



aktiv.

Festningslia 11B, 1940 BJØRKELANGEN

**Innbydende, familievennlig 1½-part
fra 2020 - Delikate fargevalg -
Garasje m/lader - Stor, solrik
terrasse m/utsikt**



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 290 000,-
Omkostn.: Kr 133 640,-
Total ink omk.: Kr 5 423 640,-
Selger: Marit Norum
Hovelsrud-Herlofsen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 127/159 kvm
Tomtstr.: 406.1 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 341
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1107260032

Ditt nye hjem!

Festningslia 11B er en stilfull og innbydende halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig fra 2020. Beliggenheten er attraktiv, med umiddelbar nærhet til idylliske turområder, samt kort vei til barnehage, busstopp, skoler og idrettsanlegg. Videre kan eiendommen skilte med garasje, elbillader, lun velkomstterrasse og en sydvestvendt terrasse med gode solforhold og langstrakt utsikt.

Boligen fremstår med tidsmessige farge- og materialvalg og familievennlig planløsning. Stuen og kjøkkenet danner et flott og delikat allrom i 2. etasje med peisovn og møbleringsfrihet, og i 1. etasje er det en ytterligere stue med nyere varmepumpe. Videre er det to helflisede bad/wc, et vaskerom og tre gode soverom. Flere rom har garderobe, og lagringsplass finnes i en innebod og i garasjen.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	30
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	72
Kart	78
Ferdigattest	81
Nabolagsprofil	82
Budskjema	94



Aktiv Bjørkelangen v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Festningslia 11B!
Foto: Svein Michaelsen



Eiendommen ligger naturnært, attraktivt og barnevennlig til med umiddelbar nærhet til idylliske turområder, samt kort vei til barnehage, busstopp, skoler og idrettsanlegg.

Festningslia 11B er en stilfull og og innbydende halvpart tomannsbolig.

Planløsningen er praktisk og funksjonell og vil fungere både for barnefamilier, par eller for deg som vil bo alene.

Boligen har et pent, overbygd inngangsparti med steinbelagt velkomstterrasse og klassisk, veggmontert utebelysning.



Festningslia 11B

1. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no
Allt av taksering i Oslo og Akershus

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

Boligen har en pen entré med lysmalte vegger og grå fliser på gulv med gulvvarme.



Yttertøyet ryddes enkelt bort i et garderobeskap, og mer oppbevaringsplass finnes i en tilliggende, romslig innebod.





I første etasje er det en lun og koselig stue med lysegrønne, malte vegger og lyst, pent parkettgulv.
I 2023 ble det montert en stilfull luft-til-luft varmepumpe i stuen.



Her er det god plass til sofagruppe, godstol og tv-/mediastasjon,
og rommet får rikelig med naturlig lys fra store, nordvestvendte sprossevinduer.

Det er tre gode soverom i boligen,
ett i andre etasje og to i første etasje.



På soverommene i første etasje er veggene malt opp i tidsmessige gråtoner som står godt til parkettgulvene.

Det er god plass til ulike garderobeløsninger på soverommene, og det er i tillegg lagringsplass i en innvendig bod i samme etasje.





Boligen inneholder to bad/wc og et vaskerom. Badet i første etasje, og har lyse fliser på veggene, downlights i himlingen og grå fliser på gulv med gulvvarme.



Vaskerommet har lysegrå fliser på veggene og grå fliser på gulv med gulvvarme. I tillegg til en utslagsvask i stål er rommet utstyrt med opplegg for vaskesøyle.

Festningslia 11B

2. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no
Allt av taksering i Oslo og Akershus

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

Den åpne trappen og de flotte vinduene
tilhører etasjen et helt særegent uttrykk
hvor romfølelsen forsterkes med både utsyn
og lysforhold.

Lysekronen i trappeoppgangen medfølger
ikke i salget.



Kanskje det er her du skal nyte en kaffekopp
før du går på arbeid, eller en liten hvil før
middagen skal lages?





Kjøkkenet har et klassisk og pent design med langstrakte benkeflater. Innredningen har lysegrå, profilerte fronter, vitrinedører, takhøye skap og grå laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål.



Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskapp, stekeovn og induksjonstopp, samt ventilator, komfyrvakt og god arbeidsbelysning.



I åpen løsning med kjøkkenet i andre etasje er det en innbydende stue i delikate fargevalg og med lyst, trestavs parkett på gulvet.



Den moderne peisovnen gir lun varme og god atmosfære på kvelder og når det er litt kjølig ute.



Møbleringsfriheten er god, og rommet har utgang til en sydvestvendt terrasse på ca. 29 kvm med gode solforhold.



Dagslyset strømmer inn i rommet via store sprossevinduer i to himmelretninger.

Hovedsoverommet ligger i 2. etasje og er holdt i en dyp koksgrå farge som gir en dempet atmosfære.

Alle soverommene har store, sydøstvendte sprossevinduer som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp.





Badet i andre etasje fremstår som velholdt og pent, med lysegrå fliser på veggene, downlights i himlingen og grå fliser på gulv med gulvvarme.



Av innredning er det en hvit skuffeseksjon med en heldekkende servant, og over er det et stort speil med belysning. Videre er badet utstyrt med et vegghengt toalett, badekar og et dusjkabinett.



Den skrånende tomten er pent opparbeidet med stor, steinbelagt gårdsplass, steinbed og noe fjell i dagen.
Det er felles innkjøring med den andre halvdelen av tomannsboligen.



Gode solforhold kommer virkelig til sin rett på en vinklet, sydvestvendt terrasse.

Terrassen har dekke i tre, og rekkverket har store glassflater. På husveggen er det montert både utestikk og stemningsfull utebelysning.

Fra terrassen og eiendommen er det flott utsyn mot sentrum av Bjørkelangen.





Terrassen har utmerket plass til grill og ønsket utemøblement, og to brede markiser sørger for effektiv skjerming på ekstra varme sommerdager.



Boligen har en lun og usjenert plass bak huset og med umiddelbar tilgang til skogen og Langsjøen med merkede turstier.

Garasjen er på ca. 32 kvm, og har elbillader og motorisert leddport.

I tillegg til å lade i egen garasje har Bjørkelangen flere stasjoner for hurtiglading.





Bjørkelangen er en koselig landsby under stadig utvikling og med flere nyetableringer.



Alti kjøpesenter, gågata og Bjørkelangen Næringspark har et godt utvalg av forretninger og servicetilbud med bl.a. etablerte kjeder som Norli, Cubus, Dressmann, Normal, Rusta, Europris, Princess m.fl.



Idrettslaget og friidrettslaget har et større anlegg ved den ene videregående skolen.
Lagene er veldrevet og tilbyr en rekke aktiviteter for alle aldre året igjennom.



I tillegg til friidrettsbane er det bl.a. kunstgress, tennis, sandvolleyball, frisbeegolf og pentangue.
Idrettslaget driver en hyggelig kafe på området.



Bjørkebadet ligger i sentrum og ble åpnet i 2018 og tilbyr bl.a. 25-meters basseng, terapi- og plaskebasseng samt boblebad, kaldkulp og badstuer. Helsehuset rommer bl.a. legevakt, legekantor og tannhelsetjeneste.



Bjørkelangen har 1-10 skole med sfo-tilbud. Skolen var ny i 2018. Her har også kulturskolen moderne lokaler. KulturArena har et flott amfi hvor konserter, teater, foredrag og kino kan nytes.





Velkommen til Haldenkanalen

HALDENKANALEN er den eneste

av to kanaler i Norge og midler dette til fra Skulervud i nord til Tistedal i sør. Kanalen ble bygd i perioden 1852-1924, hovedsakelig for transport av tømmer. Flertingen opphørte i 1982, men slusen er fortsatt operativ.

Vi ønsker deg velkommen til en reise i den spennende kanalen!

Kommune langs Haldenkanalen er nordfjella: Aurskog-Holand, Rømskog, Marker, Arneberg og Halden.

1. STRØMSDALS SLUSE



Strømsdals sluse fra 1860 ligger mellom Aurskog-Holand og Rømskog. Den har tre porter og en innkammer, er i dag fullstendig operativ, og leietilbyder et utemiljø med vann og blomsterbeder ligger slusens mest populære. Slusen ligger i et fantastisk landskap med store skogområder og store bekkeløp. Den er en del av en rekke sluser. Den er en del av en rekke sluser. Den er en del av en rekke sluser.

2. BRECKE SLUSER



Brecke sluser i Marker er Nord-Norges høyeste sluser med en slusehøyde på 26,6 meter. Slusen ligger i Marker kommune og er en del av en rekke sluser. Den er en del av en rekke sluser. Den er en del av en rekke sluser.

3. TISTEDAL



I Tistedal på Haldenkanalen starter en av de mest populære turstiene. Den er en del av en rekke sluser. Den er en del av en rekke sluser. Den er en del av en rekke sluser.

4. SKULERVUD



I nordre enden av Skulervud ligger Skulervud sluse. Den er en del av en rekke sluser. Den er en del av en rekke sluser. Den er en del av en rekke sluser.

5. DALE SLUSER



Dale sluser i Marker ligger mellom Skulervud og Haldenkanalen. Den er en del av en rekke sluser. Den er en del av en rekke sluser. Den er en del av en rekke sluser.



Kommunen byr på gode friluftsupplevelser med merkede turstier, stolpejakt, sykkelstier og skiløyper i skog og ved vann.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 127 kvm

BRA - e: 32 kvm

BRA totalt: 159 kvm

TBA: 29 kvm

Halvpart av vertikaldelt toman

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 64 kvm Entré/gang, trapperom, bod, stue, vaskerom, bad/wc og 2 soverom

2. etasje

BRA-i: 63 kvm Trapperom, stue/kjøkken, soverom, garderobe og bad/wc

TBA fordelt på etasje

2. etasje

29 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 32 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Åpen himling i trapperom som går utenfor trappens areal er ca. 1m² og er fratrukket i arealberegningen for 2. etasje. Garasjen er bygget mindre enn hva som er beskrevet på tegningen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

406.1 kvm

Det er felles innkjøring for begge hele tomannsboligen.

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger naturnært, attraktivt og barnevennlig til med umiddelbar nærhet til idylliske turområder, samt kort vei til barnehage, busstopp, skoler og idrettsanlegg. Den skrånende tomten er pent opparbeidet med stor, steinbelagt gårdsplass, steinbed og noe fjell i dagen.

Gode solforhold kommer virkelig til sin rett på en vinklet, sydvestvendt terrasse. Her er det utmerket plass til grill og ønsket utemøblement, og to brede markiser sørger for effektiv skjerming på ekstra varme sommerdager. Terrassen har dekke i tre, og rekkverket har store glassflater. På husveggen er det montert både utestikk og stemningsfull utebelysning.

Beliggenhet

Festningslia 11B ligger i et veletablert og rolig boligområde i populære Festningsåsen på Bjørkelangen. Nærområdet er barnevennlig og har umiddelbar nærhet til skog og mark.

Bjørkelangen – en attraktiv og levende landsby

Bjørkelangen er et trivelig og sentralt tettsted i Aurskog-Høland kommune, kjent som kommunesenteret med sterk identitet og landlig sjarm. Med omkring 4 000 innbyggere er Bjørkelangen et naturlig samlingspunkt for handel, tjenester og fritid, samtidig som det omgis av flotte naturområder og attraktive boligområder.

Bo og leve – moderne tilbud i landlige omgivelser

Bjørkelangen kombinerer det beste fra to verdener: et levende tettsted med et godt utvalg av butikker, kaféer, servicetilbud og næringsliv, og naturen rett utenfor døra med muligheter for turer, sykling og rekreasjon året rundt. Her utvikles det også nye boligprosjekter med både leiligheter og eneboliger som legger til rette for gode bomiljøer.

I sentrum ligger kjøpesenteret Alti og gågata. Her finner du et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud som dekker de fleste behov. I Bjørkelangen Næringspark er det bilbasert handel for storhandel, bilverksted og byggvarehandel. Bjørkelangen har også flere hyggelige kafeer og spisesteder som alle er gode møteplasser i alle anledninger.

Skoler og barnehager – et godt sted å vokse opp

For barnefamilier er Bjørkelangen et spesielt attraktivt sted å bosette seg. Bjørkelangen skole er en stor og moderne 1–10-skole med SFO-tilbud, der trivsel og samarbeid står i fokus. I tillegg har tettstedet flere barnehager og to videregående skoler. Bjørkelangen videregående skole har et stort og variert linjetilbud både innen praktiske fag og teoretiske fag. Kjelle videregående skole har tilbud innen bygg- og anleggsteknikk og naturbruk, samt forsterkede tilbud i flere fagområder.

Kjelle-engene er et helhetlig utviklingsprosjekt der våtmark, naturrestaurering, vannmiljø og undervisning møtes i én felles arena. Området utvikles som et levende klasserom for elever, fagmiljøer og lokalsamfunn, med mål om å styrke biologisk mangfold, vannkvalitet og kunnskap om naturbaserte løsninger. Kjelle-engene er et samarbeid mellom Kjelle videregående skole, kommunen, fylkeskommunen og Haldenvassdraget vannområdet. I samarbeid med Høland Jeger- og fiskeforening vil det også anlegges hundeluftepark på skolens arealer.

Aktiv fritid og idrett for alle

Bjørkelangen byr på et rikt fritids- og idrettsliv. Bjørkelangen Sportsforening (BSF) er et aktivt fleridrettslag med tilbud for barn, ungdom og voksne innen blant annet fotball, håndball, allidrett og svømming. Idrettsanlegget omfatter en hyggelig kafe, klubbhus, idrettshall, frisbeegolf, kunstgress, tennisbane og sandvolleyball. Aurskog-Høland Friidrettslag har et flott baneanlegg på samme område. Klubben og lokalsamfunnet skaper aktivitet og samhold gjennom hele året. I tillegg kan du benytte moderne fasiliteter som Bjørkebadet – et nyere svømmeanlegg med 25-meters basseng, terapi- og plaske, boblebad, kaldkulp og to badstuer.

På Mangeskogen har Mangenfjellet Turlag et godt utbygd løypenett på vinterstid, og med to betjente serveringshytter på søndagene i vinterhalvåret. Om sommeren er området et eldorado for den tur- og sykkelinteresserte. For den motorinteresserte har NMK Aurskog-Høland eget baneanlegg i Eksismoa motorpark rett utenfor Bjørkelangen. Her er det mulig å utøve motocross, enduro, ATV og bilcross/rallycross. Sør i kommunen er det en rallytreningsvei hvor det holdes trening for rallybiler. Big Dream Arena ligger i ytterkant av sentrum og er et moderne hestesportssenter, spesialdesignet for Western Reining, men kan også benyttes av alle typer hestesport.

Kulturtilbud

I tilknytning til Bjørkelangen Skole ligger Kulturskolen og KulturArena Aurskog-Høland. KulturArena har et flott og moderne lokale med amfi, backstage og profesjonell lyd og lys - for kortreiste opplevelser og store øyeblikk. I KulturArena kan du oppleve teater, show, konserter og foredrag med kjente formidlere, men også med lokale utøvere. Bygdekinoen benytter de samme lokalene og kan by på de nyeste filmene. Kulturskolen har tilbud innen musikk, dans, teater og visuell kunst. Målgruppen er barn og unge fra 0 til 25 år, men også voksne ved ledig kapasitet.

Bjørkelangen Bibliotek er meråpent og arrangerer blant annet bokbad med aktuelle forfattere, språkkafe og andre kulturtilbud til store og små. Av andre kulturtilbud kan Komnes Kunsthall og Elsehuset nevnes. Komnes Kunsthall er et privat driftet kreativt felleskap hvor samarbeid, kunst og kultur står i fokus. Elsehuset er en liten, og privat driftet konsertarena i et gammelt tømmerhus på en gård på Lierfoss. Eidsverket Gods tilbyr overnatting og lokaler til utleie til alle typer feiringer, kulturarrangement eller konferanser. Eidsverket Gods er i dag i privat eie, og har en historie som strekker seg tilbake til 1764. Det store anlegget fremstår som unikt og med et parkmessig uttrykk.

Liv og røre i sentrum

Bjørkelangen har et aktivt næringsliv og kultur- og handelsliv som gjør hverdagen enkel og hyggelig. Lokale arrangementer og markedsdager gir ekstra liv i nærmiljøet og bidrar til fellesskap og engasjement i landsbyen.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) - ca 4,3 km

Kjelle videregående skole - ca 2,8 km

Bjørkelangen videregående skole - ca 3,4 km

Barnehager

Festningsåsen barnehage - ca 1,3 km

Kjelle gårdsbarnehage - ca 2,3 km

Burholtoppen barnehage - ca 4,9 km

Dagligvare

Kiwi, CoopXtra og Rema 1000 - ca 3,5 km

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Søndre Eidsvei bussholdeplass ca 1,2 km unna. Det er et godt rutetilbud for pendlere med buss i retning Fetsund og Lillestrøm. Det er togforbindelser fra Blaker, Fetsund og Lillestrøm.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er en halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig, oppført i 2020. Bygningen er oppført på sprengsteinsfylling. Grunnmuren består av isolerte elementer.

Dreneringen er fra byggeåret. Bygningen er oppført på sprengstein som er naturlig drenerende. Tomten er skrånende, og det er etablert en drengroft for å lede overvann bort fra eiendommen. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk fra byggeåret, med en utvendig fasade av liggende trebordkledning. Takkonstruksjonen er en valmet konstruksjon av tre med undertak av rupanel. Taktekkingen består av betongtakstein

fra byggeåret. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Gulvet i første etasje er et betongdekke mot grunn, mens etasjeskilleren til andre etasje er et trebjelkelag. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Entredøren er en formpresset, hvitmalt dør med glassfelt, og verandadøren er en hvitmalt trekonstruksjon med 3-lags glass. Eiendommen har en veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering med trestolper. Gulvet er et spaltegulv av tre, og rekkverket er en trekonstruksjon med glassfelt. Til eiendommen hører en frittstående, uisolert garasje. Denne er fundamentert med betongdekke på mark. Veggene er dels oppført i murte lettklinkerblokker og dels i trebindingsverk, kledd utvendig med liggende treborkledning. Takkonstruksjonen er en valmet trekonstruksjon tekket med betongtakstein.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen luftespalte i bunn av kledning. Det er tett trelekt i bunn.

Innvendig - Overflater

Avvik: Det er gliper i parkett ved trapp i 2. etasje. Det er stedvis svinnsprekker/små riss i veggplater, i vegg hjørner og overganger mellom vegg og himling.

Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er etablert drengroft, men ved ekstremvær og store nedbørmengder må man være oppmerksom på problematikken med overvann.

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

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

- Våtrom - 1. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er skjevheter i veggengt toalett og det er riss i silikonfuge grunnet dårlig innfesting/svikt.

- Våtrom - 2. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

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

Helse, miljø og sikkerhet

Avvik: Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav. Forstøtningsmuren har høyde ca. 65cm. og har ingen rekkverk/sikring.

Lovlighet

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

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

Garasje

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

Garasjen er bygget mindre enn hva som er beskrevet på tegningen.

Meglers kommentar:

Avvik fra seksjonering og byggetegninger: Plassering av pipe og størrelse balkong. På tegning for balkong stemmer balkongens størrelse overens og pipens plassering fremkommer korrekt.

Opplysninger fra el-verk og brann- og redningsvesen:

Ved søk på koti.no fremkommer det ingen rapporter over tilsyn for eiendommen, og megler har ikke gjort ytterligere undersøkelser. Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen opplyser at siste tilsyn og feiing ble utført i 2023 uten avvik. Dette gir likevel ingen garantier for at anleggene er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Ja.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja. Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Kort fortalt

- Innbydende, stilfull ½-part fra 2020
- Garasje med elbillader
- Skrånende, fin og lettstelt tomt
- Sydvestvendt terrasse på ca. 29 kvm
- Lun, steinbelagt velkomstterrasse
- Pen entré med varme i flislagt gulv
- Pen stue med varmepumpe fra 2023
- Klassisk, lekkert og velutstyrt kjøkken
- Stue med peisovn rett ved kjøkkenet
- 2 helflisede bad/wc og et vaskerom
- 3 gode soverom, 2 med garderobe
- Lagringsplass i innebod og garasje
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter
- Sikringsskap med automatsikringer

Planløsning

1. etasje: Entré, trapperom, bod, vaskerom, bad/wc, 2 soverom og tv-stue.
2. etasje: Trapperom, garderobe, soverom, bad/wc og stue/kjøkken.

Entré

Boligen har et pent, overbygd inngangsparti med steinbelagt velkomstterrasse og klassisk, veggmontert utebelysning. Vel inne er det pen entré med lysmalte vegger og grå fliser på gulv med gulvvarme. Yttertøyet ryddes enkelt bort i et garderobeskap, og mer oppbevaringsplass finnes i en tilliggende, romslig innebod.

Kjøkken

Kjøkkenet har et klassisk og pent design med langstrakte benkeflater som innbyr til spennende kokkelering. Innredningen har lysegrå, profilerte fronter, vitrinedører, takhøye skap og grå laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Veggene over benken er kledd med hvite metrofliser som står godt til resten av interiøret. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, stekeovn og induksjonstopp, samt ventilator, komfyrvakt og god arbeidsbelysning.

Stue

I åpen løsning med kjøkkenet i andre etasje er det en innbydende stue i delikate fargevalg og med lyst, trestavs parkett på gulvet. Dagslyset strømmer inn via store sprossevinduer i to himmelretninger. Den moderne peisovnen gir lun varme og god atmosfære på kvelder og når det er litt kjølig ute. Møbleringsfriheten er god, og rommet har utgang til en sydvestvendt terrasse på ca. 29 kvm med gode solforhold.

Tv-stue

I første etasje er det en lun og koselig stue med lysegrønne, malte vegger og lyst, pent parkettgulv. Her er det god plass til sofagruppe, godstol og tv-/mediastasjon, og rommet får rikelig med naturlig lys fra store, nordvestvendte sprossevinduer. I 2023 ble det montert en stilfull luft-til-luft varmepumpe i stuen.

Bad/wc 1

Boligen inneholder to bad/wc og et vaskerom. Badet i første etasje, og har lyse fliser på veggene, downlights i himlingen og grå fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite fronter og består av en heldekkende servant på en skuffeseksjon og et stort speil med god belysning. Videre er badet utstyrt med et vegghengt toalett og et dusjkabinett.

Bad/wc 2

Badet i andre etasje fremstår som velholdt og pent, med lysegrå fliser på veggene, downlights i himlingen og grå fliser på gulv med gulvvarme. Av innredning er det en hvit skuffeseksjon med en heldekkende servant, og over er det et stort speil med belysning. Videre er badet utstyrt med et vegghengt toalett, badekar og et dusjkabinett.

Vaskerom

Vaskerommet ligger ved entreen i første etasje, og har lysegrå fliser på veggene og grå fliser på gulv med gulvvarme. I tillegg til en utslagsvask i stål er rommet utstyrt med opplegg for vaskesøyle.

Soverom og garderobe

Det er tre gode soverom i boligen, ett i andre etasje og to i første etasje. Alle soverommene har store, sydøstvendte sprossevinduer som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp. På soverommene i første etasje er veggene malt opp i tidsmessige gråtoner som står godt til parkettgulvene, og rommet i andre etasje er holdt i en dyp koksgrå farge som gir en dempet atmosfære.

Soverommet i andre etasje har et tilliggende garderoberom, og på ett av soverommene i første etasje er det garderobeskap. Boligen har for øvrig oppbevaring- og lagringsplass i en garderobe i entreen, i en romslig innebod og i garasjen.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Fliser og parkett.

Vegger: Malte slette flater/plater og fliser.

Himling: Malte slette flater/plater.

Gulv og overflater er fra byggeåret.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), fra byggeåret.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast, fra byggeåret.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra byggeåret og er plassert på vaskerommet.

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.

Lysekronen i trappeoppgangen medfølger ikke i salget.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Rørlegger Aarstad og Sønner AS - skiftet sikkerhetsventil på varmtvannstanken.

2023:

- Det er installert luft til luft varmepumpe i stue i 1. etasje. Fra 2023 iht. eier.

2021:

- Det er gjort tilleggsarbeider i boligen i 2021 av ST Elektro AS iht. dokumentasjon/samsvarserklæring i Boligmappa.
- ST-elektro AS - arbeid på elektrisk anlegg.

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert fiber i boligen. Kjøper må selv tegne ønsket abonnement.

Parkering

Det er parkering i en frittliggende garasje og på egen, steinbelagt gårdsplass. Garasjen er på ca. 32 kvm, og har elbillader og motorisert leddport. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Fremtind

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen er elektrisk oppvarmet med gulvvarme i entreen, på vaskerommet og på begge bad, og med en luft-til-luft varmepumpe fra 2023 i stuen i 1. etasje. Dette suppleres med vedfyring i en peisovn i stuen i 2. etasje. Det er balansert ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra kokesonen på kjøkkenet. Boligens varmtvannsbereder rommer ca. 200 liter.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Lysegrønn C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 290 000

Omkostninger kjøper

5 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

132 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

133 640 (Omkostninger totalt)

150 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

153 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 423 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 440 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 443 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 19 420 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer: Ordinært renovasjonsgebyr, feie/tilsynsgebyr, abonnementsgebyr vann og avløp, forbruksgebyr vann og avløp. Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 4 911 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Det er vedtatt økning fra 2 promille til 3 promille for 2026. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 213 664 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 854 655 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens kalkulator på nett. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no. Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter og eiendomsskatt» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Det er ingen felles økonomi i sameiet, men det må påregnes eventuelle kostnader knyttet til drift og vedlikehold av fellesarealer.

Tilbud om 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 341, 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:

3226/2/341/2:

10.04.2014 - Dokumentnr: 294933 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Aurskog-Høland Kommune

Org.nr: 948 164 256

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om beplantning

Gjelder også senere fradelte parseller

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3226 Gnr:2 Bnr:341

Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.2020 - Dokumentnr: 3461974 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 1/2

01.01.2024 - Dokumentnr: 87823 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:341 Snr:2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "nybygg tomannsbolig og garasjer" på Festningslia 11A og 11B, 1940 BJØRKELANGEN, datert 14.04.2021. Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold utover at plassering av pipe og størrelse balkong på byggetegninger og seksjoneringstegninger avviker fra dagens løsning, men begge deler fremkommer riktig i byggetegning for balkong, revidert og datert 23.06.2021. I tilstandsrapporten er det kommentert at garasje er bygget mindre enn på tegning.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

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

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Konsentrert småhusbebyggelse. Følger reguleringsplan Detaljregulering Festningsåsen 3 (plan-ID 22120120005). Planen regulerer eiendommen til konsentrert småhusbebyggelse i felt BK1. 23.03.2015. Eiendommen er berørt av hensynssone for friskt. I frisktomsrådene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller annet med høyde over 0,5 meter over tilstøtende vegers planer.

Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-ogplaner/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

Kommunedelplanen for Bjørkelangen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-ogplaner/planer/kommunale-planer/kommunedelplaner/>

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hjemmelige bud/hjemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 27.900,- og visninger kr 3.000,- pr stk med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10.845,-. Utleggene omfatter foto, urådighet og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen, organisasjonsnummer 981 129 792
Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen

Salgsoppgavedato

20.03.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig
 Festningslia 11 B, 1940 BJØRKELANGEN
 AURSKOG-HØLAND kommune
 gnr. 2, bnr. 341, snr. 2

Markedsverdi

5 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 05.03.2026

Rapportdato: 07.03.2026

Oppdragsnr.: 10816-26035

Eiendomsverdi ref nr: YO5619

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

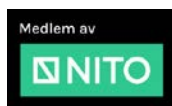
Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Larsen Havnen AS

Takstingeniør



Rapportansvarlig



Petter Larsen Havnen
Uavhengig Takstingeniør
larsen@takstpartner.no
922 11 434

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av en halvpart av vertikaldelt tomannsbolig og frittstående garasje.

Boligen ble oppført i 2020.
Boligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 2020.
Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Valmet takkonstruksjon av tre.
Undertak av rupanel.
Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besikket fra bakkenivå.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Det er ru takstein og ikke nødvendig med snøfangere.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende treborkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Fra byggeåret.

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt.
Verandadør i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass.
Dørene er fra byggeåret.

Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering/trestolper.
Spaltegulv av tre. Rekkverk i trekonstruksjon med glassfelt.
Markise.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser og parkett.
Vegger: Malte slette flater/plater og fliser.
Himling: Malte slette flater/plater.

Gulv og overflater fra byggeåret med normalt god standard.

Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i gang, stue og 1 soverom.
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 3-5mm. på 2 meters lengde.
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue/kjøkken.
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 3-5mm. på 2 meters lengde.
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

Boligen har isolert stålppe. Tilkoblet peisovn i stue/kjøkken i 2. etasje.

Trapp: 180 graders malt tretrapp.

Innerdører: 3-speils formpressede dører. 2 innebygde skyvedører.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i stue/kjøkken i 2. etasje.
Luft-til-luft varmepumpe i stue 1. etasje.
Elektrisk gulvvarme i entre/gang, vaskerom og badrom i 1. etasje.
Elektrisk gulvvarme på badrom i 2. etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i 1. etasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ferdigattest.
Vaskerommet har standard fra byggeåret.
Vaskerommet består av: Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

Bad/wc i 1. etasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ferdigattest.
Badrommet har standard fra byggeåret.
Bad/wc i 1. etasje består av: Veggmont. toalett. Dusjkabinett.
Baderomsinnredning med servantskap og speil.

Bad/wc i 2. etasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ferdigattest.
Badrommet har standard fra byggeåret.
Bad/wc i 2. etasje består av: Veggmont. toalett. Dusjkabinett.
Badekar. Baderomsinnredning med servantskap, speil og lys.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt.
Lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem i kjøkkenbenken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), fra byggeåret. Det er besikket i rørskap.
Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue i 1. etasje. Fra 2023 iht. eier.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra byggeåret og er plassert på vaskerommet.

Elektrisk anlegg fra byggeåret.
Det er fremvist Samsvarserklæring på nyinstallasjonen av Egner Elektro AS.
Det er gjort tilleggsarbeider i boligen i 2021 av ST Elektro AS iht. dokumentasjon/samsvarserklæring i Boligmappa.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Beskrivelse av eiendommen

Dreneringen er fra 2020.

Utførelse og tilstand på dreneringen er ikke kjent (bygningen har ikke kjeller).

Bygningen er oppført på sprengstein som er naturlig drenerende.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Forstøtningsmur er av betongstein. Murens høyde er ca. 65cm.

Tomten er skrånende ned mot boligen på baksiden (østsiden).

Det er etablert drenggrøft for å lede overvann bort fra eiendommen.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	159 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	127 m ²
Totalpris	5 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

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

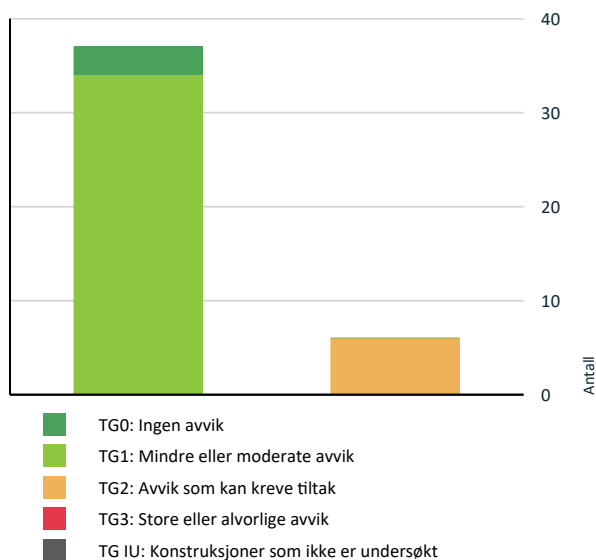
Garasje

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

Garasjen er bygget mindre enn hva som er beskrevet på tegningen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

HALVPART AV VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG



Byggeår
2020

Kommentar
Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Standard
Boligens standard er beskrevet i rapporten.

Vedlikehold
Boligen fremstår med normalt godt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Taktekingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

TG 1 Nedløp og beslag

Kommentar

Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Det er ru takstein og ikke nødvendig med snøfangere.

TG 2 Veggkonstruksjon

Kommentar

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende trebordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ingen luftespalte i bunn av kledning. Det er tett trelekt i bunn.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør etableres luftespalte i nedre kant av kledningen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Uten luftespalte i nedre kant kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp, noe som øker risikoen for fuktskader.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

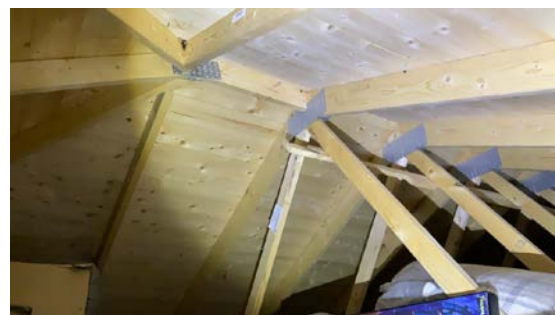
Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Kommentar

Valmet takkonstruksjon av tre.

Undertak av rupanel.

Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.



TG 1 Vinduer

Kommentar

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Fra byggeåret.

TG 1 Dører

Kommentar

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt.

Verandadør i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass.

Dørene er fra byggeåret.

TG 1 Veranda

Tilstandsrapport

Kommentar

Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering/trestolper.
Spaltegulv av tre.
Rekkverk i trekonstruksjon med glassfelt.
Markise.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Kommentar

Gulv: Fliser og parkett.
Vegger: Malte slette flater/plater og fliser.
Himling: Malte slette flater/plater.

Gulv og overflater fra byggeåret med normalt god standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gliper i parkett ved trapp i 2. etasje.
Det er stedvis svinnsprekker/små riss i veggplater, i veggjørner og overganger mellom vegg og himling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør fuges/overflatebehandles.
Avviket vurderes til å kun ha kosmetisk betydning, men tiltak kan forhindre videre utvikling av sprekkene.



Gliper i parkett ved trapp i 2. etasje.



TG 1 Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje

Kommentar

Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i gang, stue og 1 soverom.
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 3-5mm. på 2 meters lengde.
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

TG 1 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Kommentar

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue/kjøkken.
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 3-5mm. på 2 meters lengde.
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

TG 1 Pipe og ildsted

Kommentar

Boligen har isolert stålpipes. Tilkoblet peisovn i stue/kjøkken i 2. etasje.

Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.
For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

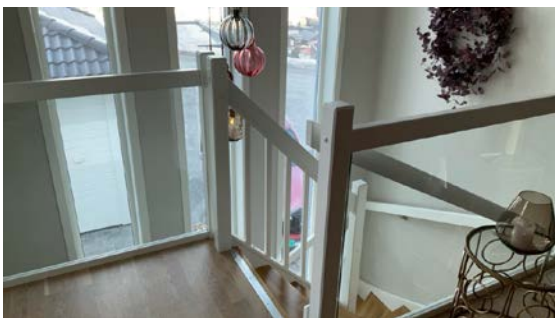
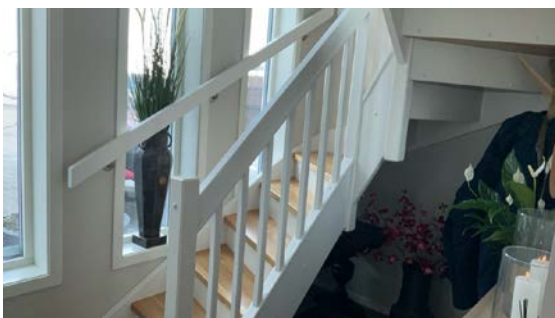


TG 1 Innvendige trapper

Kommentar

Boligen har 180 graders malt tretrapp.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Kommentar

3-speils formpressede dører. 2 innebygde skyvedører.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Kommentar

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ferdigattest.
Vaskerommet har standard fra byggeåret.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må tas hensyn ved bruk av vaskekummen, da vannsprut på dørkarm og dør over tid kan føre til skader.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (dokumentert med ferdigattest). Fra byggeåret.
Det er synlig membran under klemringen i sluket.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Vaskerommet består av: Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannstank.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom mot vaskerommet.
Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Kommentar

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ferdigattest.
Baderommet har standard fra byggeåret.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser. Taket er malt og har downlights.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (dokumentert med ferdigattest). Fra byggeåret.
Det er synlig membran under klemringen i sluket.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Bad/wc i 1. etasje består av: Veggmont. toalett. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap og speil.
Det er synlig drensspalte fra innebygget sistene på toalettet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skjevheter i vegghengt toalett og det er riss i silikonfuge grunnet dårlig innfesting/svikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Toalettet må rettes opp og festes bedre for å hindre videre skjevhet, og ny silikonfuge bør legges for å sikre tett overgang.
Dårlig innfesting kan føre til skader i fliser og toalettet.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom mot dusjnise bad.
Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Kommentar

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:
Ferdigattest.
Baderommet har standard fra byggeåret.



2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser. Taket er malt og har downlights.

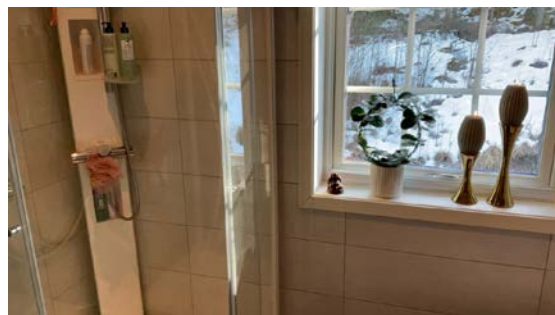
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vinduet bør fuktbeskyttes eller byttes til et materiale som tåler fukt, for å unngå risiko for fuktskader på vindu og tilstøtende konstruksjoner. Dagens løsning fungerer med dusjkabinett, men endret bruk, som dusjing direkte på overflater, kan medføre vanninntrengning og skade.



2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til ca. 25mm. fra gulv ved dør til topp slukrist under badekaret.
Fall mot sluk er målt til ca. 30mm. fra gulv ved dør til topp slukrist under dusjkabinettet.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og banemembran (dokumentert med ferdigattest). Fra byggeåret.
Det er synlig membran under klemringen i sluket.



Sluk under badekar.

Tilstandsrapport



Sluk under dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Bad/wc i 2. etasje består av: Veggmont. toalett. Dusjkabinett. Badekar. Baderomsinnredning med servantskap, speil og lys. Det er synlig drensspalte fra innebygget sistene på toalettet.

2. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

2. ETASJE > BAD/WC

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vegg fra garderobe mot baderommet. Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon. Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Integriert induksjonstopp, stekeovn, kjøøl-/fryseskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt. Lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem i kjøkkenbenken.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Kommentar

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



! TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

! TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Tilstandsrapport

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Kommentar

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue i 1. etasje. Fra 2023 iht. eier.



TG 1 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra byggeåret og er plassert på vaskerommet.

Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Det er fremvist Samsvarserklæring på nyinstallasjonen av Egner Elektro AS.

Det er gjort tilleggsarbeider i boligen i 2021 av ST Elektro AS iht. dokumentasjon/samsvarserklæring i Boligmappa.

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.
2020

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Kommentar

Dreneringen er fra 2020.

Utførelse og tilstand på drenering er ikke kjent (bygningen har ikke kjeller).

Bygningen er oppført på sprengstein som er naturlig drenerende.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

! TG 1 Forstøtningsmurer

Kommentar

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Murens høyde er ca. 65cm.



! TG 2 Terrengforhold

Kommentar

Tomten er skrånende ned mot boligen på baksiden (østsiden).
Det er etablert drengsrøft for å lede overvann bort fra eiendommen.

Vurdering av avvik:

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

Det er etablert drengsrøft, men ved ekstremvær og store nedbørsmengder må man være oppmerksom på problematikken med overvann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak vurderes som nødvendige i dag, men man må være oppmerksom på dette ved ekstremvær og store nedbørsmengder, da det er økt risiko for vannansamling mot boligen.



! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtেকnisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Forstøtningsmuren har høyde ca. 65cm. og har ingen rekkverk/sikring.

Konsekvens/tiltak

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

127 m²/127 m²

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig: Entré, 2 Trapperom, Bod, Stue, Vaskerom, 3 Soverom, 2 Bad, Stue/kjøkken, Garderobe

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 32 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 300 000

Konklusjon markedsverdi

5 300 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag.

Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Tyttebærveien 3 ,1940 BJØRKELANGEN 139 m² 2014 3 sov	12-08-2025	4 990 000	4 950 000		4 950 000	39 286
2 Bronserøysa 10 ,1940 BJØRKELANGEN 119 m² 2018 3 sov	09-02-2025	4 500 000	4 500 000		4 500 000	37 815
3 Festningslia 11A ,1940 BJØRKELANGEN 121 m² 2020 3 sov	15-02-2025	4 890 000	4 600 000		4 600 000	36 220
4 Blåbærveien 17 ,1940 BJØRKELANGEN 131 m² 2020 3 sov	19-02-2023	4 690 000	4 500 000		4 500 000	34 351
5 Blåbærveien 19 ,1940 BJØRKELANGEN 134 m² 2021 3 sov	03-03-2024	4 700 000	4 600 000		4 600 000	34 328
6 Bronserøysa 18 ,1940 BJØRKELANGEN 111 m² 2016 3 sov	20-08-2024	4 300 000	3 950 000		3 950 000	34 052
7 Festningslia 22 ,1940 BJØRKELANGEN 141 m² 2022 4 sov	04-11-2024	4 900 000	4 500 000		4 500 000	30 405
8 Festningslia 7A ,1940 BJØRKELANGEN 195 m² 2025 3 sov	21-10-2025	6 790 000	6 650 000		6 650 000	29 039

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	19 500
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	5 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	54 500

Teknisk verdi bygninger

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig	Kr.	3 800 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	340 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 140 000

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.	1 150 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 150 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 300 000
--	------------	------------------

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. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

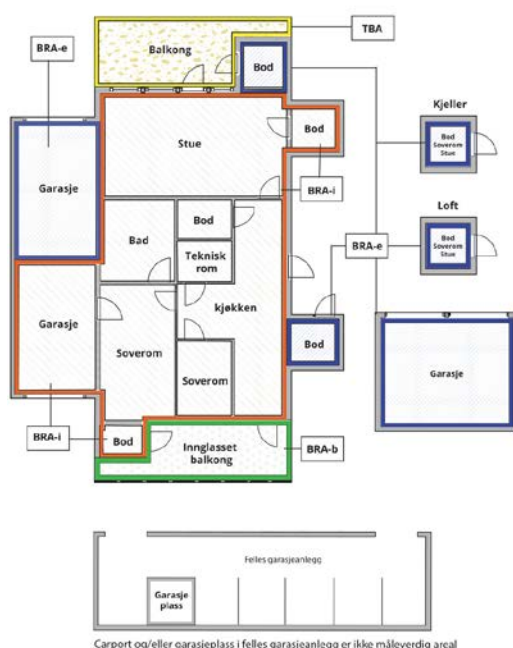
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	64			64	
2. etasje	63			63	29
SUM	127				29
SUM BRA	127				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, trapperom, bod, stue, vaskerom, soverom 1, soverom 2, bad/wc		
2. etasje	Trapperom, stue/kjøkken, soverom, garderobe, bad/wc		

Kommentar

Åpen himling i trapperom som går utenfor trappens areal er ca. 1m² og er fratrasket i arealberegningen for 2. etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2021: ST-elektro AS - arbeid på elektrisk anlegg.
2025: Rørlegger Aarstad og Sønner AS - skiftet sikkerhetsventil på varmtvannstanken.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		32		32	
SUM		32			
SUM BRA	32				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen er bygget mindre enn hva som er beskrevet på tegningen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Marit Norum Hovelsrud-Herlofsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	2	341		2	406.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Festningslia 11 B

Hjemmelshaver

Marit Norum Hovelsrud-Herlofsen.

Kommentar

I tillegg er det felles tomteareal i sameiet med 49,1m² som er felles innkjøring.

Eierandel

1 / 2

Forretningsfører

Det er ingen felles økonomi i sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde i Festningsåsen, Bjørkelangen.

Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig.

Det er umiddelbar nærhet til skog og mark.

Bjørkelangen er kommunesenter i Aurskog-Høland kommune.

Bjørkelangen har barnehager, skole med 10 trinn og videregående skole.

Bjørkelangen har et godt utvalg av butikker og servicetilbud med bla. gågate og 2 kjøpesentre.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 406,1m².

Tomten er opparbeidet med belegningstein på gårdsplass og uteplasser.

Gode lys- og solforhold.

I tillegg er det felles tomteareal i sameiet med 49,1m² som er felles innkjøring.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Boligen er bebodd.

Byggeår

2020

Kommentar

Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Standard

Bygningen har standard fra byggeåret, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Beskrivelse

Frittstående garasje.

Uisolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.

Vegger er dels oppført med mur/murte lettklinkerblokker og dels av trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med liggende trebordkledning.

Valmet takkonstruksjon av tre.

Yttertak er teknet med betongtakstein.

Leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner.

Gangdør i slett hvitmalt utførelse.

Det er installert EL-billader.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	16.02.2026		Gjennomgått	6	Nei
Kommunalinformasjon	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	04.03.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	04.03.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	19.02.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Marit Norum Hovelsrud-Herlofsen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Festningslia 11B

1940 Bjørkelangen

3226-2/341/0/2



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



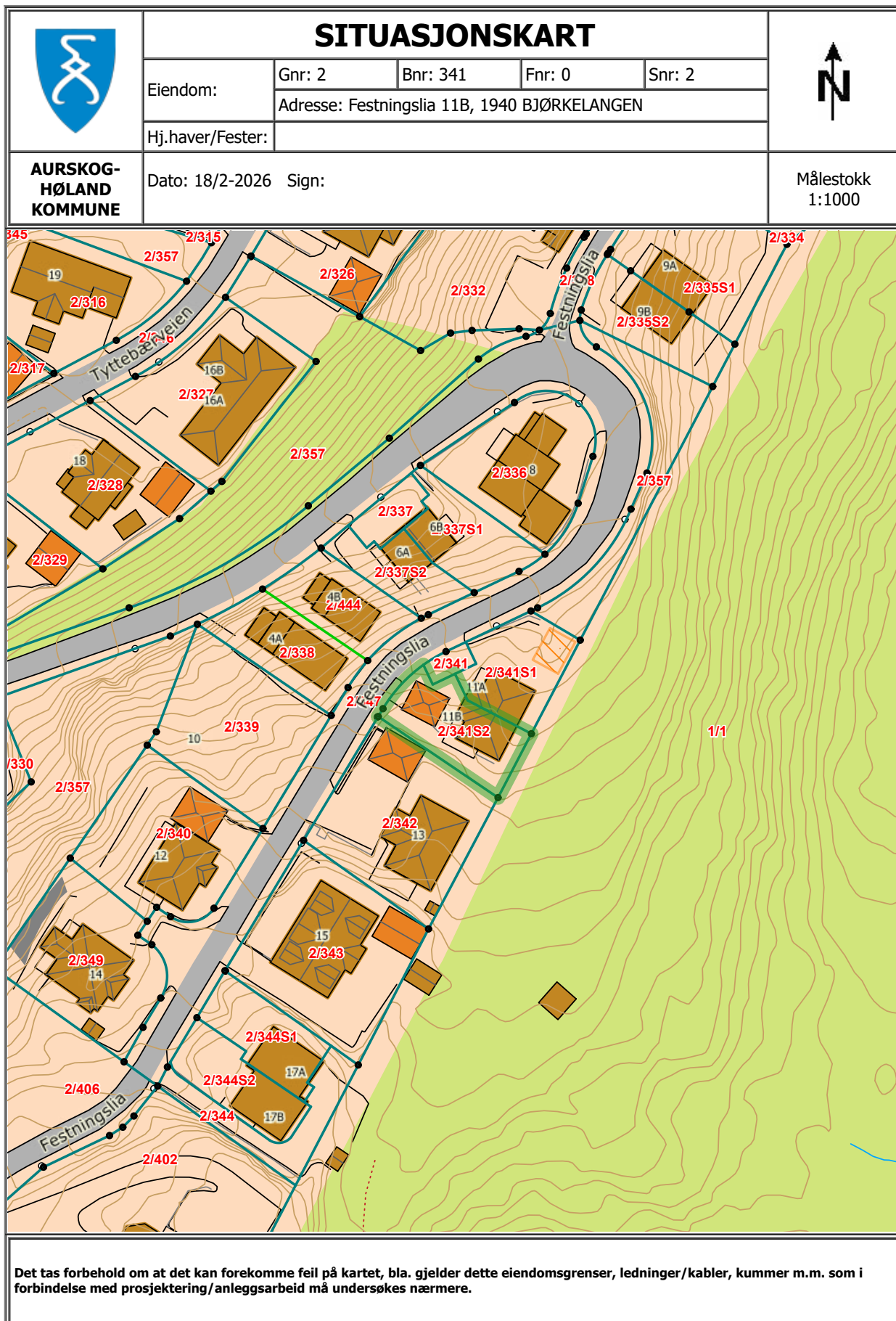
Bolig selges med boligselgerforsikring

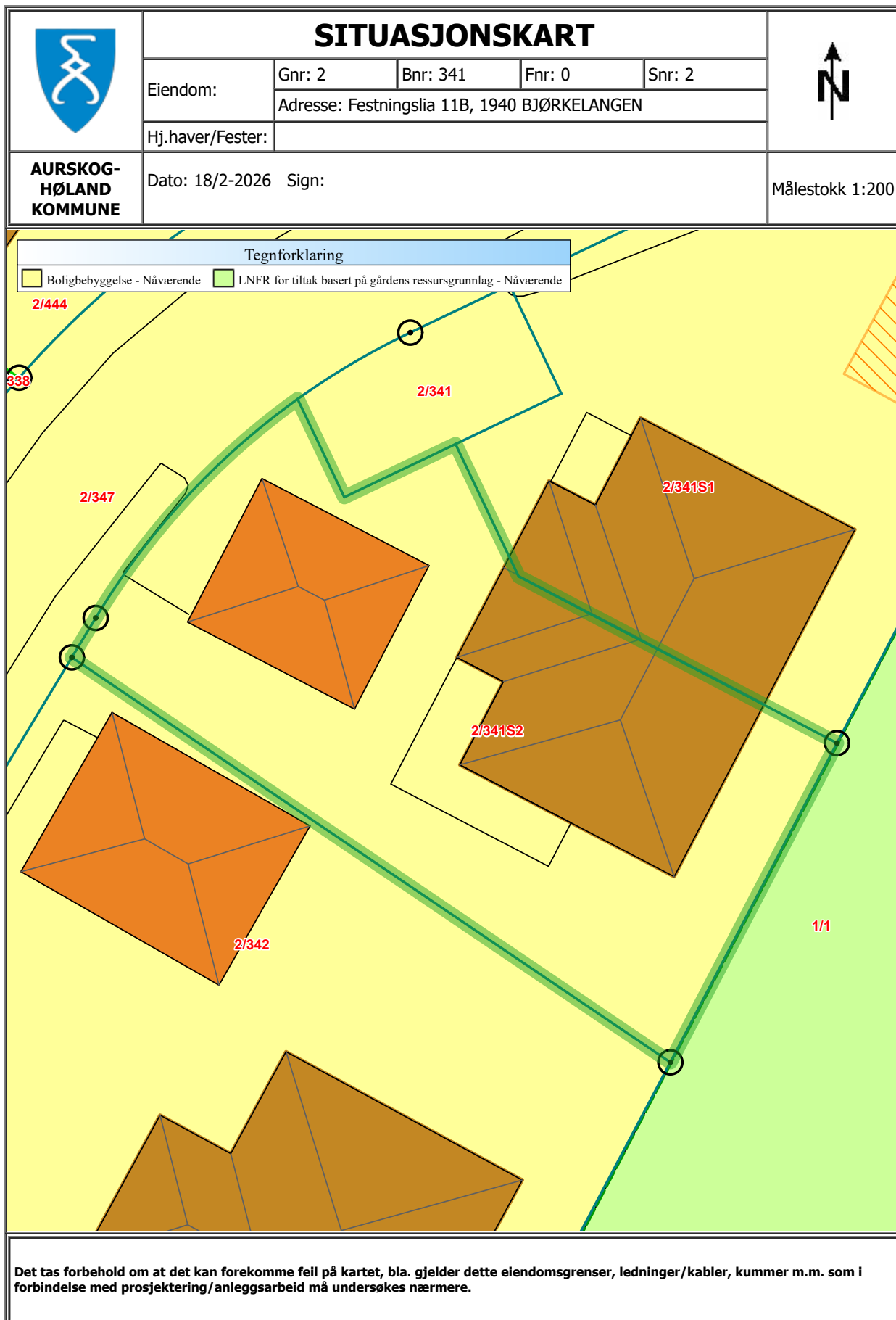
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

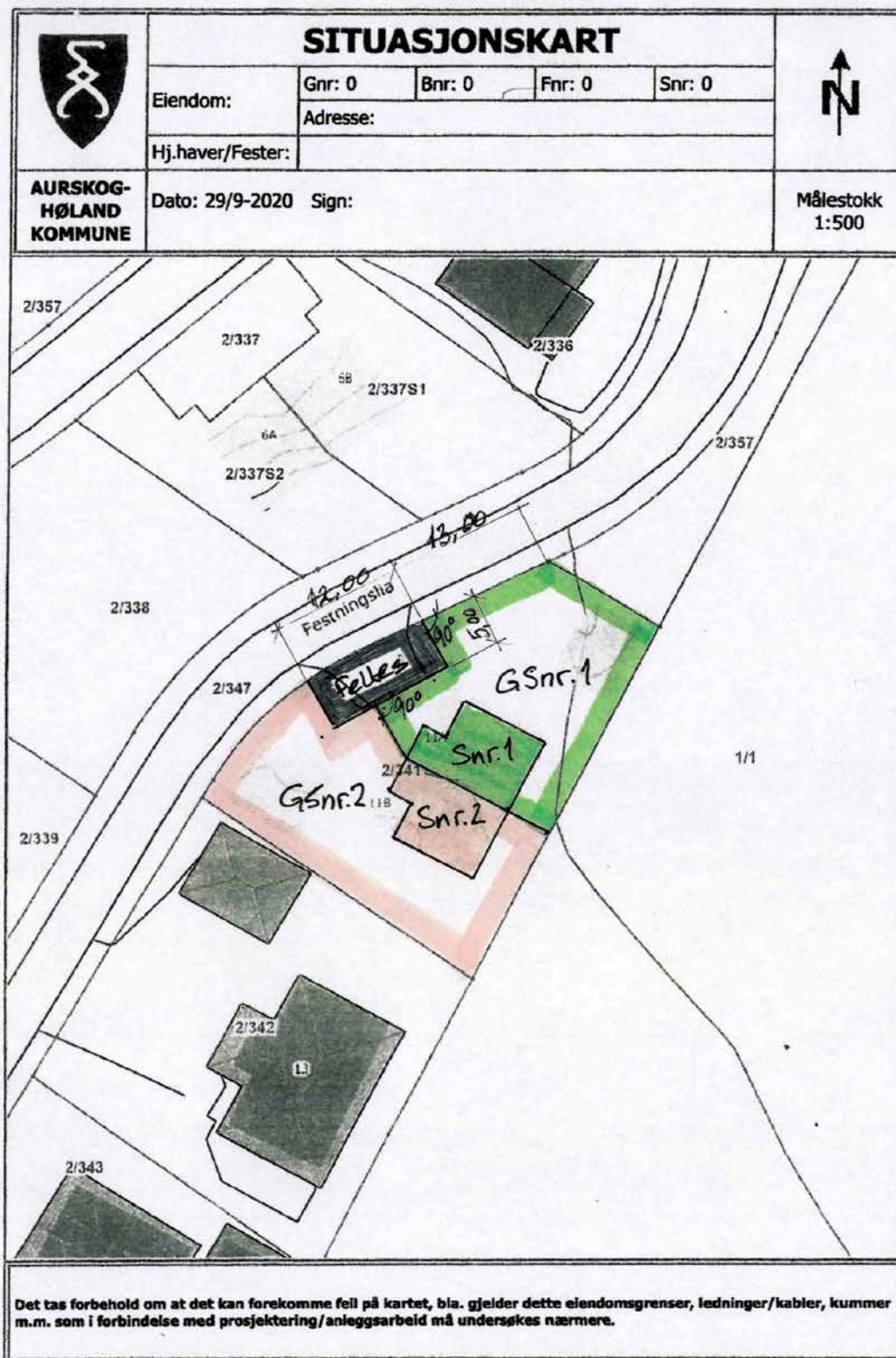
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.







MÅLESTOKK 1:100	GNR. 2	BNR. 341	1
TILTAKSHAVER LITZHEIM GYLL & EIGENDOM AS			
ADRESSE FESTNINGSLIA 11, 1940 BJØRKELANGEN			

BRØDR LITZHEIM AS

1940 BJØRKELANGEN

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
20/08732-4

Saksbehandler:
Tonje Riber

Dato: 14.04.2021

2/341 Ferdigattest

Tillatelse til tiltak er gitt 12.3.2019.

Midlertidig brukstillatelse for Festningslia 11A er gitt 2.12.2020.

Komplett søknad om ferdigattest er mottatt 13.4.2021.

Gjelder: Nybygg tomannsbolig og garasjer
Gnr/bnr: 2/341
Byggested: Festningslia 11A og 11B, 1940 BJØRKELANGEN
Plangrunnlag: Reguleringsplan-Festningsåsen 3

Ansvarlig søker: Brødr. Litzheim AS
Tiltakshaver: Entreprenør Litzheim AS

Søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan er mottatt 13.4.2021. Gjennom dette er det bekreftet overfor kommunen at tiltaket er gjennomført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

Med vennlig hilsen

Kjetil Hauger
leder

Tonje Riber
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

Vedlegg:

Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

Liste over kopimottakere:
ENTREPRENØR LITZHEIM AS, Bjørkeveien 4, 1940 BJØRKELANGEN

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

Nabolagsprofil

Festningslia 11B - Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Søndre Eidsvei Linje 470, 470E	14 min 1.2 km
Blaker stasjon Linje R14	27 min 25.2 km
Oslo Gardermoen	59 min

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 667 elever, 40 klasser	8 min 4.3 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	5 min 2.8 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	6 min 3.4 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

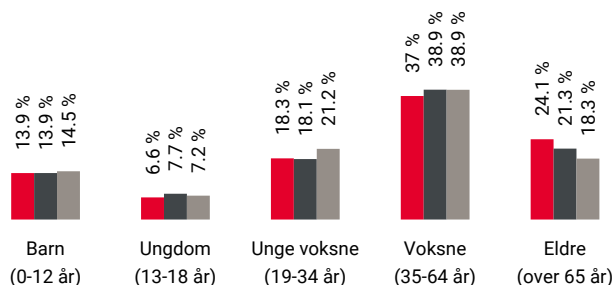
Godt vennskap 75/100



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 (1-6 år) 111 barn	15 min 1.3 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 18 barn	4 min 2.3 km
Setskog oppvekstsenter (0-5 år) 20 barn	7 min 3.4 km

Dagligvare

Kiwi Bjørkelangen PostNord	5 min 2.7 km
Coop Extra Bjørkelangen	5 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 93/100



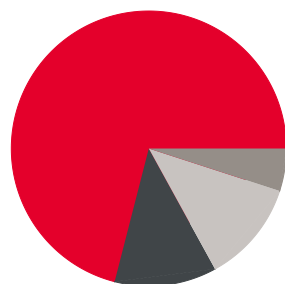
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

	Bjørkelunden	16 min
	Fotball	1.5 km
	Eidslia balløkke	19 min
	Ballspill	1.7 km
	MOVA Bjørkelangen Serviceveien	5 min
	MOVA Bjørkelangen	6 min

Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Bjørkelangen Torg

5 min



Apotek 1 Bjørkelangen

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



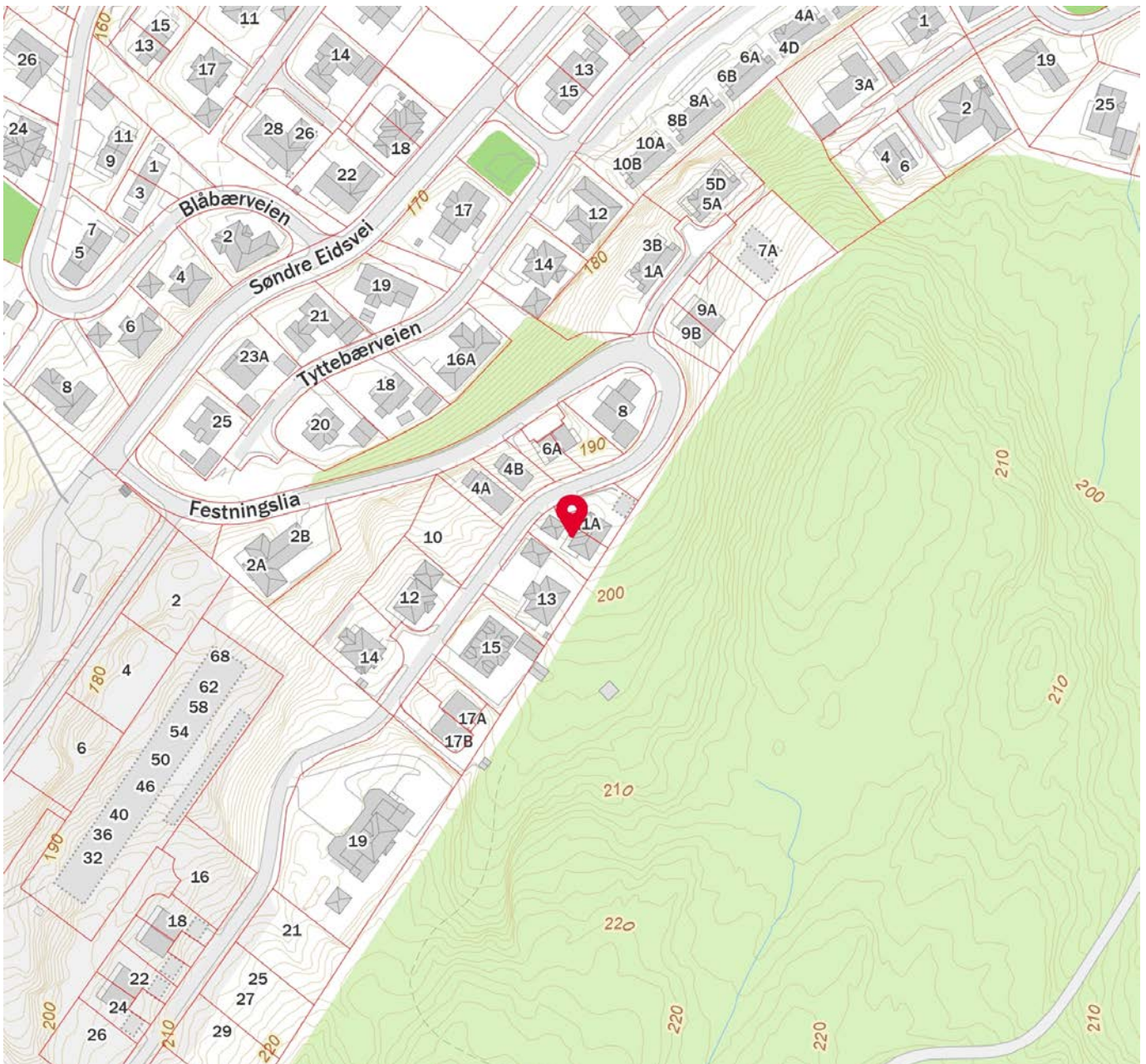
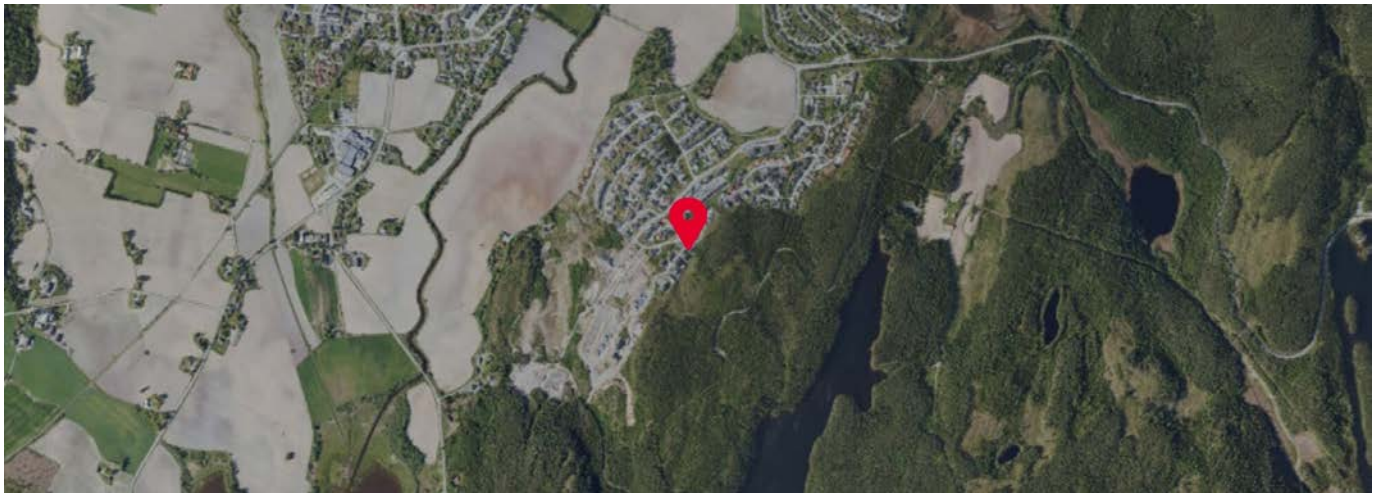
0%

43%

Bjørkelangen øst/Eidslia
 Bjørkelangen
 Norge

Sivilstand

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



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



Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

63 85 70 70 • post@hsbank.no • hsbank.no

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Festningslia 11B
1940 BJØRKELANGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre