beliggenhet. Boligen går over to etasjer og inneholder gang med gulvvarme, fint kjøkken med plass til hvitevarer, lys stue med vedovn, 4 gode soverom, 2 flislagte bad med gulvvarme og praktisk vaskerom. Utgang fra stuen til en romslig terrasse på ca. 21 kvm.

Det medfølger en carport med bod i bakkant, og det er for øvrig gode parkeringsmuligheter på gårds plass. Felles hage for sameiet som er opparbeidet med plen.

Boligen ligger fint til i et godt etablert boligområde på Festningsåsen på Bjørkelangen. I Bjørkelangen sentrum finner du skoler i alle trinn, barnehager, idretts- og fritidstilbud og servicetilbud.



# Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	26
Om eiendommen .....	30
Tilstandsrapport .....	40
Egenerklæring .....	65
Nabolagsprofil .....	80
Forbrukerinformasjon .....	92
Budskjema .....	93





Velkommen til Blåbærveien 9! En pen halvpart tomannsbolig fra 2017.





Veranda anlagt over carporten på ca.  
21 kvm.





Hage.



**Velkommen inn!**



Gang med gulvvarme i 1. etasje.



I boligens 2. etasje finner du en lys og romslig stue, i moderne åpen løsning til kjøkkenet.







Fint kjøkken med god skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen har hvite, glatte fronter og laminert benkeplate.

Vedovn som varmer godt på kalde dager.







I kjøkkenet er det tilhørende komfyr og oppvaskmaskin som medfølger.



Soverom av god størrelse i 2. etasje.







Soverom i 1. etasje.







Fint flislagt bad med gulvvarme, og downlights. Badet er innredet med toalett, dusjhjørne og servant i baderomsinnredning.



Bad 2 med flislagt gulv og gulvvarme, innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne og servant.





Carport med sportsbod i bakkant.

Sportsbod på ca. 5 kvm.

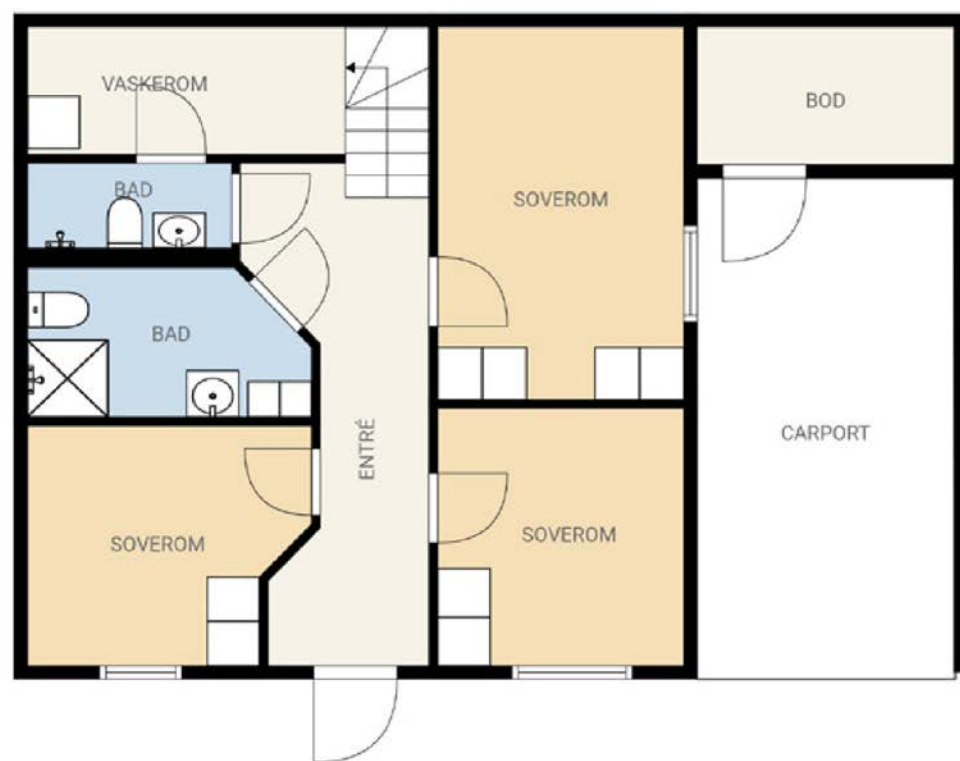




# Plantegning

## 1. etasje

1. ETASJE



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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

## 2. etasje

2. ETASJE



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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





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

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

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

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

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



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 111 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 116 m<sup>2</sup>

TBA: 21 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 54 m<sup>2</sup> Entré/gang, bad, bad, vaskerom/  
teknisk rom og 3 soverom.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod.

2. etasje

BRA-i: 57 m<sup>2</sup> Stue, kjøkken og soverom.

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

21 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. En mindre endring er observert, vegg mot sør på carport er kledd.

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

Kommentar: Ett soverom har vindu kun ut i carport, og ikke direkte utsyn.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

949 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for de to boligseksjonene i tomannsboligen.

Naturlig bruksrett til hagedel utenfor sin halvpart med plenareal og gårdsplass med biloppstillingsmulighet.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig og hyggelig boligområde, ca. 2 km fra Bjørkelangen sentrum i Aurskog-Høland kommune. Bjørkelangen er en koselig landsby under stadig utvikling, det ble blant annet i 2018 bygd ny barne- og ungdomsskole og nytt helsehus.

Bjørkelangen har en aktiv sportsforening som tilbyr svømming, fotball, håndball, innebandy, allidrett, ski og sykkel. Ved den videregående skolen er det idrettshall og friidrettsanlegg, samt kunstgress-, sandvolleyball- og tennisbane. Ved barne- og ungdomsskolen er det bygget skatepark. I sentrum er det bygget ny svømmehall med svømme- og terapibasseng.

Kommunen har også en levende kulturskole med en rekke tilbud innen dans, drama, forming og musikk, og det er egen øvingsboks for band og musikere. Ved Eidsverket skal det bygges et større ridesenter - en naturlig møteplass for hestefolk for både trening og konkurranser.

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

### Servicetilbud

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

Med bil tar det ca. 30 min til Fetsund, 35 min til Lillestrøm, 55 min til Oslo S, 60 min til Oslo lufthavn og 60 min til Charlottenberg i Sverige.

### Adkomst

Se vedlagte kartskisse i Finn annonsen.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

### Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det ca. 3 km til Bjørkelangen barne- og ungdomsskole som åpnet våren 2018. Ellers er det god barnehagedekning i Aurskog-Høland kommune, og også barnehage i umiddelbar nærhet. Bjørkelangen har også to videregående skoler.

### Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av buss, hvor nærmeste holdeplass ligger ca. 800 m fra boligen, og heter "Søndre Eidsvei".

### Bygningssakkyndig

Kjetil Jahr

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Boligen er fundamentert med støpt plate, antakelig med ringmurer. Yttervegger i trebindingsverk, antatt isolert med mineralull, utvendig kledd med liggende beiset/malt kledning. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Tak med takstoler i tre, tekket med betongtakstein. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Terrasse over carport og bod. Gulv av membrantekkedde sponplater, gulv av overflatebehandlede impregnerte materialer og malt rekkverk. Tretrapp med trinn av impregnert.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Veggen under terrassen.

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

Ja. Rapport fra takstmann.

### Innhold

Overflater:

Gulv: Parkett. Fliser på bad og vaskerom.

Vegger: Malte plater. Fliser på baderomsvegger.

Himlinger: Malte plater.

Kjøkken:

Fint kjøkken i moderne åpen planløsning.

Kjøkkeninnredningen er vinkelformet og har glatte,



hvite fronter og laminat benkeplate. Plater som imiterer fliser på vegg mellom overskap og benk. Frittstående komfyr og oppvaskmaskin i kjøkken, som medfølger. Det er avsatt plass til kjøleskap.

Bad:

Fint flislagt bad med gulvvarme og downlights i himling. Badet er innredet med gulvstående toalett, servant i baderomsinnredning og dusjnise med glassvegg.

Bad 2:

Flislagt bad med gulvvarme. Badet er innredet med vegghengt toalett, servant, og dusjnise med forheng.

Vaskerom:

Meget praktisk vaskerom med flislagt gulv og gulvvarme og malte plater på vegg. Rommet er opprinnelig bygget som bod/teknisk rom. Det er opplegg for vaskemaskin.

Kort fortalt:

- Fin halvpart tomannsbolig fra 2017.
- Entre/gang med varmekabler i gulvet.
- Fint kjøkken med mye skap- og benkeplass.
- Åpen og luftig kjøkken-/stueløsning med store vindusflater.
- Vedovn i stuen.
- 4 gode soverom.
- 2 flislagte bad med gulvvarme.
- Praktisk vaskerom/teknisk rom.
- Terrasse.
- Carport.
- Bod i bakkant av carporten.
- Parkeringsmuligheter på gårdsplass med belegningsstein.
- Felles hage med plen.

- Solrik sørvestvendt balkong på ca. 21 kvm med flott utsikt
- Flotte plenlagte uteområder med plass til trampoline, lekestativ, m.m.
- Svært barnevennlig boligområde med flere lekeplasser.
- Beliggende i blindvei.

#### Standard

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

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Det mangler rekkverk/gjerde på deler av muren. Det er plantet en hekk, men denne er foreløpig ikke høy eller tett nok til å fungere som sikring
- Tomteforhold > Terrengforhold: Terrengfaller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Terrengfall på baksiden av boligen har fall mot bolig. Her er det ikke gjort noe etter byggetiden, så er mulig å foreta terrengjusteringer.

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

- Utvendig > Veggkonstruksjon: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Kledning går helt eller nesten ned mot belegningsstein på forside, dette øker faren for fukt og råteskader.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Membran er ikke synlig for vurdering - dekket av terrassegulv og beslag. Det er skjolder etter fukt i sponplater (synlig i carporttak), eier opplyser at dette kommer fra en lekkasje ved terrassedør, og at utbygger har utbedret skadeårsak (tettet lekkasje), men vurdert platenes skader til ikke å være så omfattende at platene trenger å byttes. Fuktskjolder fremsto som tørre på befaringdagen.

Terrassegulv og toppløper flasser maling/beis.

- Innvendig > Radon: Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Fallforhold tilsier at det kan bli stående vann på gulv i område ved toalett, siden dusjvegg er fuget mot gulv.
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/teknisk rom > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/teknisk rom > Sluk, membran og tettesjikt: Membran er ført opp mellom fliser i område under trapp. Det er observert skader på membran i området.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Noen sprekkdannelser observert i bod.

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. En mindre endring er observert, vegg mot sør på carport er kledd.

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

Ja. Kommentar: Ett soverom har vindu kun ut i carport, og ikke direkte utsyn.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport av Kjetil Jahr, datert 22.10.2024. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

#### Innbo og løsøre

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

#### Hvitevarer

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

#### Moderniseringer og påkostninger

Bygget vegg på carport og malt vegger i gang/entré 1. etasje.

Bygget støttemur.

Utført med egeninnsats.

#### TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner eget abonnement for tv og bredbånd på eiendommen.

#### Parkering

Parkering i tilhørende carport bygget inntil boligen. For øvrig er det godt med biloppstillingsmuligheter på gårdsplass belagt med belegningsstein.

#### Forsikringsselskap

JBF Forsikring.

#### Polisenummer

1932004

#### Radonmåling



Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger. Det er ikke utført radonmålinger.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon.

#### Diverse

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

Eiendommen er seksjonert opp og består av tomannsboligens to boligseksjoner. Boligene har ingen felles økonomi. Eiendommen er felles og deles ihht. vedlagte seksjoneringstegning. Naturlig bruksrett til hage utenfor sin seksjon.

## Energi

### Oppvarming

Boligen varmes opp elektrisk med gulvvarme i begge bad, vaskerom og gang i 1. etasje og panelovner for øvrig.

Videre er det vedovn for vedfyring i 2. etasje.

Ihht. info fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS:

Skorsteinsløp uten registrert ildsted i bygningen. Siste tilsyn var 18.03.2021, med status: Ikke feiet. Neste tilsyn er planlagt 17.03.2027. Tilsyn er planlagt med frekvens på 6 år. Ildstedet ble meldt registrert til NRBR 02.11.2023.

### Energikarakter

B

### Energifarge

Oransje

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 900 000

### Kommunale avgifter

Kr 20 952

### Kommunale avgifter år

2023

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil variere årlig og etter forbruk.

Beregnet årsbeløp for 2023:

- Renovasjonsgebyr: kr 4 515
- Abonnementsgebyr vann: kr 1 112,52
- Abonnementgebyr kloakk: kr 3 517,56
- Forbruksgebyr vann: kr 2 816,28
- Forbruksgebyr avløp: kr 5 076,36
- Eiendomsskatt: kr 3 914

Totalt: kr 20 951,72

### Eiendomsskatt

Kr 3 914

### Eiendomsskatt år

2023

### Info eiendomsskatt

Det er pt. eiendomsskatt i Aurskog Høland kommune på 3 promille.

### Formuesverdi primær

Kr 1 042 429

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 3 961 229

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Andre utgifter

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

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv EiendomsMegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 373, seksjonsnummer 2 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:

3226/2/373/2:

19.02.2016 - Dokumentnr: 150504 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Aurskog-Høland Kommune

Org.nr: 948 164 256

Bestemmelse om vann og kloakkledning  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3226 Gnr:2 Bnr:373

Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.2016 - Dokumentnr: 150504 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Aurskog-Høland Kommune

Org.nr: 948 164 256

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3226 Gnr:2 Bnr:373

Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.2017 - Dokumentnr: 1149636 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/2

Heftelsene omhandler rett for kommunen til å anlegge og drifte vann og avløpsledninger over eiendommen, plikt til å varsle kommunen før bygge og anleggsarbeider på eiendommen igangsettes, bestemmelse om offentlig vei og seksjoneringsbegjæringen.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tomannsbolig, datert 19.10.2017.

Det foreligger byggetegninger fra Hellvik Hus, datert 01.11.2016.



### Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.10.2017.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen ligger til kommunal vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i området regulert til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse som omfattes av reguleringsplan "Planbestemmelser detaljregulering Festningsåsen 3", datert 07.11.2011, sist endret 10.12.2014.

Eiendommen ligger i område avsatt til boligbebyggelse framtidig i kommuneplanen.

### Adgang til utleie

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

### Legalpant

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

### Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

### 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

Overtagelse etter avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket dato i vedlagte budskjema.

### 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

Salgsoppdrag  
3 900 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

## Kontraksgrunnlag



97 500 (Dokumentavgift)  
240 (Panteattest kjøper)  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

-----  
98 740 (Omkostninger totalt)  
113 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
116 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----  
3 998 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
4 013 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 016 640 (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 98 740

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Vedlegg til Salgsoppgave**

Tilstandsrapport  
Egenerklæringsskjema  
Kommunal info

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

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

#### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.000,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9.000,-. Utleggene omfatter foto, kommunal info og tinglysningsgebyr. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

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

#### **Ansvarlig megler**

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

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen,  
Bjørkeveien 18  
1941 Bjørkelangen

Tlf: 638 54 000

#### **Salgsoppgavedato**

25.10.2024



# Tilstandsrapport

- Halvpart av tomannsbolig
- Blåbærveien 9, 1940 BJØRKELANGEN
- AURSKOG-HØLAND kommune
- gnr. 2, bnr. 373, snr. 2



## Markedsverdi

3 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m<sup>2</sup> BRA-i: 111 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.10.2024 Rapportdato: 22.10.2024 Oppdragsnr.: 20224-1141 Referansenummer: T11821

Autorisert foretak: Romerike Takst, Kjetil Jahr Sertifisert Takstingeniør: Kjetil Jahr Vår ref: Kjetil



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

## Norsk takst

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



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

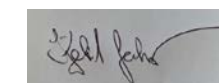
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

## Romerike Takst



### Rapportansvarlig



Kjetil Jahr  
Uavhengig Takstingeniør  
kjetil.jahr@gmail.com  
920 53 641



Oppdragsnr.: 20224-1141

Befaringsdato: 22.10.2024

Side: 2 av 25



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TG 0

#### 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.



TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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

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



TG 3

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

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



TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

Nyere halvpart av tomannsbolig.  
Fremstår som normalt godt vedlikeholdt.  
Boligen fremstår med normal slitasje etter bruk.  
Området bak boligen er ikke satt i stand som hage etter byggeperioden.

### Halvpart av tomannsbolig - Byggeår: 2017

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Renner nedløp og beslag av overflatebehandlet stål.  
Bindingsverk, antatt isolert med mineralull, utvendig kledd med liggende beiset/malt kledning.  
Tak av takstoler, luftet kaldtloft.  
Isolert med innblåst mineralull mot oppvarmet areal.  
Inspisert fra loftsluke.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt ytterdør og malt terrassedør av tre.  
Terrasse over carport og bod.  
Gulv av membrantekkkede sponplater, gulv av overflatebehandlede impregnerte materialer og malt rekkverk.  
Tretrapp med trinn av impregnert.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Parkett på gulv og fliser med varmekabler i entré/gang. Malte plater på vegger og i himling.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Bygget er opplyst utført med radonspærre men ingen dokumentasjon foreligger.  
Det er ikke utført radonmålinger.  
Isolert stålpåpe tilkoblet vedovn.  
Parkett på gulv og malte plater på vegg, synlig betong i bod.  
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig (synlig betong i bod, og dette er også i området hvor taknedløp kommer ned).  
Tretrapp mellom etasjene.  
Formpressede fabrikkmalte innerdører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og malte plater i himling. Innredet med toalett, servant med skap og dusjnise med glassvegg og forheng.

#### Bad (lite)

Flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og malte plater i himling. Innredet med veggmontert toalett, servant og dusjnise med forheng.

#### Vaskerom/teknisk rom

Flislagt gulv med varmekabel, flislagt oppkatt langs vegger. Malte plater på vegger og i himling.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i åpen løsning med stue.  
Parkett på gulv, malte plater på vegger og i himling. Innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Plater som imiterer fliser på parti over benk.  
Frittstående hvitevarer med kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Noen merker etter tidligere oppheng på plater over benk.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er besiktiget i rørskap.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Varmtvannsbereider ca.200L  
Elektrisk anlegg fra byggeår.  
Automatsikringer.  
Røykvarsler og 6kg pulverapparat i boligen.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Drenering antas utført med drenerende masser kombinert med rør for bortledning av vann.  
Det er ikke kjent hvor vann føres til.  
Boligen er fundamentert med støpt plate, antakelig med ringmur.  
Støttemur av tørrstabølet betongstein (minitrønderblokk), hvor det i følge eier er benyttet jordarmeringsnett bakover i tilbakeholdte masser.  
Fall vekk fra bolig på inngangsside og kortsider, på baksida er det fall mot boligen, antar at terrenget her ikke er ferdig justert etter bygging.

## Beskrivelse av eiendommen

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	116 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	116 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 900 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 900 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

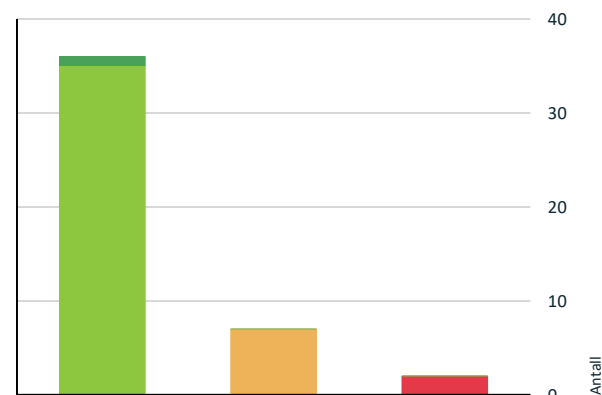
### Halvpart av tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- En mindre endring er observert, vegg mot sør på carport er kledd.



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Halvpart av tomannsbolig

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
  - Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
  - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
  - Innvendig > Radon [Gå til side](#)
  - Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
  - Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/teknisk rom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
  - Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/teknisk rom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### HALVPART AV TOMANNSBOLIG



Byggeår  
2017

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### TG 1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### TG 1 Nedløp og beslag

Renner nedløp og beslag av overflatebehandlet stål.

#### TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverk, antatt isolert med mineralull, utvendig kledd med liggende beiset/malt kledning.

#### Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Kledning går helt eller nesten ned mot belegningsstein på forside, dette øker faren for fukt og råteskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.



#### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Tak av takstoler, luftet kaldloft. Isolert med innblåst mineralull mot oppvarmet areal. Inspisert fra loftsluke.



Loft



## Tilstandsrapport



Loft

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### TG 1 Dører

Bygningen har malt ytterdør og malt terrassedør av tre.

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

Terrasse over carport og bod.  
Gulv av membrantektede sponplater, gulv av overflatebehandlede impregnerte materialer og malt rekkverk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran er ikke synlig for vurdering - dekket av terrassegulv og beslag. Det er skjolder etter fukt i sponplater (synlig i carporttak), eier opplyser at dette kommer fra en lekkasje ved terrassedør, og at utbygger har utbedret skadeårsak (tettet lekkasje), men vurdert platenes skader til ikke å være så omfattende at platene trenger å byttes. Fuktskjolder fremsto som tørre på befaringdagen. Terrassegulv og toppløper flasser maling/beis.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av terrassegulv og toppløper bør utføres neste år når det tørker opp.  
Anbefaler å følge med skjold på undersiden slik at man er sikker på at membran ble helt tett etter utbedring.



Terrasse



Skjolder etter tidligere lekkasje

### TG 1 Utvendige trapper

Tretrapp med trinn av impregnert.

## INNVEDIG

### TG 1 Overflater

Parkett på gulv og fliser med varmekabler i entré/gang. Malte plater på vegger og i himling.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.  
Det er ikke utført radonmålinger.

#### Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

#### Konsekvens/tiltak

## Tilstandsrapport

- Innhent dokumentasjon, om mulig.  
Det anbefales å utføre radonmålinger.

### TG 1 Pipe og ildsted

Isolert ståpipe tilkoblet vedovn.



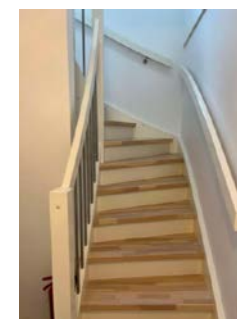
### TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Parkett på gulv og malte plater på vegg, synlig betong i bod. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig (synlig betong i bod, og dette er også i området hvor taknedløp kommer ned).

### TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp mellom etasjene.



### TG 1 Innvendige dører

Formpressede fabrikkmalte innerdører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og malte plater i himling. Innredet med toalett, servant med skap og dusjnise med glassvegg og forheng.  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: Sjekklister sluttkontroll datert 20.10.2017.



Hovedbad

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himling.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.  
Fall mot sluk er målt til 35mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Fallforhold tilsier at det kan bli stående vann på gulv i område ved toalett, siden dusjvegg er fuget mot gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer med dette avviket.

Om man ønsker å løse dette, ville enkleste løsning være å montere en dusjvegg som hadde åpning i bunn slik at vann kunne renne fritt til sluk under.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



## Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med toalett, servant med skap og dusjnise med glassvegg og forheng.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende soverom i område bak dusjnise.  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,4.



### 1. ETASJE > BAD (LITE)

#### Generell

Flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og malte plater i himling. Innredet med veggmontert toalett, servant og dusjnise med forheng.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



### 1. ETASJE > BAD (LITE)

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himling.

Stedvis noe oppsprekking i plateskjøter observert, men ikke unormalt mye i forhold til alder på boligen.



Sprekker i plateskjøter himling stue.

### 1. ETASJE > BAD (LITE)

#### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.  
Fall mot sluk er målt til 30mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

### 1. ETASJE > BAD (LITE)

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

## Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



### 1. ETASJE > BAD (LITE)

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med veggmontert toalett, servant og dusjnise med forheng.

### 1. ETASJE > BAD (LITE)

#### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

### 1. ETASJE > BAD (LITE)

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, rommet ligger inneklemt mellom hovedbad og vaskerom.  
Det ble utført alternativt fuktsøk uten å finne unormale forhold.

### 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

#### Generell

Flislagt gulv med varmekabel, flislagt oppkant langs vegger. Malte plater på vegger og i himling.  
Rommet er opprinnelig bygget som bod/teknisk rom.  
Opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



### 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Malte plater på vegger og i himling.  
Usikkert om våtromsmaling er benyttet i våtsoner.

### 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.  
Fall mot sluk er målt til 20mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

### 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran er ført opp mellom fliser i område under trapp.  
Det er observert skader på membran i området.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Membran burde vært avsluttet med en fast oppkant i dette området slik at det ikke skades.

## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

### 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

#### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

### 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra tilstøtende rom (gang).  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,5.



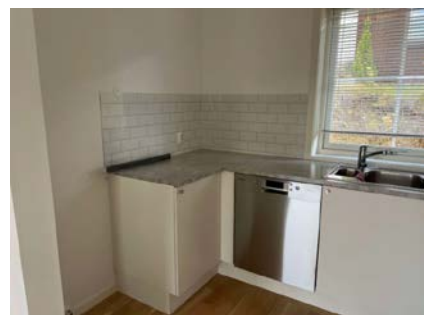
## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i åpen løsning med stue.  
Parkett på gulv, malte plater på vegger og i himling. Innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Plater som imiterer fliser på parti over benk.  
Frittstående hvitevarer med kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.

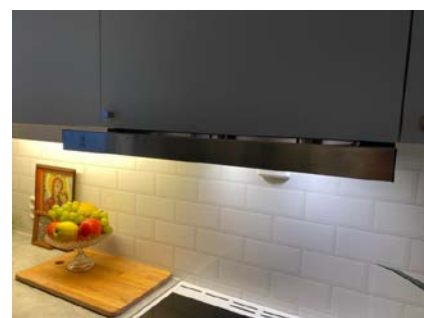
Noen merker etter tidligere oppheng på plater over benk.



### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

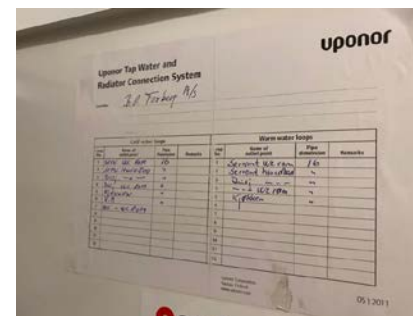


## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

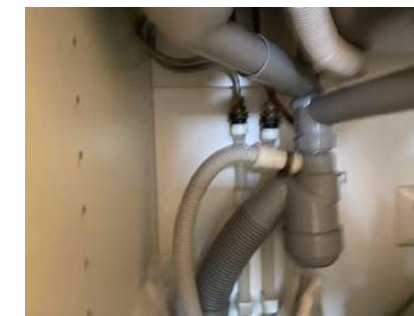
## Tilstandsrapport

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



#### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



#### TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



#### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider ca.200L



#### TG 1 Elektrisk anlegg



## Tilstandsrapport

*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.*

Elektrisk anlegg fra byggeår.  
Automatsikringer.

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.  
**2017**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Samsvarserklæring for sikringsskap ligger i skapet, og for installasjonen på boligmappa.no**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

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

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



### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og 6kg pulverapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei Brannslukningsapparater som passerer 10 år før salg av boligen må byttes ut.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på

## Tilstandsrapport

- søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Husk å funksjonsteste og bytte batterier før salg av boligen.**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

#### TG 1 Drenering

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

Drenering antas utført med drenerende masser kombinert med rør for bortledning av vann.  
Det er ikke kjent hvor vann føres til.

#### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med støpt plate, antakelig med ringmur.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Noen sprekkeformasjoner observert i bod.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skadene ser ikke ut til å påvirke murens funksjon eller bæreevne. Sprekkene ser ut til å stamme fra tiden da muren ble pusset. Sprekkene bør pusses igjen/fylles



#### TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemur av tørrstøbet betongstein (minirønderblokk), hvor det i følge eier er benyttet jordarmeringsnett bakover i tilbakeholdte masser.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det mangler rekkverk/gjerde på deler av muren. Det er plantet en hekk, men denne er foreløpig ikke høy eller tett nok til å fungere som sikring.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



#### TG 3 Terrengforhold

## Tilstandsrapport

Fall vekk fra bolig på inngangsside og kortsider, på bakside er det fall mot boligen, antar at terrenget her ikke er ferdig justert etter bygging.

### Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrenget på baksiden av boligen har fall mot bolig. Her er det ikke gjort noe etter byggetiden, så er mulig å foreta terreng-justeringer.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Anbefaler at åpen isolasjon mot grunnmur samtidig tildekkes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

**116 m<sup>2</sup>/111 m<sup>2</sup>**

*Halvpart av tomannsbolig:* Entré, 2 Bad, Vaskerom, 4 Soverom, Stue/kjøkken, Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

**Kr 3 900 000**

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

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

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 3 900 000**

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

**3 900 000**

### Konklusjon markedsverdi

**3 900 000**

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et godt fungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Tyttebærveien 9 ,1940 BJØRKELANGEN 82 m <sup>2</sup> 2015 2 sov	21-09-2023	3 650 000	<b>3 550 000</b>		3 550 000	<b>43 293</b>
2 Bronserøysa 18 ,1940 BJØRKELANGEN 111 m <sup>2</sup> 2016 3 sov	20-08-2024	4 300 000	<b>3 950 000</b>		3 950 000	<b>35 586</b>
3 Bronserøysa 18 ,1940 BJØRKELANGEN 111 m <sup>2</sup> 2016 3 sov	18-01-2023	3 950 000	<b>3 925 000</b>		3 925 000	<b>35 360</b>
4 lleflaen 4A ,1940 BJØRKELANGEN 95 m <sup>2</sup> 2009 3 sov	21-08-2022	3 090 000	<b>3 210 000</b>		3 210 000	<b>33 789</b>



### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Teknisk verdi bygninger

#### Halvpart av tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 210 000
<b>Sum teknisk verdi - Halvpart av tomannsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 190 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 190 000**

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi Kr. 700 000

#### Beregnet tomteverdi

**Kr. 700 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 3 900 000**

# 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. Arealat gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

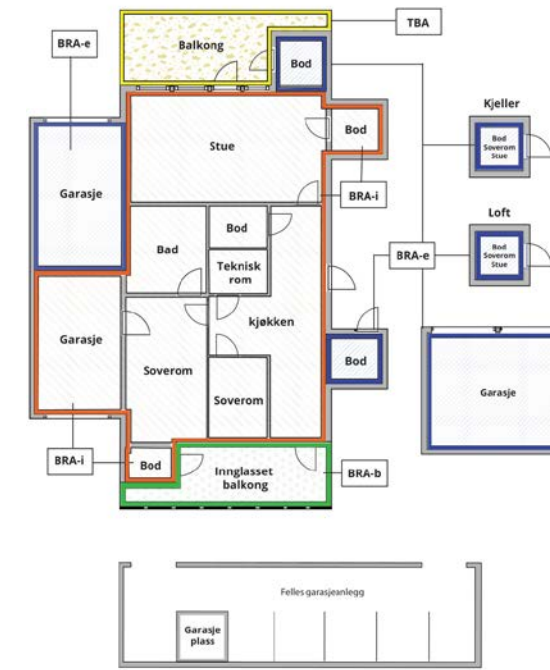
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeleegg 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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Halvpart av tomannsbolig

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	54			54	
2. etasje	57			57	21
Bod		5		5	
<b>SUM</b>	<b>111</b>	<b>5</b>			<b>21</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>116</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, Bad , Bad (lite), Vaskerom/teknisk rom, Soverom , Soverom, Soverom		
2. etasje	Stue/kjøkken , Soverom		
Bod		Bod i carport	

#### Kommentar

Arealer er i henhold til takstbransjens retningslinjer for arealmåling medtatt etter dagens bruk, selv om dette ikke nødvendigvis er i samsvar med hva de opprinnelig er byggemeldt/godkjent for.

Andre arealer:  
Carport: ca. 16m<sup>2</sup>  
Terrasse: ca. 21m<sup>2</sup>

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Kommentar:* En mindre endring er observert, vegg mot sør på carport er kledd.

##### 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:* Bygget vegg på carport og malt vegger i gang/entré 1. etasje.

Bygget støttemur.

Utført med egeninnsats.

##### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Ett soverom har vindu kun ut i carport, og ikke direkte utsyn.

### 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)
Halvpart av tomannsbolig	111	5

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2024	Kjetil Jahr	Takstingeniør
	Ruslan Harea	Kunde
25.10.2023	Kjetil Jahr	Takstingeniør
	Ruslan Harea	Kunde
	Inga Harea	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3026 AURSKOG-HØLAND	2	373		2	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
<b>Adresse</b> Blåbærveien 9							
<b>Hjemmelshaver</b> Harea Inga, Harea Ruslan							



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig og etablert boligområde i Festningsåsen på Bjørkelangen. Det er Barnehage i nærområdet, skoler, butikker etc. finer du i Bjørkelangen sentrum, et lite stykke unna.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Skrånende tomt terrassert med støttemurer, opparbeidet med belegningsstein på gang- og parkeringsarealer. Hage med plen og noe beplantning. Tomten er ikke seksjonert, kun boligen. I praksis benytter hver seksjonseier den delen av tomten som naturlig tilstøter sin del av tomannsboligen.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke registrert servitutter eller heftelser på eiendommen som anses å påvirke verdiansettelse av eiendommen.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 190 000	2017

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt egenerklæring	Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon vedovn		Ligger i boligperm	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring EL (opprinnelig installasjon)		Ligger på boligmappe.no	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggemeldte tegninger, mottatt fra megler	Gjennomgått		Nei
Aurskog-Høland kommune		Div. informasjon, mottatt fra megler	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	21.10.2024	Lastet ned fra seeiendom.no	Gjennomgått		Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygnings sakkyndiges 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.

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• I en 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

### PERSONVERN

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

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/T11821>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107240231	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Inga Harea	Ruslan Harea
Gateadresse	
Blåbærveien 9	
Poststed	Postnr
BJØRKELANGEN	1940
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Jbf
Polise/avtalenr.	1932004

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: IH, RH

Document reference: 1107240231



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

## E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inga Harea	05207d32cacf4640db3360 7c82d0d8d6d5f3ee8f	18.10.2024 20:15:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ruslan Harea	8335b9b65dc49ba36f8255 dd60b74e662efe8ea5	18.10.2024 20:09:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107240231

Document reference: 1107240231

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





Hellvik hus Romerike AS  
Energivegen 5  
2069 JESSHEIM

Saksbehandler: Pål Vigdal Vår dato: 19.10.2017 Deres dato: Vår ref: 16/06045-8 Deres ref:

## 2/373 Ferdigattest

Tillatelse til tiltak er gitt 16.01.2017.

Søknad om ferdigattest er mottatt 16.10.2017. Søknad var komplett.

**Gjelder:** Oppføring av tomannsbolig  
**Gnr/bnr:** 2/373  
**Byggested:** Blåbærveien 9 og 11, 1940 BJØRKELANGEN  
**Plangrunnlag:** Reguleringsplan for Festningsåsen 3

**Ansvarlig søker:** Hellvik Hus Romerike AS

**Tiltakshaver:** Stjerneklart AS

Søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan er mottatt 16.10.2017. Gjennom dette er det bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket er gjennomført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

Med hilsen  
for Aurskog-Høland kommune  
Forvaltning

Kjetil Hauger  
leder

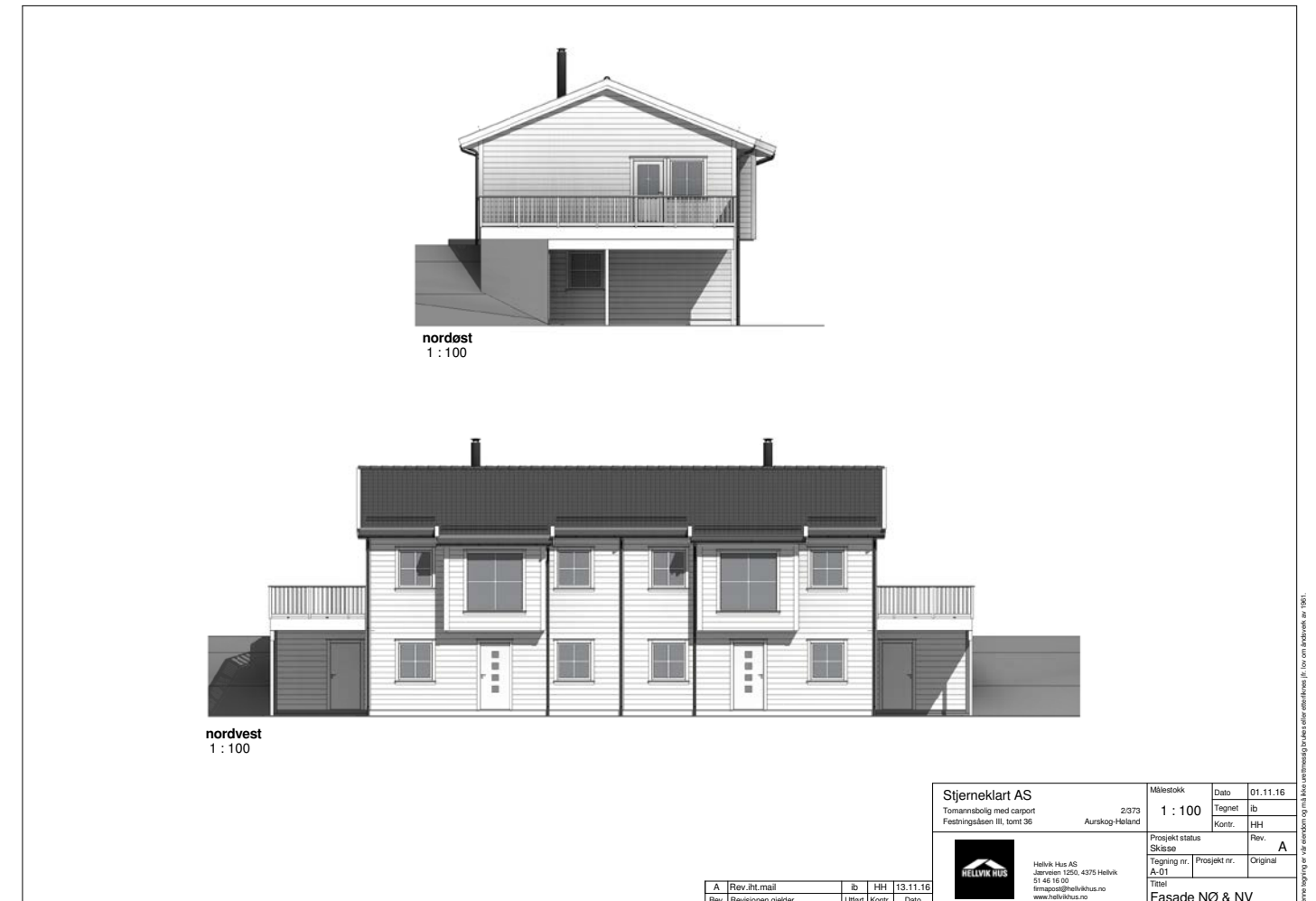
Pål Vigdal  
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift

Vedlegg:  
Klageskriv

Liste over kopimottakere:  
Stjerneklart AS, Fjordvegen 43, 2312 OTTESTAD

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



<b>Stjerneklart AS</b>		Målestokk	Dato	01.11.16
Tomannsbolig med carport Festningsåsen III, tomr 36		2073	Tegnet	ib
Aurskog-Høland		1 : 100	Kontr.	JH
Prosjekt status		Rev.	A	
Skisse				
Tegning nr.	Prosjekt nr.	Original		
A-01				
Tittel		Fasade NØ & NV		
Hellvik Hus AS Jarveien 1205, 4375 Hellvik 51 48 16 00 formosert@hellvikhus.no www.hellvikhus.no				
A	Rev./Ht./mal	ib	JH	13.11.16
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Dokumentet er elektronisk godkjent elektronisk uten underskrift.



sørvest  
1 : 100



sørøst  
1 : 100

A	Rev./Ht.mail	ib	HH	13.11.16
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

<b>Stjerneklart AS</b> Tomannsbolig med carport Festingsløsen III, tom 36		2373 Aurskog-Holand	Målestokk <b>1 : 100</b>	Dato 01.11.16
		Hellek Hus AS Jærveien 1205, 4375 Hellek 51 48 16 00 tomannsbolig@hellekhus.no www.hellekhus.no		Prosjekt status Skisse
		Tegning nr. A-02		Prosjekt nr. Original
		Titel <b>Fasade SØ &amp; SV</b>		Rev. <b>A</b>

Dette tegning er et utkast og vil ikke nødvendigvis gjelde eller utføres på den måten som er vist.



3D View 1



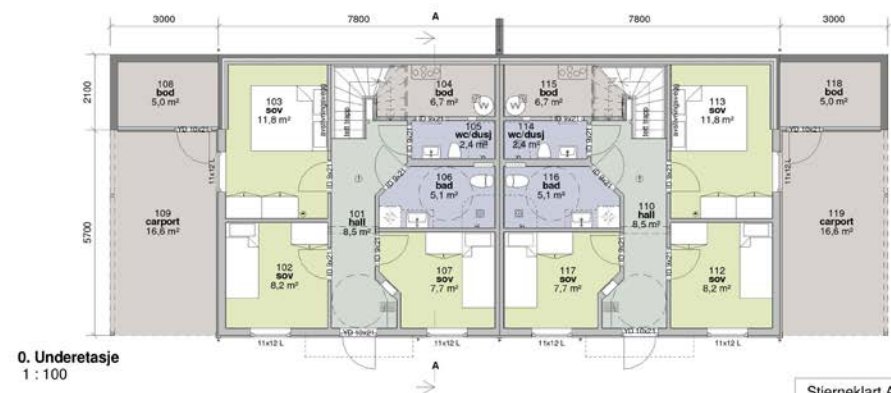
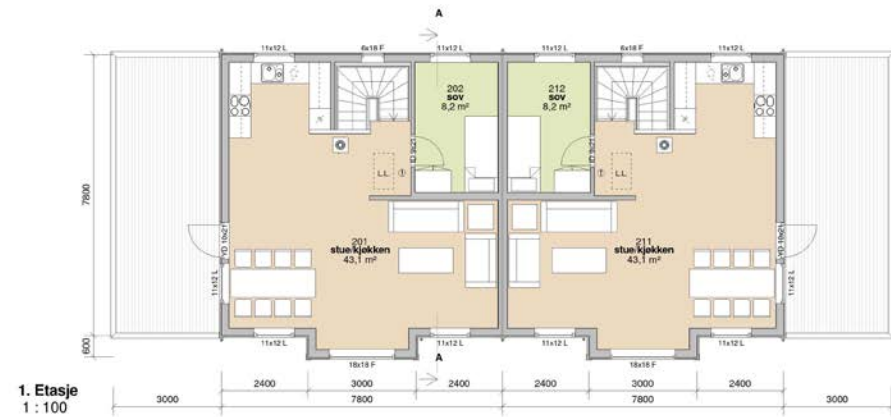
3D View 2

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
------	--------------------	--------	--------	------

<b>Stjerneklart AS</b> Vertikaldelte tomannsboliger Blåberveien 5,7,9 og 11		2373+374 Aurskog-Holand	Målestokk	Dato 05.01.17
		Hellek Hus AS Jærveien 1205, 4375 Hellek 51 48 16 00 tomannsbolig@hellekhus.no www.hellekhus.no		Tegnet ib
		Prosjekt status Salgtegning		Kontr. hh
		Tegning nr. S-05		Prosjekt nr. Original
		Titel <b>Perspektiv</b>		Rev.

Dette tegning er et utkast og vil ikke nødvendigvis gjelde eller utføres på den måten som er vist.

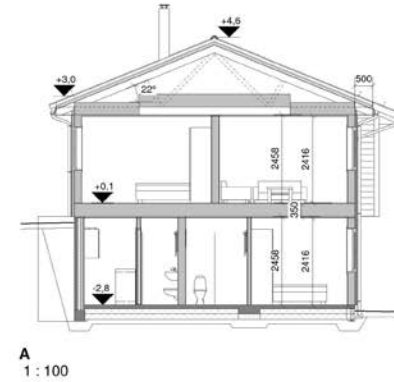
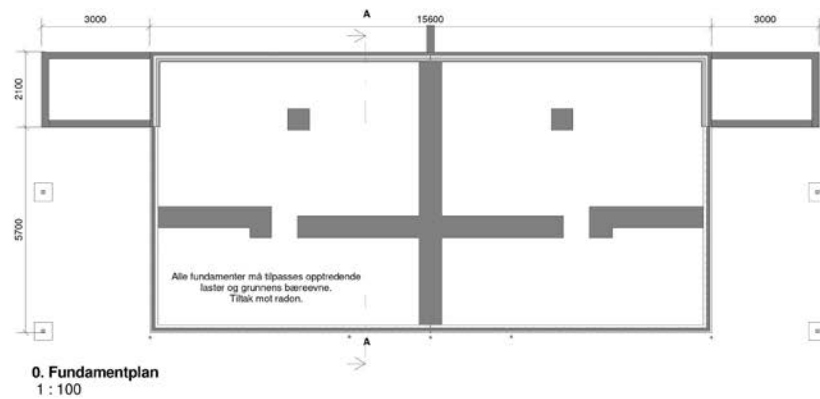




<b>Stjerneklart AS</b>		Målestokk	Dato	01.11.16
Tomannsbolig med carport		2973	Tegnet	ib
Festingsløsen III, tomt 36		Aurskog-Holand	Kontor	HH
		Prosjekt status	Rev.	A
HELLVA BUS Hellebru Høy AS Jernveien 1205, 4375 Høvik 01 48 16 00 tomannsbolig@hellvabus.no www.hellvabus.no		Tegning nr.	Prosjekt nr.	Original
		A-03		
		1. Etasje og underetg.		

A	Rev./H.t.mail	b	HH	13.11.16
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontor	Dato

Dette tegning er et utdrag og vil ikke nødvendigvis leses eller vurderes i sin helhet.



Bruksareal (BRA)	
BRA 1. Etg.	56,5 m²
BRA Underetg.	54,3 m²
BRA ute-bolig	5,0 m²
BRA ute-bolig	11,9 m²
Bebyggt areal (BYA)	
BYA Bebyggt areal	175,7 m²



Perspektiv

<b>Stjerneklart AS</b>		Målestokk	Dato	01.11.16
Tomannsbolig med carport		2973	Tegnet	ib
Festingsløsen III, tomt 36		Aurskog-Holand	Kontor	HH
		Prosjekt status	Rev.	A
HELLVA BUS Hellebru Høy AS Jernveien 1205, 4375 Høvik 01 48 16 00 tomannsbolig@hellvabus.no www.hellvabus.no		Tegning nr.	Prosjekt nr.	Original
		A-04		
		Snitt & fundament		

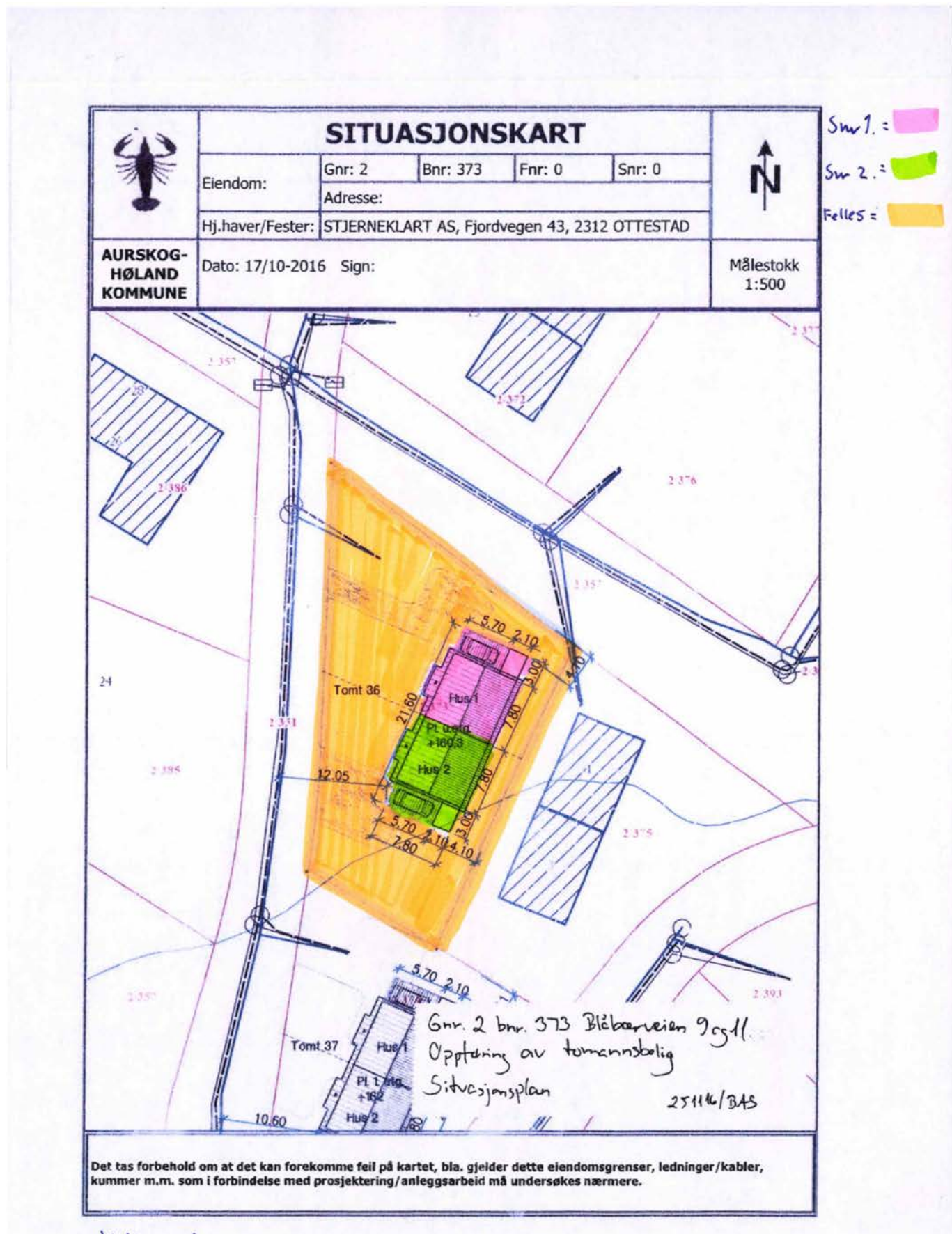
A	Rev./H.t.mail	b	HH	13.11.16
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontor	Dato

Dette tegning er et utdrag og vil ikke nødvendigvis leses eller vurderes i sin helhet.











# Nabolagsprofil

Blåbærveien 9 - Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 48 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Søndre Eidsvei Linje 470, 470E	13 min	1 km
Blaker stasjon Linje R14	27 min	25.2 km
Oslo Gardermoen	1 t	

## Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 633 elever, 36 klasser	8 min	3.1 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	5 min	2.6 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	6 min	3.5 km

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



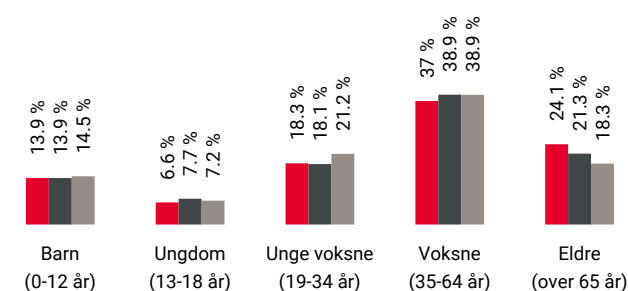
Sitat fra en lokalkjent

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

Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	13 min	1 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	5 min	2.3 km
Burholtoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	9 min	4.5 km

## Dagligvare

Coop Extra Bjørkelangen	5 min	
Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	5 min	2.7 km

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 97/100

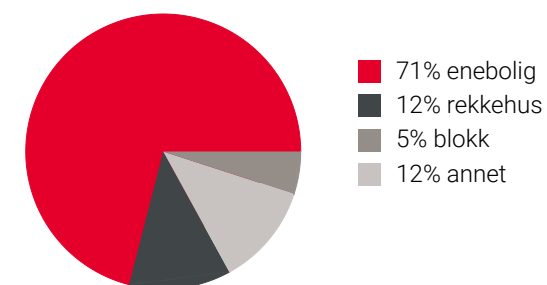
Gateparkering  
Lett 93/100

Støynivået  
Lite støynivå 90/100

## Sport

Eidslia balløkke Ballspill	18 min	1.3 km
Kjelle vg. skole Fotball	4 min	2.1 km
MOVA Bjørkelangen Serviceveien	5 min	
MOVA Bjørkelangen	5 min	

## Boligmasse



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

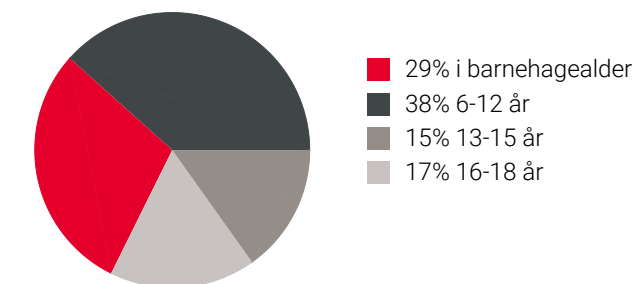


Sitat fra en lokalkjent

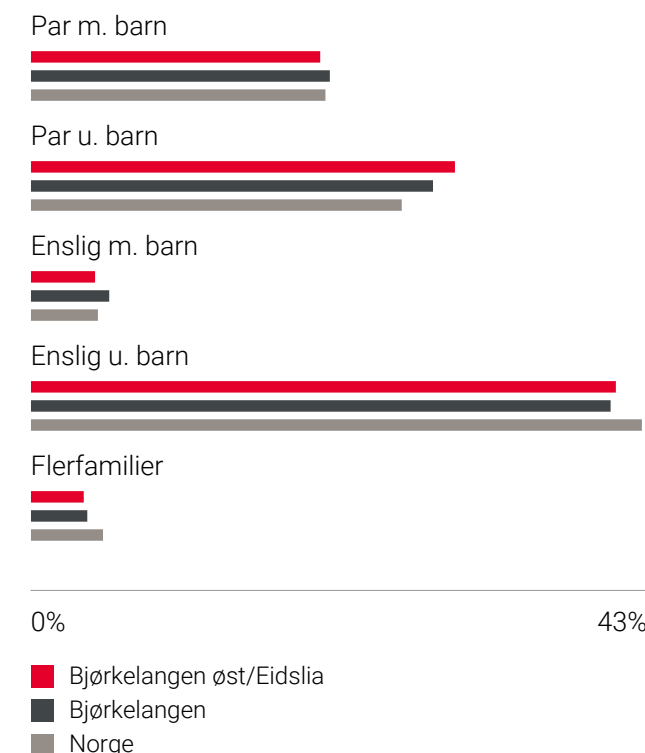
## Varer/Tjenester

AMFI Bjørkelangen Torg	5 min
Apotek 1 Bjørkelangen	5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



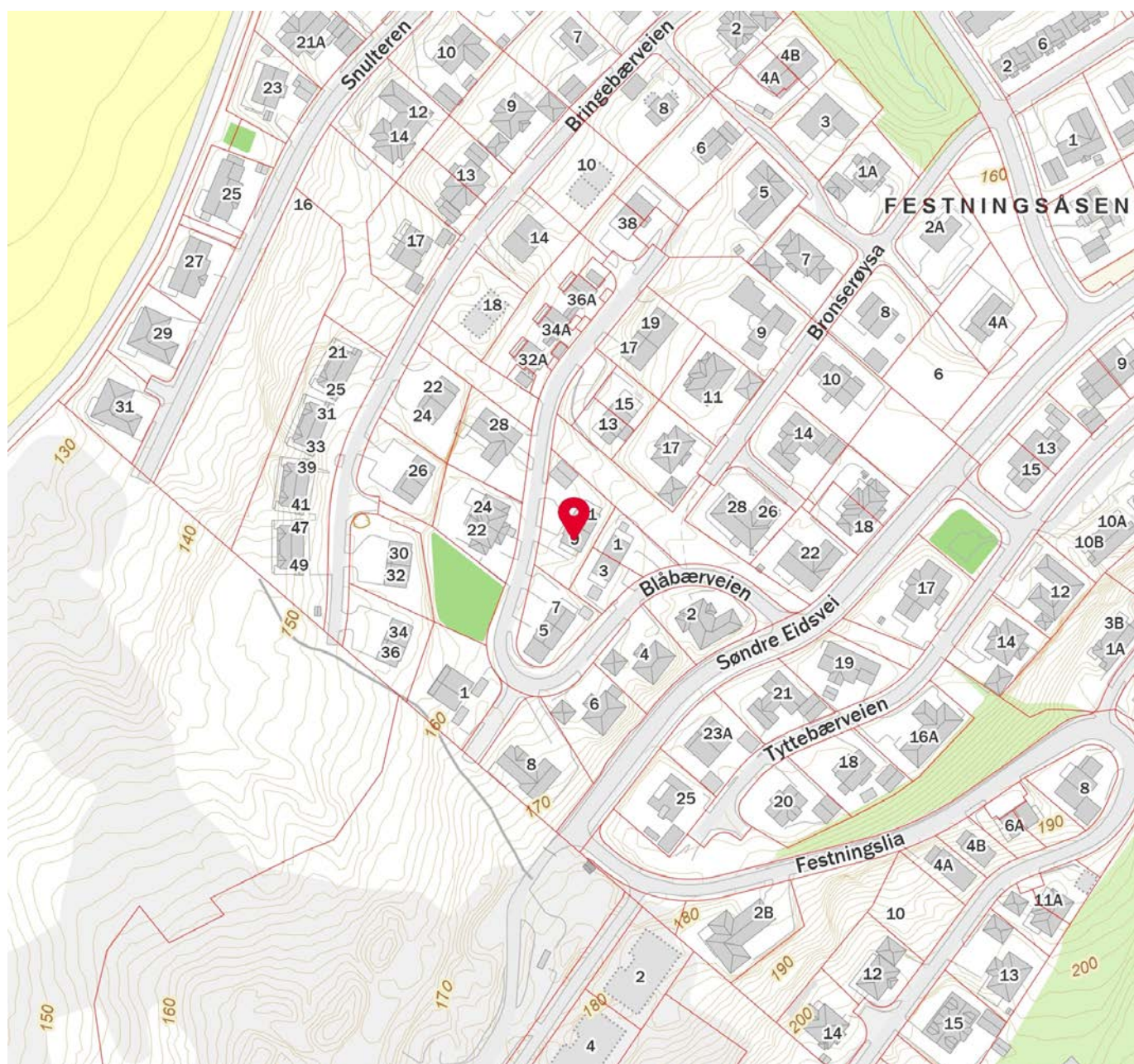
## Familiesammensetning



## Sivilstand

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





**FINN** 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

## La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd.



Dersom du planlegger salg, vurderer å flytte eller bare vil vite hva din eiendom er verdt så kan jeg hjelpe deg.

Jeg har unik lokalkunnskap, god kompetanse og et stadig voksende kontaktnett etter over 20 år i bransje og marked.

Jeg brenner for jobben min og jobber hardt for at du som kunde skal føle deg ivaretatt helt fra oppdragsinngåelse og frem til ny eier står der med nøklene i hånda.

Kontakt meg gjerne for en uforpliktende samtale for kjøp eller salg av eiendom!



**Kenneth Sverre**  
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613  
kenneth.sverre@aktiv.no

**aktiv.**  
Tar deg videre



# La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd.



Dersom du planlegger salg, vurderer å flytte eller bare vil vite hva din eiendom er verdt så kan jeg hjelpe deg.

Jeg har unik lokalkunnskap, god kompetanse og et stadig voksende kontaktnett etter over 20 år i bransje og marked.

Jeg brenner for jobben min og jobber hardt for at du som kunde skal føle deg ivaretatt helt fra oppdragsinngåelse og frem til ny eier står der med nøklene i hånda.

Kontakt meg gjerne for en uforpliktende samtale for kjøp eller salg av eiendom!



**Kenneth Sverre**  
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613  
kenneth.sverre@aktiv.no

**aktiv.**  
Tar deg videre



# Aurskog SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

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

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Årnes





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

### Egenandel

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

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

### Nytt om tilstandsrapporter

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

### Arealavvik

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

### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Blåbærveien 9  
1940 BJØRKELANGEN

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

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre