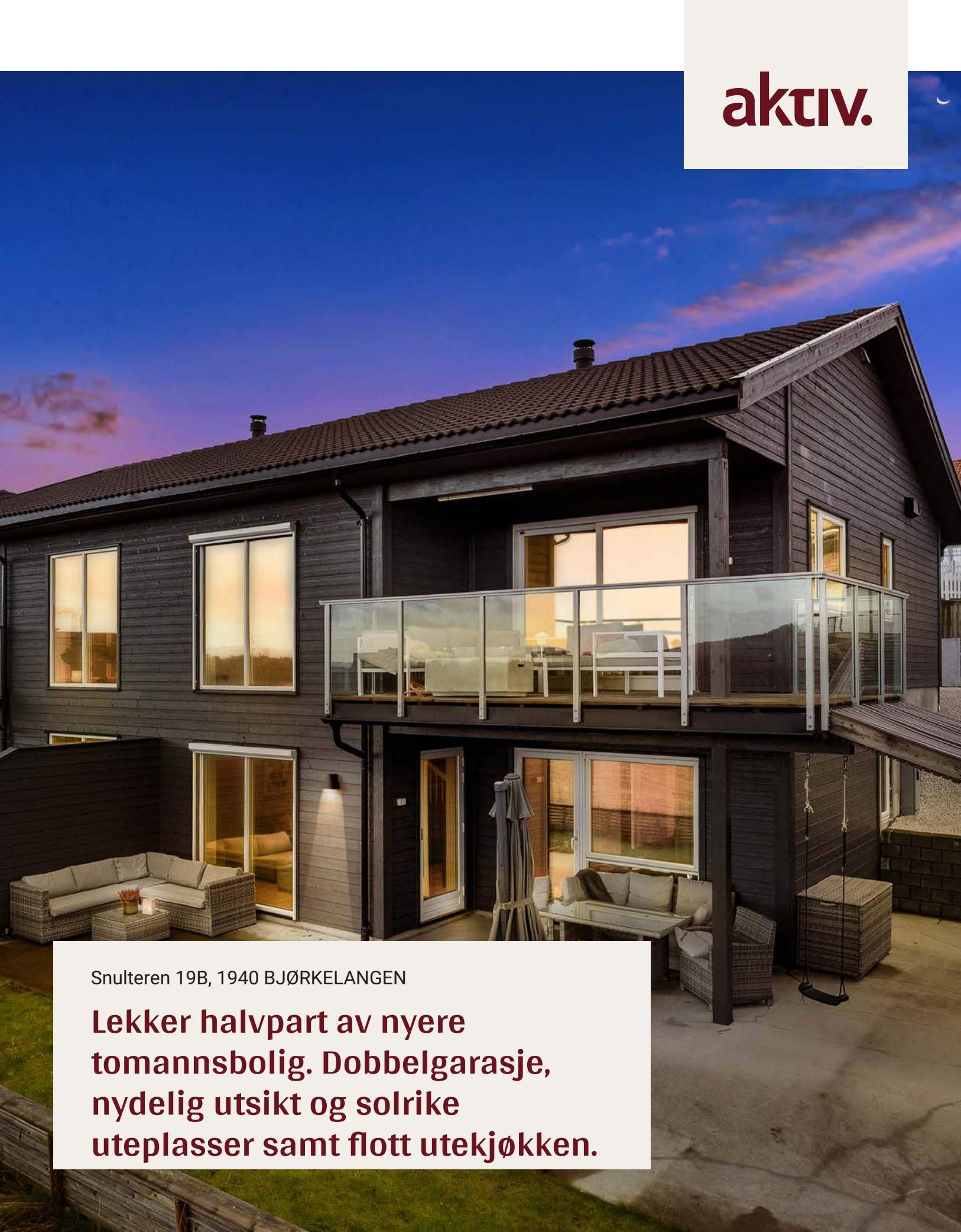


The image shows a modern two-story house with dark wood siding and a dark tiled roof. A balcony with a glass railing is on the upper floor. The ground floor has large windows and a glass door. The outdoor area includes a wicker sofa, a coffee table, and a swing set. The sky is a mix of blue and purple, indicating dusk. The house is located at Snulteren 19B, 1940 BJØRKELANGEN.

**aktiv.**

Snulteren 19B, 1940 BJØRKELANGEN

**Lekker halvpart av nyere  
tomannsbolig. Dobbelgarasje,  
nydelig utsikt og solrike  
uteplasser samt flott utekjøkken.**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

## Elene Moseby Torre

**Mobil** 922 61 669

**E-post** elene.moseby@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Aurskog

Aurskog senter, 1931 Aurskog. TLF. 63 85 40 10

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 750 000,-  
**Omkostn.:** Kr 120 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 870 100,-  
**Selger:** Charlotte Anderson  
Lars-Jøran Anderson

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2018  
**BRA-i/BRA Total** 131/166 kvm  
**Tomtstr.:** 1218.1 m<sup>2</sup> (fellestomt)  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 2, bnr. 396  
Gnr. 2, bnr. 357 (realsameie)  
**Snr.** 2 (under seksjonering)  
**Oppdragsnr.:** 1105250127

# Ditt nye hjem!

Flytt rett inn i Snulteren 19B, en moderne halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig fra 2018!

Planløsningen går over to etasjer, og med huset følger en egen dobbelgarasje med hendig bod. Beliggenheten er stille og rolig, med nærhet til alt man trenger i hverdagen. Nærområdet byr på flotte turmuligheter, og boligen har en god plassering i første rekke – med gode solforhold og vidstrakt utsikt. To uteplasser inkluderer en stor markterasse med flott utekjøkken.

Stuen er åpen og luftig med peisovn og store vinduer, der et flott kjøkken har stor øy, god skaplass og alle hvitevarer integrert. Dagene får en god start på et lekkert bad med både badekar og dusjhjørne. Videre har boligen en stue i underetasjen, et gjestetoalett og tre stilfulle soverom med plass til garderobeskap.

Snulteren 19A og 19B ligger begge ute for salg som to enheter da eiendommen er under seksjonering. Ta kontakt dersom det er interessant å kjøpe hele tomannsboligen.

Det forutsettes at søknad om seksjonering blir godkjent og gjennomført innen overtakelse.

Velkommen!



# Innhold

|                                                    |     |
|----------------------------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....                            | 2   |
| Plantegning hovedetasje .....                      | 7   |
| Plantegning underetasje .....                      | 15  |
| Om eiendommen .....                                | 30  |
| Tilstandsrapport .....                             | 49  |
| Egenerklæring .....                                | 74  |
| Situasjonskart .....                               | 81  |
| Reguleringskart .....                              | 82  |
| Ferdigattest .....                                 | 83  |
| Utkast til vedtekter .....                         | 84  |
| Utkast situasjonskart seksjoneringsbegjæring ..... | 86  |
| Nabolagsprofil .....                               | 87  |
| Andre vedlegg .....                                | 90  |
| Energiattest .....                                 | 91  |
| Budskjema .....                                    | 100 |





Aktiv Eiendomsmegling v/Elene Moseby Torre har gleden av å presentere Snulteren 19B! Foto: Svein Michaelsen



Boligen har en god internplassering på feltet; i første rekke med fri, vidstrakt og helt nydelig utsikt over store åkre, skogkledde åser og nærliggende hus.



Velkommen inn!

Boligens inngangsparti er trappefritt,  
utstyrt med vannkran, belysning  
og ringeklokke.



## Snulteren 19B

### 1. etasje



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

Takstingeniør MNT Petter Larsen. [larsen@takstpartner.no](mailto: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.



Entreen gir et godt førsteinntrykk, med  
downlights, varmekabler og store,  
grå fliser på gulvet.

Yttertøyet ryddes enkelt bort i to store  
garderobeskap med hvite fronter.





Kjøkkenet er stort, stilrent og moderne, der god skap- og benkeplass gir fine arbeidsforhold. En funksjonell L-form suppleres av en flott øy med egen barløsning.



Flere vinduer går til gulvet, inkludert en skyvedør til den solfylte verandaen.



Innredningen har hvite, glatte fronter, mørk benkeplate av laminat og nedfelt oppvaskkum i kompositt.

Alle hvitevarene er integrerte, bestående av stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og en kombinert kjøl/frys.





Sammen danner stuen og kjøkkenet et åpent, luftig og innbydende allrom. Gulvet har 1-stavs laminat i stilren utførelse, kombinert med veggflater malt i ulike grånyanser.



Vinduer på to sider sørger for nydelig utsikt og flott lysinnslipp.





Dagslyset i allrommet suppleres ypperlig av downlights rundt hele himlingen.



Stuen er naturlig inndelt i ulike soner, og nærmest kjøkkenet samles familien for hyggelige måltider rundt et langbord.

Midt i rommet finner man en moderne peisovn, plassert slik at stemningen nytes fra både sofakroken og spiseplassen.

Fra allrommet er det åpent trappeløp ned til underetasjen.





Boligen stilfulle soverom i begge etasjer.  
Soverommet på hovedplan har  
downlights og garderobeskap.





Wc-rommet har mørkeblå vegger, flislagt gulv med varme, downlights, vegghengt toalett og et sort servantskap med tilhørende speil.



## Snulteren 19B

### U. etasje



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

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no



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



Stuen i underetasjen har samme stil som hovedetasjen med 1-stavs laminat, downlights og vegger i ulike gråfarger. En glassdør fører ut til den store markterrassen med utekjøkken.



Rommet innredes enkelt med stor sofagruppe, og er perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film.





Hovedsoverommet er meget romslig, med downlights, parkettgulv og glassdør til terrassen. Veggene er malt i en mørk blåtone for en lun og avslappende atmosfære.



Det er god plass til dobbeltseng, og rommet har mye oppbevaring i en stor skyvedørsgarderobe med dels speilfronter.





Det minste soverommet i underetasjen har for lite dagslysflate i forhold til dagens krav.





Det lekre badet har varme i gulvet, downlights og vegghengt toalett. Plassert under to speil har badet en hvit skuffeseksjon med to toppmonterte servantskåler.

Badet har et dusjhjørne med stor regnfallsdusj og svingbar glassdør.





Badet har også et badekar med dusjløsning.



En egen vaskeromsdel er svært praktisk i hverdagen, bestående av et hvitt benkeskap med tilhørende vegg- og overskap. Integrert i innredningen er det opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.





En solid trapp tar deg ned til en inngjerdet hage på nedsiden av huset, opparbeidet med gressplen og markterrasse.



Terrassen måler ca. 65 kvm, og størrelsen gir flere soner til ulikt bruk. Utsikten er glimrende, og uterommet innbyr til sosiale sammenkomster.





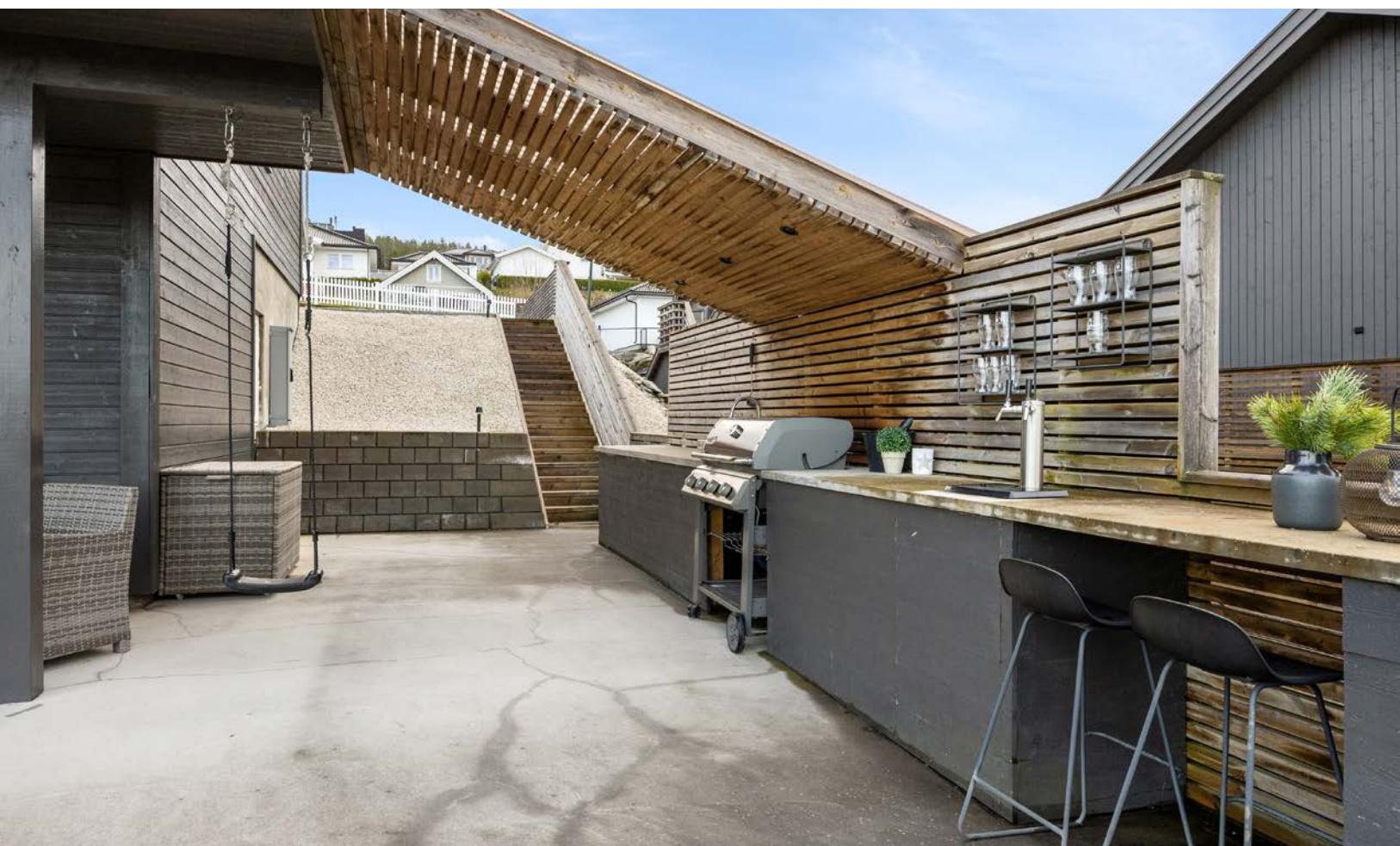
Terrassen er av betong, med adkomst fra både stuen og soverommet i underetasjen. Det er levegg mot naboen.



En stor spilevegg har tilhørende tak med downlights, tilknyttet et lite overbygg på terrassen. Også her er spotter installert, uteplassen har utestikk og annen belysning.



Sommerens matlaging blir enda hyggeligere på et flott utekjøkken med smart barløsning, stor arbeidsbenk og plassbygd blomsterkasse.







Sommerdagene tilbringes også på en delvis overbygd veranda i forlengelse av hovedstuen. Verandaen har utestikk, downlights og et areal på ca. 14 kvm. Glassflater langs rekkverket ivaretar den naturskjønne utsikten.



Fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til skogen og friarealer med blant annet vann, turstier og en gapahuker med grillplasser. I nærområdet er det ballbinge med kunstgress og flere lekeplasser. Området er rolig og familievennlig.



Tomten går over to nivåer, og ved inngangen har boligen en asfaltert gårds plass med trappefri inngang samt vannkran, belysning og stikkontakt på husveggen.

Boligen har en egen dobbelgarasje med hendig bod, elektrisk portåpner og et samlet areal på ca. 35 kvm.







Bjørkelangen er en koselig landsby under stadig utvikling og med flere nyetableringer. Det er trygg ferdsel til sentrum og skoler via gang- og sykkelsti.



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, legekontor 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.





Bjørkelangen har to videregående skoler med et stort og variert linjeutvalg. Begge ligger i tilknytning til sentrum.



## Velkommen til Aurskog-Høland - den romslige kommunen



Kommunen har flott natur og mange fine turstier.



Vi er den største landbrukskommunen i Akershus.



Turistinformasjonen på Bjørkelangen ligger på Eidsvollstien.



Aurskog-Høland har romslige arealer for turer i skog og mark og et rikt dyre- og planteliv. Vi har rundt 300 små og store vann og gode muligheter for både å fiske og bade. Vi har et stort utvalg aktivitetstilbud og severdigheter, og sammen gjør dette kommunen til et sted rikt på opplevelser året rundt.

### Ønsker du å vite mer om kommunen vår?

Aurskog-Høland har mange opplevelser og flere spennende aktiviteter. **TURISTINFORMASJON** finner du på Kalle Eidsvollstien. Den ligger på Bjørkelangen. Kalleen er åpen onsdag 18 landdag fra 11-16 i kommunehuset, og i helgene 12-16 i vintermuseet. Du finner turistinformasjonen for Aurskog-Høland og Halden på Facebook.

Mer informasjon om Aurskog-Høland kommune og våre seværdigheter finner du på [www.ahk.no](http://www.ahk.no).

📍 You will find the Tourist Information office at Eidsvollstien i Bjørkelangen. 📍 Die Touristinformation finden Sie in der Eidsvollstien in Bjørkelangen.



## Velkommen til Haldenkanalen

HALDENKANALEN er den eneste av to kanaler i Norge og måler 116 km fra Skulerud i nord til Tistedal i sør. Kanalen ble bygget i perioden 1862-1934, hovedsakelig for transport av tømmer. Flertallet opphørte i 1962, men slusene er fortsatt operative. Vi ønsker deg velkommen til en reise i den spennende kanalen! Kommunene langs Haldenkanalen er nordfra: Aurskog-Høland, Rømskog, Marker, Åremark og Halden.



1 SKULERUD

I nordre enden av Skulerud ligger Aurskog-Høland. Her ligger Skulerud. Det var endestasjonen for den viktigste transporten av tømmer langs Haldenkanalen. Det ble etablert en skulerudstasjon i 1862, som senere ble utvidet til å omfatte hele den nåværende skulerudstasjonen. Skulerudstasjonen ble senere utvidet til å omfatte hele den nåværende skulerudstasjonen.



2 ØRJE SLUISER

Ørje sluiser i Marker ligger mellom Ørje og Marker. De ble etablert i 1862 og har en lengde på 11 meter. Slusene ble bygget i 1862-1863, samtidig med Skulerudsluiser. Slusene er i dag fortsatt operative og brukes til transport av tømmer.



3 STRØMSFOSSLUISER

Strømsfoss sluiser fra 1862 ligger mellom Åremark og Rømskog. De ble etablert i 1862 og har en lengde på 11 meter. Slusene ble bygget i 1862-1863, samtidig med Skulerudsluiser. Slusene er i dag fortsatt operative og brukes til transport av tømmer.



4 BREKKE SLUISER

Brekke sluiser i Halden er Nord-Østlandet. De ble etablert i 1862 og har en lengde på 11 meter. Slusene ble bygget i 1862-1863, samtidig med Skulerudsluiser. Slusene er i dag fortsatt operative og brukes til transport av tømmer.



5 TISTEDAL

Tistedal ligger i Halden og er den sørlige enden av Haldenkanalen. Det ble etablert i 1862 og har en lengde på 11 meter. Slusene ble bygget i 1862-1863, samtidig med Skulerudsluiser. Slusene er i dag fortsatt operative og brukes til transport av tømmer.

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



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 131 m<sup>2</sup>

BRA - e: 35 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 166 m<sup>2</sup>

TBA: 79 m<sup>2</sup>

### Halvpart tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 65 m<sup>2</sup> Stue m/trapp, bad/wc/vaskerom, bod, soverom 1, soverom 2.

1. etasje

BRA-i: 66 m<sup>2</sup> Entré/gang, soverom, toalettrom, kjøkken, stue m/trapp.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

65 m<sup>2</sup>

1. etasje

14 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 35 m<sup>2</sup> Garasje, bod.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1218.1 m<sup>2</sup>.

Oppgitt tomteareal er felles eiet tomt for hele sameiet (2 seksjoner). Det er ikke oppmålt eller tinglyst tomteareal for hver seksjon. Eiendommen er planlagt seksjonert og det forutsettes at søknad om seksjonering blir godkjent og gjennomført. Følgende er hentet fra forslag til vedtekter for sameiet etter seksjonering: Utearealet eies i



fellesskap av begge seksjoner, men skal benyttes etter en fornuftig og praktisk oppdeling. Uteområdet deles mellom seksjonene etter naturlige og hensiktsmessige grenser, slik som nivåforskjeller, beplantning, bygningens plassering og etablert bruk. Bruksdelingen skal sikre at begge seksjoner har et privat, funksjonelt uteområde samtidig som nødvendig tilgang til fellesarealer opprettholdes.

### **Tomtebeskrivelse**

Beliggenheten er ideell for familier, i trygge og rolige omgivelser med gangavstand til barnehage og flotte turmuligheter. Boligen har en god internplassering på feltet; i første rekke med fri, vidstrakt og helt nydelig utsikt over store åkre, skogkledde åser og nærliggende hus. Tomten går over to nivåer, og ved inngangen har boligen en asfaltert gårdsplass med trappefri inngang.

En solid trapp tar deg ned til en inngjerdet hage på nedsiden av huset, opparbeidet med gressplen og markterasse. Terrassen er av betong, med adkomst fra både stuen og soverommet i underetasjen. Sommerens matlaging blir enda hyggeligere på et flott utekjøkken med smart barløsning, stor arbeidsbenk og plassbygd blomsterkasse.

En stor spilevegg har tilhørende tak med downlights, tilknyttet et lite overbygg på terrassen. Også her er spotter installert, og uteplassen har utestikk, annen belysning og levegg mot naboen. Terrassen måler ca. 65 kvm, og størrelsen gir flere soner til ulikt bruk. Utsikten er glimrende, og uterommet innbyr til sosiale sammenkomster.

Sommerdagene tilbringes også på en delvis overbygd veranda i forlengelse av hovedstuen. Verandaen har utestikk, downlights og et areal på ca. 14 kvm. Glassflater langs rekkverket ivaretar den naturskjønne utsikten. Gode solforhold setter prikken over i'en.

### **Beliggenhet**

Snulteren 19b er attraktivt beliggende i Festningsåsen på Bjørkelangen. Festningsåsen består både av etablerte områder som denne eiendommen ligger i, og nyere områder som er under utvikling.

Fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til skogen og friarealer med blant annet vann, turstier og en gapahuker med grillplasser. I nærområdet er det ballbinge med kunstgress og flere lekeplasser. Området er rolig og familievennlig.

Om vinteren (og når isen er trygg) kan man gå på skøyter på Eidsdammen og på ski i lysløype på Festningsjordet. Begge deler kun noen få minutters gange unna. I Dalhauglia finnes det en liten alpinbakke som er i drift på snørike vintere.

Om sommeren er Røytjern et populært badevann. Hit kan man kjøre eller sykle hvis man har lyst. Litt lenger unna finner man Setten og Mjermen som er idylliske innsjøer hvor det også er populært å ha hytte eller campingvogn. En liten kjøretur unna finner

man Mangenfjellet. Her er det et godt utviklet løypenett om vinteren med to serveringshytter og mange fine sykkelstier om sommeren.

Det er kort vei til skoler og til sentrum med alle typer forretninger og servicetilbud via gang- og sykkelsti. Det er gangavstand til barnehage i Festningsåsen.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Coop Ekstra, Rema 1000 og Kiwi. Ønsker du ytterligere servicetilbud kan kjøpesenteret Alti, gågata og Bjørkelangen Næringspark skilte med et godt utvalg av butikker, service- og velvære tilbud, samt spisesteder og kafé.

Ca 10 minutters gange fra boligen finner du Eidsverket. Dette er en kulturperle med staselige bygninger og historisk betydning i bygda. I dag driftes det som et lite overnattingssted og med flotte selskapslokaler. I tilknytning til Eidsverket ligger Big Dream Arena som er et større hestesenter av internasjonal standard. Her ligger også Big Dream Steakhouse.

Helsehuset og Bjørkebadet stod ferdig i 2018. Bjørkebadet har bl.a. svømmebasseng, terapibasseng og badstue. Helsehuset inneholder bl.a. legevakt, helsestasjon, tannlege og en rekke andre tilbud under samme tak.

Idrettslaget og friidrettslaget er veldrevet og tilbyr en rekke aktiviteter for alle aldre året igjennom. I tillegg har NMK Aurskog-Høland treningsbane rett utenfor Bjørkelangen hvor det tilbys flere grener av motorsport. Det er også to teaterlag og flere aktive kor i kommunen. Det er flere treningssentre sentralt på Bjørkelangen med tilbud om diverse salaktiviteter i tillegg til helsestudio. Det er tilbud om kampsport også via en selvstendig forening. På Aurskog finner du en 18-hulls golfbane (ca 10 minutters kjøring).

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Nærområdet består av eneboliger, småhus og leilighetsbygg.

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

Bjørkelangen har skole med 10 trinn og sfo-tilbud samt 2 videregående skoler med forskjellige og mange linjevalg. 1-10 skolen stod ferdig i 2018. Ved den ene videregående skolen er det et godt utbygd idrettsanlegg med blant annet fotballbane (kunstgress), friidrettsbane, sportshall, tennisbane og sandvolleyballbane. Kommunen har også en levende kulturskole med en rekke tilbud innen dans, drama, forming og musikk.



### **Offentlig kommunikasjon**

Fra Bjørkelangen er det ca 35 km til Lillestrøm og ca 55 km til Oslo sentrum og Gardermoen. Til Charlottenberg i Sverige er det omtrent 45 minutters kjøring med bil. Det er offentlig kommunikasjon via buss med et godt rutetilbud til bl.a. Lillestrøm ved innkjøringen til Festningåsen. Togforbindelse fra Blaker Stasjon og Fetsund Stasjon.

### **Bygningssakkyndig**

Petter Larsen Havnen

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Eiendommen består av halvpart av vertikaldelt tomannsbolig og garasje med 2 biloppstillingsplasser og bod. (1 sportsbod i garasjebygningen disponeres av naboeligheten) Boligen ble oppført i 2018. Boligens standard er beskrevet i rapporten. Garasjen ble oppført i 2018 og bygningens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag. Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn. Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Det er ingen tilgang til loftet. Taktekingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har liggende treborkledning. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt. Terrassedør i 1. etasje er skyvedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass. Terrassedør i U. etasje i malt trekonstruksjon med lav brystning og glassfelt med 3-lags glass. Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering/stolper. Spaltegulv av tre. Rekkverk av metall med glassfelt. Terrasse med betongdekke på mark. Utekjøkken. Utvendig trapp i trekonstruksjon.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Vinduet på det minste soverommet er kun fuget mellom vinduet og muren - ufagmessig løsning som vil sprekke opp over tid.

Utvendig > Dører

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt. Terrassedør i 1. etasje er skyvedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass. Terrassedør i U. etasje i malt trekonstruksjon med lav brystning og glassfelt med 3-lags glass. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er slitasje/svelleskade i bunn av dørbladet utvendig på entredøren.

#### Utvendig > Terrasse

Terrasse med betongdekke på mark. Utekjøkken. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er sprekker i betonggulvet. Dette oppsto ved tørkingen av betongen, når denne ble tidlig utsatt for sol iht. eier.

#### Utvendig > Veranda

Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering/stolper. Spaltegulv av tre. Rekkverk av metall med glassfelt. Vurdering av avvik: Det er avvik: Trestolpen er støpt ned i betongen, har ikke lufting/dryppkant, vil ha fuktoppsug og bli skadet over tid.

#### Innvendig > Overflater

Gulv: Fliser, laminat og parkett. Vegger: Malte slette flater/plater og fliser. Himling: Malte slette flater/plater. Utsrakt bruk av downlights. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er bom (hulrom) i enkelte gulvfliser. Årsak er for dårlig håndverksmessig utførelse og/eller ustabilt underlag.

#### Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt skjevhet/planavvik med +10mm. på 2 meters lengde. Det er merkbar skjevhet/planavvik ved kjøkkenet som trolig skyldes kryp av tregulv/veggkonstruksjon i overgang grunnmur og trevegg.

#### Våtrom > U. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm. fra gulv ved dør til topp slukrist i dusjnisen (inkludert 10mm. nedsenket gulv i dusjnisen). Det er kun fall på gulvet i dusjnisen og øvrig gulv er flatt og mangler fall til sluk. Det er oppkant med list ved dørterskelen, men type membran ved dørterskelen er ukjent. Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ingen kjent oppkant på membranen ved dørterskelen (kravet er 15mm. oppkant).

#### Forhold som har fått TG3:

##### Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betong ved gårds plass/garasje. Vurdering av avvik: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

##### Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 2

Forstøtningsmur av betongstein. Vurdering av avvik: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.



#### Lovlighet

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig.

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

Plantegningen av 1. etasje stemmer med dagens bruk. Plantegningen av U. etasje har avvik iht. dagens bruk med rominndeling og størrelse på rom.

Meglers kommentar: Planløsningen i hovedetasjen avviker fra byggetegninger. WC og del av entre er opprinnelig et bad på tegninger. Planløsning i underetasjen avviker fra byggetegninger. Bod er inkludert i det minste soverommet. Opprinnelig vask på tegninger er tatt i bruk som bod. Fasader avviker fra byggetegninger. Smalt vindu ved inngangsdør fremkommer ikke på tegning. Vindu på det store soverommet i underetasjen er ikke bygget. Markterrassen fremkommer ikke på tegninger.

#### Garasje

Det foreligger ikke tegninger

#### Krav for rom til varig opphold

Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde. Det minste soverommet i U. etasje tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befæringsdato 08.12.2025 av Petter Larsen. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

#### Opplysninger fra el-verk og brann- og redningsvesen:

Følgende er opplyst fra el-verket: Det er ikke avholdt tilsyn på eiendommen.

Følgende er opplyst fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen:

Siste tilsyn og siste feiing ble utført i 2025. Ingen 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 2018. Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.

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

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Ja. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2018.  
Beskrivelse av arbeidet: Oppføring av garasje med bod. Igelandsgarasjen (Byggesett).

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? Ja. Liten skjevhet i gulv stue/kjøkken. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2017. Firmanavn: Kjetil Røed.  
Beskrivelse av arbeidet: Ved opparbeiding av tomten ble det fylt på masse som stein, grus osv. for god drenering under bolig. Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen? Hele boligen.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? Ja. Bør ha rutinemessig service på ventilasjonsanlegget. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2018. Firmanavn: Norpeis.  
Beskrivelse av arbeidet: Satt inn peisovn.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2018. Firmanavn: Tidemand elektro. Beskrivelse av arbeidet: Har utført deler av det elektriske anlegget på huset og garasjen. Resten av leveransen ble levert av Leithe Elektro ved oppføring av boligen.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? Ja. Halvparten av boligen leies i dag ut som en godkjent utleiedel av en bolig. Hvis seksjonering gjennomføres, vil utleiedelen bli en separat boenhet. Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? Ja.

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? Ja. Er alle boenhetene godkjent av kommunen? Nei, ikke som jeg kjenner til. Boligen er godkjent som én enhet, men kan seksjoneres ut til to separate boenheter (tomannsbolig).

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja. Vet du om det feil eller skader ved 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? Ja. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2019. Beskrivelse av arbeidet: Bygget utekjøkken, rekkverk, levegg, utvendig trapp, støttemur.



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.

## **Innhold**

### Kort fortalt

- Attraktiv halvpart over to etasjer.
- Tomannsboligen er vertikaldelt.
- En moderne standard fra 2018.
- God plassering i første rekke.
- Strålende utsikt over landlig idyll.
- Boligen har egen dobbelgarasje.
- Terrasse på rundt 65 kvm.
- Flott utekjøkken med barløsing.
- Veranda i forlengelse av stuen.
- Gode solforhold på eiendommen.
- Entreen utstyrt med varmekabler.
- Utstrakt bruk av downlights i huset.
- Smarthusløsning installert
- Åpen, luftig stue-/kjøkkenløsning.
- Stilren innredning m/kjøkkenøy.
- Godt med skap- og benkeplass.
- Alle hvitevarene er integrerte.
- Romslig stue med store vinduer.
- Peisovn og nydelig utsikt i stuen.
- Stue i underetasjen for ekstra fleksibilitet.
- Stort bad/wc innredet med fliser.
- Både dusjhjørne og badekar.
- Opplegg for vaskemaskin etablert.
- Et gjestettoalett med varmekabler.
- Tre soverom med plass til garderobeskap.
- Lagringsplass i utbod og bod inne.

### Planløsning

1. etasje: Entré, wc, soverom og stue/kjøkken.

Underetasje: Stue, bod, bad/vaskerom og to soverom.

### Entré

Velkommen inn i et funksjonelt familiehjem med moderne fargevalg. Inngangen er trappefri, utstyrt med vannkran, belysning og ringeklokke. Entreen gir et godt førsteinntrykk, med downlights, varmekabler og store, grå fliser på gulvet. Yttertøyet ryddes enkelt bort i to store garderobeskap med hvite fronter. Gulvflisene fortsetter inn

på et praktisk gjestetoalett tilknyttet entreen.

#### Stue

Sammen danner stuen og kjøkkenet et åpent, luftig og innbydende allrom. Vinduer på to sider sørger for nydelig utsikt og flott lysinnslipp. Flere vinduer går til gulvet, inkludert en skyvedør til den solfylte verandaen. Dagslyset suppleres ypperlig av downlights rundt hele himlingen.

Gulvet har 1-stavs laminat i stilren utførelse, kombinert med veggflater malt i ulike grånyanser. Stuen er naturlig inndelt i ulike soner, og nærmest kjøkkenet samles familien for hyggelige måltider rundt et langbord. Midt i rommet finner man en moderne peisovn, plassert slik at stemningen nytes fra både sofakroken og spiseplassen.

#### Kjøkken

Kjøkkenet er stort, stilrent og moderne, der god skap- og benkeplass gir fine arbeidsforhold. En funksjonell L-form suppleres av en flott øy med egen barløsning. Innredningen har hvite, glatte fronter, mørk benkeplate av laminat og nedfelt oppvaskkum i kompositt. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og en kombinert kjøl/frys. Ovnene er praktisk plassert i et høyskap, og over kokesonen har kjøkkenet en komfyrvakt og en ventilator med avtrekk. Downlights i taket tilfører ekstra lys til arbeidsflatene.

#### Kjellerstue

I underetasjen har boligen en kjærkommen stue for familien, et ekstra oppholdsrom til lek, vennebesøk og avslapning. En glassdør fører ut til den store markterrassen med utekjøkken. Stilen er lik den presentert i hovedstuen; 1-stavs laminat, downlights og vegger i ulike gråfarger. Rommet innredes enkelt med stor sofagruppe, og er perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film.

#### Bad/wc/vaskerom

Planløsningen er praktisk, med våtrom i begge etasjer. Et lekkert bad i underetasjen suppleres av et ekstra wc-rom på hovedplanet. Badet er av god størrelse, innredet med store vegg- og gulvfliser i ulike grånyanser.

På badet er det både et dusjhjørne og et badekar med dusjløsning, der førstnevnte har stor regnfallsdusj og svingbar glassdør. Varme er lagt i gulvet, og badet har downlights og vegghengt toalett. En egen vaskeromsdel er svært praktisk i hverdagen, bestående av et hvitt benkeskap med tilhørende vegg- og overskap.

Integrert i innredningen er det opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Plassert under to speil har badet en hvit skuffeseksjon med to toppmonterte servantskåler. Wc-rommet har mørkeblå vegger og flislagt gulv med varme. I rommet er det downlights, vegghengt toalett og et sort servantskap med tilhørende speil.



### Soverom og garderobe

Boligen stilfulle soverom i begge etasjer. Hovedsoverommet er meget romslig, med downlights, parkettgulv og glassdør til terrassen. Veggene er malt i en mørk blåtone for en lun og avslappende atmosfære. Det er god plass til dobbeltseng, og rommet har mye oppbevaring i en stor skyvedørsgarderobe med dels speilfronter. Det minste soverommet i underetasjen har for lite dagslysflate i forhold til dagens krav. Soverommet på hovedplan har downlights og garderobeskap. Ekstra lagringsplass finnes i garasjen og i en bod i underetasjen.

### Innbo og løsøre

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

### Hvitevarer

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

### TV/Internett/Bredbånd

Kjøper må selv tegne ønsket abonnement.

### Parkering

Boligen har en egen dobbelgarasje med hendig bod, elektrisk portåpner og et samlet areal på ca. 35 kvm. Ved inngangen er det parkering på en asfaltert gårdsplass med vannkran, belysning og stikkontakt på husveggen. Gårdsplassen er felles for begge seksjoner.

### Radonmåling

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

### Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

Oppvarmingen er elektrisk, der stedvis panelovner suppleres av gulvvarme i entreen, på badet og på wc-rommet. For vedfyring er det en peisovn i stuen, og boligen har også et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Varmtvannstanken rommer ca. 300 liter og er plassert på badet.

### Info 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](http://www.nve.no)

### Energikarakter

B

### Energifarge

Oransje

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 20 000 pr 2026

### Info kommunale avgifter

Tomannsboligen faktureres per i dag samlet fra kommunen. Oppgitt beløp er derfor et antatt beløp da boligen er planlagt seksjonert. Se kommunens nettsider for beregningsgrunnlag. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.



**Eiendomsskatt**

Kr 4 500 pr 2026

**Info eiendomsskatt**

Tomansboligen faktureres per i dag samlet fra kommunen. Oppgitt beløp er derfor et antatt beløp da boligen er planlagt seksjonert. Se kommunens nettsider for beregningsgrunnlag.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 227 113 pr 2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 4 908 450 pr 2023

**Info formuesverdi**

Formuesverdien er basert på Skatteetatens digitale kalkulator.

**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.

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Felleskostnader inkluderer**

Tomannsboligen har ingen felles økonomi. Hver seksjon fungerer som en selvstendig enhet.

**Kommentar fellesgjeld**

Det er ingen fellesgjeld for tomannsboligen.

## Sameiet

**Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 2, bruksnummer 396, seksjonsnummer 2 i Aurskog-Høland kommune. Gårdsnummer 2, bruksnummer 357 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:

3226/2/396:

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

Rettighetshaver: Aurskog-Høland Kommune

Org.nr: 948 164 256

Bestemmelse om vann og kloakkledning

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

Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.2016 - Dokumentnr: 150504 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Aurskog-Høland Kommune

Org.nr: 948 164 256

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.2016 - Dokumentnr: 36934 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:2 Bnr:207

01.01.2020 - Dokumentnr: 1223540 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:2 Bnr:396

01.01.2024 - Dokumentnr: 88943 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:396

I tillegg vil det tinglyses seksjoneringsbegjæring på eiendommen.

3226/2/357:

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  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.2014 - Dokumentnr: 169564 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3226 Gnr:2 Bnr:207

01.01.2020 - Dokumentnr: 1597771 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0221 Gnr:2 Bnr:357

01.01.2024 - Dokumentnr: 87716 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:357

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig.

### **Regulerings- og arealplaner**

Boligen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. 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-og-planer/planer/kommunale-planer/kommunedelplaner/>

### **Adgang til utleie**

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

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

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

### 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 (hemmelige bud/hemmelige 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.

## **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 750 000 (Prisantydning)

---

### **Omkostninger**

118 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

120 100 (Omkostninger totalt)  
131 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
133 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 870 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
4 881 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 883 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 120 100

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen.

Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har 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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det



oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt fast vederlag tilsvarende kr. 40.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 27.900,-, markedspakke kr 24.990,- og visninger kr 3.000,- pr stk. med representant fra Aktiv tilstede. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11.545,-. Utleggene omfatter sikringsobligasjon, foto 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**

Elene Moseby Torre, Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig  
[elene.moseby@aktiv.no](mailto:elene.moseby@aktiv.no), Tlf: 922 61 669

### **Oppdragstaker**

Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog, organisasjonsnummer 981 129 792  
Aurskog senter, 1930 Aurskog

### **Salgsoppgavedato**

15.12.2025

# Vedlegg



# Tilstandsrapport

 Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig.

 Snulteren 19 B, 1940 BJØRKELANGEN

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 2, bnr. 396, snr. 2

## Markedsverdi

**4 750 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 166 m<sup>2</sup> BRA-i: 131 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.12.2025

Rapportdato: 09.12.2025

Oppdragsnr.: 10816-25146

Referansenummer: LA4061

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## 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.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av halvpert av vertikaldelt tomannsbolig og garasje med 2 biloppstillingsplasser og bod. (1 sportsbod i garasjebygningen disponeres av naboileiligheten)

Boligen ble oppført i 2018.  
Boligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 2018 og bygningens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

## Halvpert av vertikaldelt tomannsbolig. - Byggeår: 2018

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryp loft. Det er ingen tilgang til loftet.

Taktekkingen er av betongtakstein.  
Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har liggende treborkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.  
Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt.  
Terrassedør i 1. etasje er skyvedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass.  
Terrassedør i U. etasje i malt trekonstruksjon med lav brystning og glassfelt med 3-lags glass.

Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering/stolper.  
Spaltegulv av tre. Rekkverk av metall med glassfelt.

Terrasse med betongdekke på mark. Utekjøkken.

Utvendig trapp i trekonstruksjon.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser, laminat og parkett.  
Vegger: Malte slette flater/plater og fliser.  
Himling: Malte slette flater/plater. Utsrakt bruk av downlights.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.  
Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn.

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Trapp: 180 graders tretrapp.

Innerdører: 1-speils hvite dører.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i 1. etasje.  
Elektrisk gulvvarme i entre/gang, toalettrom og baderom.  
Elektriske varmekilder for øvrig.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom består av: Veggmont. wc. Dusjnise med fast vegg og dusjdører. Badekar med dusj. Servantskap med 2 servanter.  
Benkeskap, overskap og høyskap. Opplegg for vaskemaskin.

Varmtvannstank.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap, overskap og kjøkkenøy. Innredningen har folierte skrog og slette hvite fronter med gripekant.  
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale.  
Ventilator med avtrekk.  
Integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.  
Kømfyrvakt.  
Lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom består av: Veggmont. wc, servantskap og speil.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er avløpsrør av plast.  
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert på baderommet.

Boligen har balansert ventilasjon.

Røykvarslere og slukkeapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.  
Grunnmur er av betong/lettbetong.  
Forstøtningsmur av betong, betongstein og naturstein.  
Tomten er skrånende ned mot nordvest.  
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).  
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

### Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 166 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 131 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 4 750 000          |

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 050 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig.

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

Plantegningen av 1. etasje stemmer med dagens bruk.

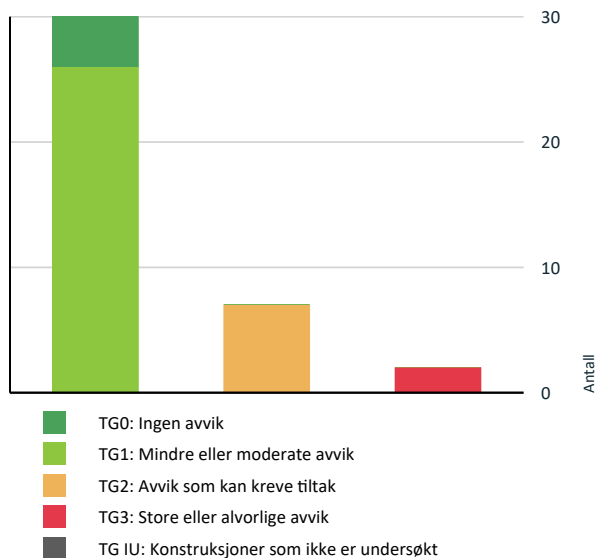
Plantegningen av U. etasje har avvik iht. dagens bruk med rominndeling og størrelse på rom.

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

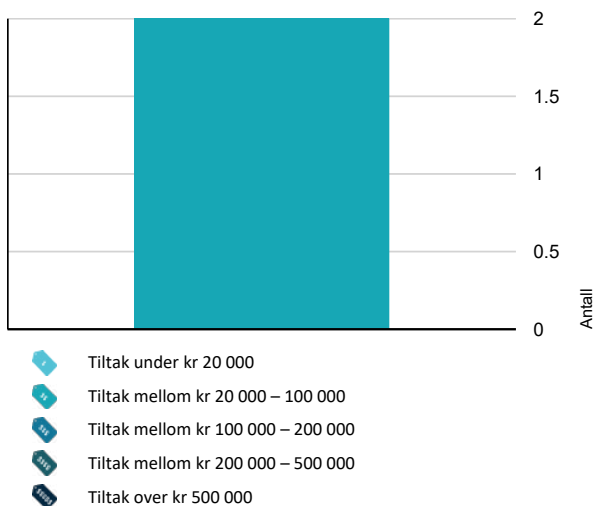
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig.

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 2 [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)

Utvendig > Veranda [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)

Våtrom > U. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## HALVPART AV VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG.



**Byggeår**  
2018

**Kommentar**  
Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

**Anvendelse**  
Boligen er bebodd.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

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

### Nedløp og beslag

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

### Veggkonstruksjon

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

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Det er ingen tilgang til loftet.

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Vinduet på det minste soverommet er kun fuget mellom vinduet og muren - ufagmessig løsning som vil sprekke opp over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må lages varig løsning/komplettering rundt vinduet med beslag og murpuss eller lignende.

### Dører

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt. Terrassedør i 1. etasje er skyvedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass. Terrassedør i U. etasje i malt trekonstruksjon med lav brystning og glassfelt med 3-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje/svelleskade i bunn av dørbladet utvendig på entredøren.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Entredøren bør utbedres.

### Terrasse

Terrasse med betongdekke på mark. Utekjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekker i betonggulvet. Dette oppsto ved tørkingen av betongen, når denne ble tidlig utsatt for sol iht. eier.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak vurderes som nødvendig. Krav til standard vil være avhengig av behov for utbedring.





# Tilstandsrapport



## TG 2 Veranda

Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering/stolper.  
Spaltegulv av tre.  
Rekkverk av metall med glassfelt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trestolpen er støpt ned i betongen, har ikke lufting/dryppkant, vil ha fuktoppsug og bli skadet over tid.

### Konsekvens/tiltak

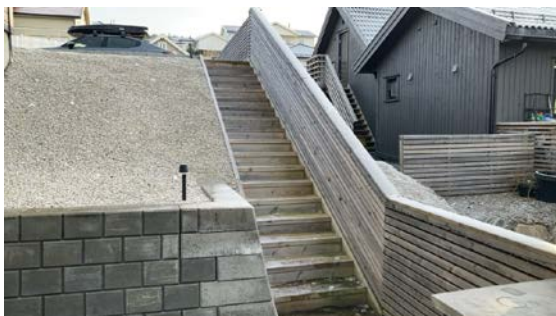
- Tiltak:

Det må lages lufting/dryppkant rundt stolpen, vann må ledes bort for å hindre skader.



## TG 1 Utvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.



## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Gulv: Fliser, laminat og parkett.  
Vegger: Malte slette flater/plater og fliser.  
Himling: Malte slette flater/plater. Utsrakt bruk av downlights.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bom (hulrom) i enkelte gulvfliser. Årsak er for dårlig håndverksmessig utførelse og/eller ustabil underlag.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser med bom har fare for å løsne over tid og det må da gjøres tiltak.

### TG 2 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.  
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken.

### Vurdering av avvik:

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

Det ble målt skjevhet/planavvik med +10mm. på 2 meters lengde.  
Det er merkbar skjevhet/planavvik ved kjøkkenet som trolig skyldes kryp av tregulv/veggkonstruksjon i overgang grunnmur og trevegg.

### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Gulv mot grunn/gulv i U. etasje

Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn.  
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og soverom.  
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde.  
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

### TG 1 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

### TG 1 Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

Boligen har isolert stålpipes tilkoblet peisovn i stue.  
Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.  
For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal  
brann-/feiermester.



## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking ble foretatt i vegg/utforet grunnmur i bod.  
Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg og det ble gjort visuell  
inspeksjon.  
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.

Iht. forskrift til avhendingsloven ble det foretatt hulltaking ett sted i U.  
etasje.  
På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av kjelleretasje/rom  
under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.



## TG 1 Innvendige trapper

Boligen har 180 graders tretrapp.



## TG 1 Innvendige dører

1-speils hvite dører.

## VÅTROM

### U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon:  
Ferdigattest.  
Baderommet har standard fra byggeåret.



# Tilstandsrapport

## U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malte flater/plater med downlights.

## U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm. fra gulv ved dør til topp slukrist i dusjnisen (inkludert 10mm. nedsenket gulv i dusjnisen)

Det er kun fall på gulvet i dusjnisen og øvrigt gulv er flatt og mangler fall til sluk. Det er oppkant med list ved dørterskelen, men type membran ved dørterskelen er ukjent.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ingen kjent oppkant på membranen ved dørterskelen (kravet er 15mm. oppkant).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Oppkant på membranen ved dørterskelen må undersøkes nærmere og det må gjøres utbedringer dersom denne ikke er tilfredsstillende.

## U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran fra byggeåret. Dokumentert med ferdigattest.

Det er synlig slukmansjett/membran under klemringen i slukene.



## U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc/vaskerom består av: Veggmont. wc. Dusjnise med fast vegg og dusjdører. Badekar med dusj. Servantskap med 2 servanter. Benkeskap, overskap og høyskap. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

Veggmontert toalett antas å være innbygningssisterne med Sealingbag. Det foreligger ikke dokumentasjon på sisterneløsningen.

Toalettsternen ivaretar dagens krav til lekkasjesikring hvis den er montert iht. monteringsveiledning.

Sealingbag er en plastkappe som opplyses å være dokumentert vanntett med tilfredsstillende dreneringskapasitet. Kappens funksjon er å lede eventuelt lekkasjevann fra sisterna, ut mellom vegg og skål, gjennom drengåpningen i støydempingsplaten til sluk i våtrom eller til lekkasjeføler i tørre rom.

## U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

## U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra trapperom 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.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN



# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap, overskap og kjøkkenøy.  
Innredningen har folierte skrog og slette hvite fronter med gripekant.  
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskum av komposittmateriale.  
Ventilator med avtrekk.  
Integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.  
Komfyrvakt.  
Lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem.

Innredningen er fra byggeåret og har normalt god standard.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

## SPESIALROM

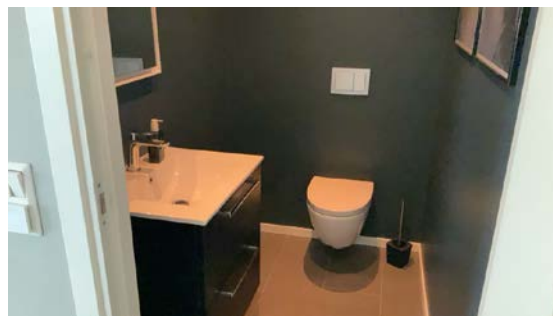
### 1. ETASJE > TOALETTRUM

## TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom består av: Veggmont. wc, servantskap og speil.  
Det er lekkasjevarsler tilkoblet automatisk vannstoppesystem.

Gulv: Fliser.  
Vegger: Malte slette flater/plater.  
Himling: Malte slette flater/plater.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.  
Ventilasjon: Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Vannledninger

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



## TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, er fra byggeåret og er plassert på baderommet.

## TG 0 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Det er fremlagt dokumentasjon og samsvarserklæring.

Utdrag fra samsvarserklæringen:

Elektroarbeider 2- mannsbolig ihht tilbud.

Kunde har lagt opp til og montert lysstyring og downlights selv.

Vi har kun levert elektroarbeider ihht leveransebeskrivelse og tilvalg.

Eventuelle andre elektroleveranser har kunde selv stått for og må

dokumentere og har reklamasjonsansvar for dette selv.

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.

2018

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? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

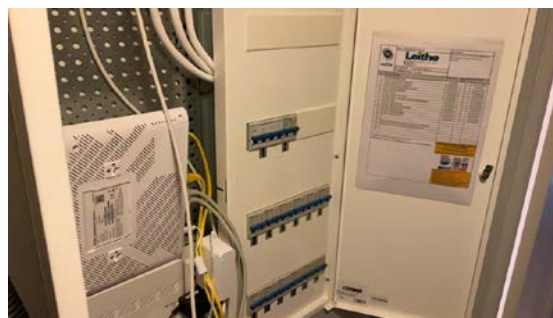
Nei

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

Ja

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

Nei



## 1 TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Røykvarsler og slukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på

# Tilstandsrapport

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

### ! TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2018.

### ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er av betong/lettbetong.

### ! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betong ved gårdsplass/garasje.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

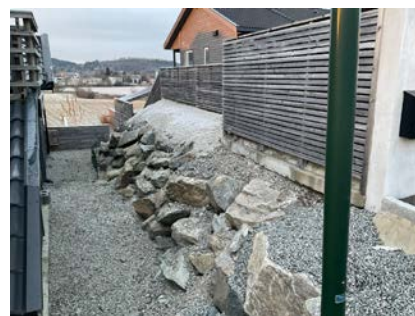
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



### ! TG 1 Forstøtningsmurer - 3

Forstøtningsmur av naturstein.



### ! TG 3 Forstøtningsmurer - 2

Forstøtningsmur av betongstein.

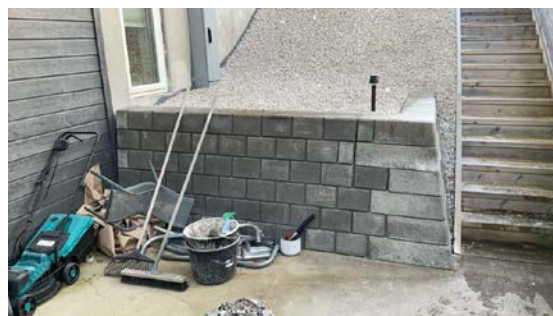
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



### ! TG 0 Terrengforhold

Tomten er skrånende ned mot nordvest.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Fra byggeåret.  
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling-/lagringsplass.

**Byggeår**

2018

**Kommentar**

Byggeår iht. matrikelinformasjon.

**Standard**

Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig, 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**

Garasje og bod i del av garasjebygning.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.  
Vegger er oppført med dels med mur og dels med trebindingsverk.  
Vegger er utvendig kledd med liggende treborkkledning.  
Saltakskonstruksjon av tre.  
Yttertakket er tekket med betongtakstein.

Leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner.

Isolert og innvendig platekledd.

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

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Hovedbyggets BRA/BRA-i</b></p> <p><b>131 m<sup>2</sup>/131 m<sup>2</sup></b></p> <p><i>Halvpert av vertikaldelt tomannsbolig. : Entré, 3 Soverom, Toalettrom, Kjøkken, Stue, Stue m/trapp, Bad/vaskerom, Bod</i></p> <p><i>Andre bygg: Garasje</i><br/><i>Bruksareal andre bygg: 35 m<sup>2</sup></i></p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p> | <p><b>Markedsverdi</b></p> <p><b>Kr 4 750 000</b></p> <p>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.</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p> |
| <p><b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b></p> <p><b>Kr 5 050 000</b></p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>                    | <p><b>Markedsverdi</b></p> <p><b>4 750 000</b></p> <p><b>Konklusjon markedsverdi</b></p> <p><b>4 750 000</b></p>                                                                                                                                                                                                                             |

### 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             | FELLESgj. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Tyttebærveien 3 ,1940 BJØRKELANGEN<br>139 m <sup>2</sup> 2014 3 sov   | 12-08-2025 | 4 990 000 | <b>4 950 000</b> |           | 4 950 000 | <b>39 286</b>       |
| 2 Blåbærveien 5 ,1940 BJØRKELANGEN<br>112 m <sup>2</sup> 2018 4 sov     | 02-10-2024 | 4 490 000 | <b>4 400 000</b> |           | 4 400 000 | <b>39 286</b>       |
| 3 Blåbærveien 15 ,1940 BJØRKELANGEN<br>107 m <sup>2</sup> 2017 3 sov    | 21-05-2025 | 4 390 000 | <b>4 100 000</b> |           | 4 100 000 | <b>38 318</b>       |
| 4 Bronserøysa 10 ,1940 BJØRKELANGEN<br>119 m <sup>2</sup> 2018 3 sov    | 09-02-2025 | 4 500 000 | <b>4 500 000</b> |           | 4 500 000 | <b>37 815</b>       |
| 5 Festningslia 11A ,1940 BJØRKELANGEN<br>121 m <sup>2</sup> 2020 3 sov  | 15-02-2025 | 4 890 000 | <b>4 600 000</b> |           | 4 600 000 | <b>36 220</b>       |
| 6 Bringebærveien 19 ,1940 BJØRKELANGEN<br>111 m <sup>2</sup> 2019 3 sov | 19-01-2025 | 4 300 000 | <b>4 150 000</b> |           | 4 150 000 | <b>34 583</b>       |
| 7 Blåbærveien 9 ,1940 BJØRKELANGEN<br>111 m <sup>2</sup> 2017 4 sov     | 09-02-2025 | 3 900 000 | <b>3 825 000</b> |           | 3 825 000 | <b>34 459</b>       |
| 8 Bronserøysa 18 ,1940 BJØRKELANGEN<br>111 m <sup>2</sup> 2016 3 sov    | 18-01-2023 | 3 950 000 | <b>3 925 000</b> |           | 3 925 000 | <b>33 836</b>       |

### Om sammenlignbare salg

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



## Beregninger

### Årlige kostnader

|                                         |            |               |
|-----------------------------------------|------------|---------------|
| Kommunale avgifter. Antatt beløp.       | Kr.        | 20 000        |
| Eiendomsskatt. Antatt beløp.            | Kr.        | 4 000         |
| Forsikring. Antatt beløp.               | Kr.        | 10 000        |
| Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp. | Kr.        | 17 000        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>  | <b>Kr.</b> | <b>51 000</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig.

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 4 050 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 200 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig.</b>                                          | <b>Kr.</b> | <b>3 850 000</b> |

#### Garasje

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 400 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 20 000       |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>380 000</b> |

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 4 230 000**

### 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. | 800 000 |
|-------------------|-----|---------|

#### Beregnet tomteverdi

**Kr. 800 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>5 050 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

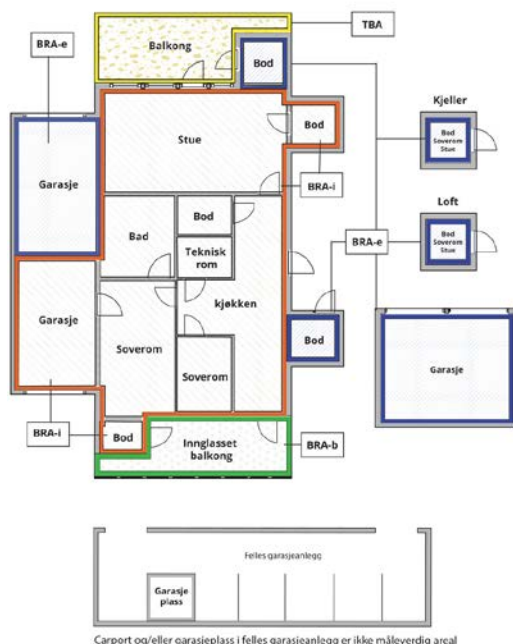
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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 bod                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Gulvareal (GUA)                 | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      | 66                            |                             |                           | 66  | 14                              |
| U. etasje      | 65                            |                             |                           | 65  | 65                              |
| <b>SUM</b>     | <b>131</b>                    |                             |                           |     | <b>79</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>131</b>                    |                             |                           |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                               | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 1. etasje | Entré/gang, soverom, toalettrom, kjøkken, stue m/trapp   |                             |                           |
| U. etasje | Stue m/trapp, bad/wc/vaskerom, bod, soverom 1, soverom 2 |                             |                           |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Plantegningen av 1. etasje stemmer med dagens bruk.

Plantegningen av U. etasje har avvik iht. dagens bruk med rominndeling og størrelse på rom.

#### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Det minste soverommet i U. etasje tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      |                               | 35                          |                           | 35  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>35</b>                   |                           |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>35</b>                     |                             |                           |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 1. etasje |                            | Garasje, bod                |                           |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger



Kommentar:

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

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

|                                        | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------------------------------------|------------|------------|
| Halvpert av vertikaldelt tomannsbolig. | 127        | 4          |
| Garasje                                | 0          | 35         |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato       | Til stede            | Rolle         |
|------------|----------------------|---------------|
| 08.12.2025 | Petter Larsen Havnen | Takstingeniør |
|            | Charlotte Anderson   | Kunde         |
|            | Lars-Jøran Anderson  | Kunde         |
| 18.11.2025 | Petter Larsen Havnen | Takstingeniør |
|            | Charlotte Anderson   | Kunde         |
|            | Lars-Jøran Anderson  | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune             | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                                | Eieforhold |
|---------------------|------|------|------|------|-----------------------|--------------------------------------|------------|
| 3226 AURSKOG-HØLAND | 2    | 396  |      | 2    | 1218.1 m <sup>2</sup> | Matrikkelinformasjon/situasjonskart. | Eiet       |

#### Adresse

Snulteren 19 B

#### Hjemmelshaver

Charlotte Anderson og Lars-Jøran Anderson.

#### Kommentar

Oppgitt tomteareal er felles eiet tomt for hele sameiet (2 seksjoner).  
Det er ikke oppmålt eller tinglyst tomteareal for hver seksjon. Tomten er felles.

Eiendommen er under seksjonering og det forutsettes at søknad om seksjonering blir godkjent og gjennomført.

#### Eierandel

1 / 2

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde i Festningsåsen, Bjørkelangen.  
Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig.  
Det er gode turmuligheter i nærliggende skog og mark.

Eiendommen ligger ca. 2km. utenfor handelssentrum i Bjørkelangen.

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. kjøpesenter og gågate.

Offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

### Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

### Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

### Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.218,1m<sup>2</sup>.  
Det er ikke oppmålt eller tinglyst tomteareal for hver seksjon. Tomten er felles.

Tomten er opparbeidet med asfalter adkomst og gårdsplass.  
Støttemurer, uteplass med betong og diverse beplantning.  
Det er gode lys- og solforhold og fint utsyn fra eiendommen.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar                                    | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|----------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring    | 08.12.2025 |                                              | Gjennomgått | 7     | Nei     |
| Statens Kartverk | 30.10.2025 | Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no    | Gjennomgått | 3     | Nei     |
| Tegninger        |            | Tegninger hentet fra Doctorg.no              | Gjennomgått | 2     | Nei     |
| Situasjonskart   | 18.11.2025 | Kart via kommunens digitale karttjeneste     | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eier             | 18.11.2025 | Som fremviste eiendommen og ga opplysninger. | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar                                                 |
|---------|------------|-----------------------------------------------------------|
| 1       | 09.12.2025 |                                                           |
| 2       | 16.12.2025 | Revidert etter mottatt dokumentasjon på elektrisk anlegg. |

For gyldighet på rapporten se forside



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LA4061>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# 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

Lars-Jøran Anderson

Charlotte Anderson

---

## Boligen

1940 BJØRKELANGEN

3226-2/396/0/1

- ♦ Boligen ble kjøpt 2018
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring





## 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?

♦ **Ja**

### Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

**Beskrivelse av arbeidet:** Oppføring av garasje med bod. Igelandsgarasjen (Byggesett).

---

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

♦ **Ja**

Liten skjevhet i gulv stue/kjøkken.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **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?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Firmanavn:** Kjetil Røed

**Beskrivelse av arbeidet:** Ved opparbeiding av tomten ble det fylt på masse som stein, grus osv. for god drenering under bolig.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen

---

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?

♦ Ja

Bør ha rutinemessig service på ventilasjonsanlegget

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ 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?

♦ Ja



**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

**Firmanavn:** Norpeis

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt inn  
peisovn.

---

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?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** Tidemand elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Har utført deler av det elektriske anlegget på huset og garasjen. Resten av leveransen ble levert av Leithe Elektro ved oppføring av boligen.

---

## 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?

♦ **Ja**





Halvparten av boligen leies i dag ut som en godkjent utleiedel av en bolig. Hvis seksjonering gjennomføres, vil utleiedelen bli en separat boenhet.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Ja

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligen er godkjent som én enhet, men kan seksjoneres ut til to separate boenheter (tomannsbolig)

---

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?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved 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?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

**Beskrivelse av arbeidet:** Bygget utekjøkken, rekkverk, levegg, utvendig trapp, støttemur.

---

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

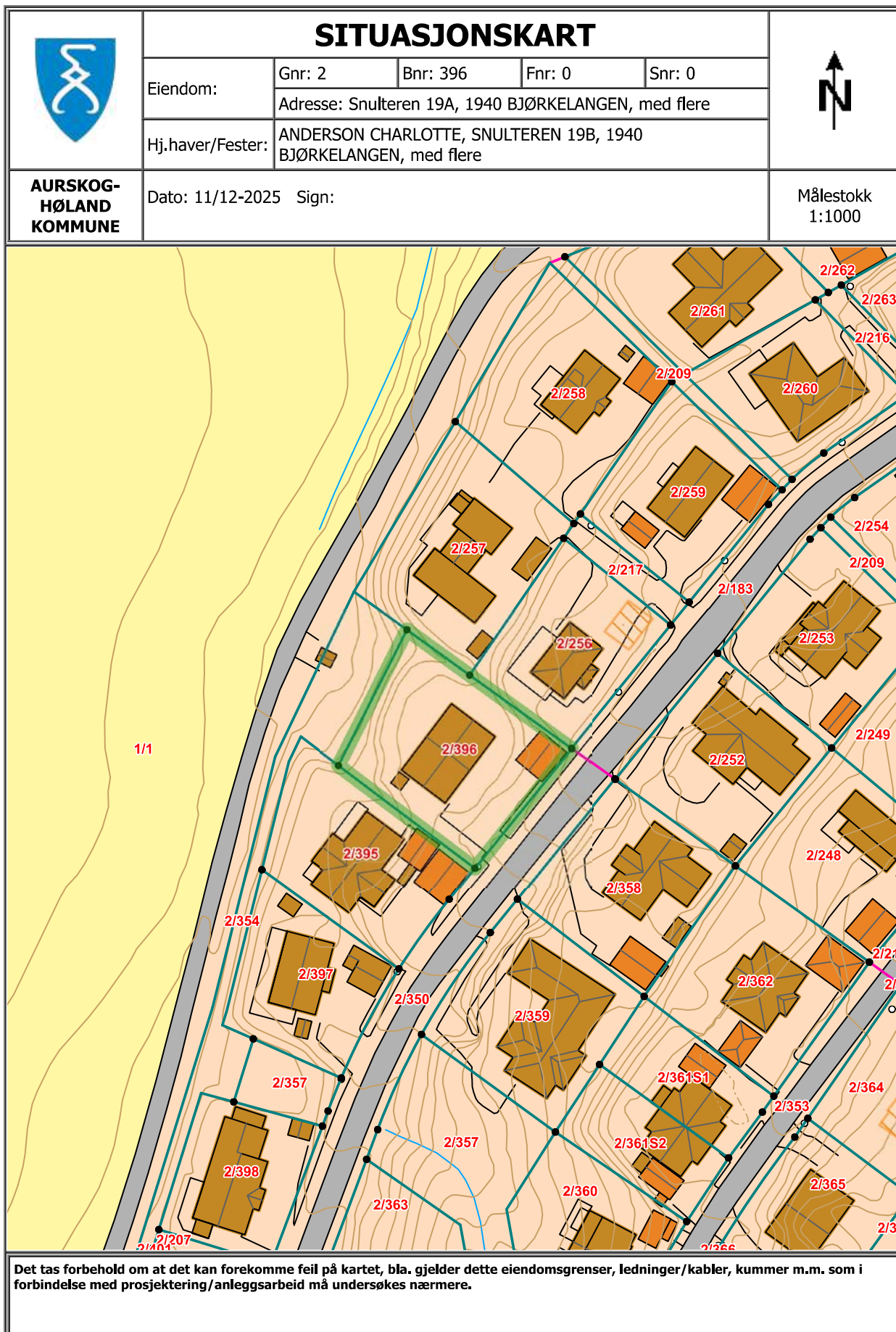
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

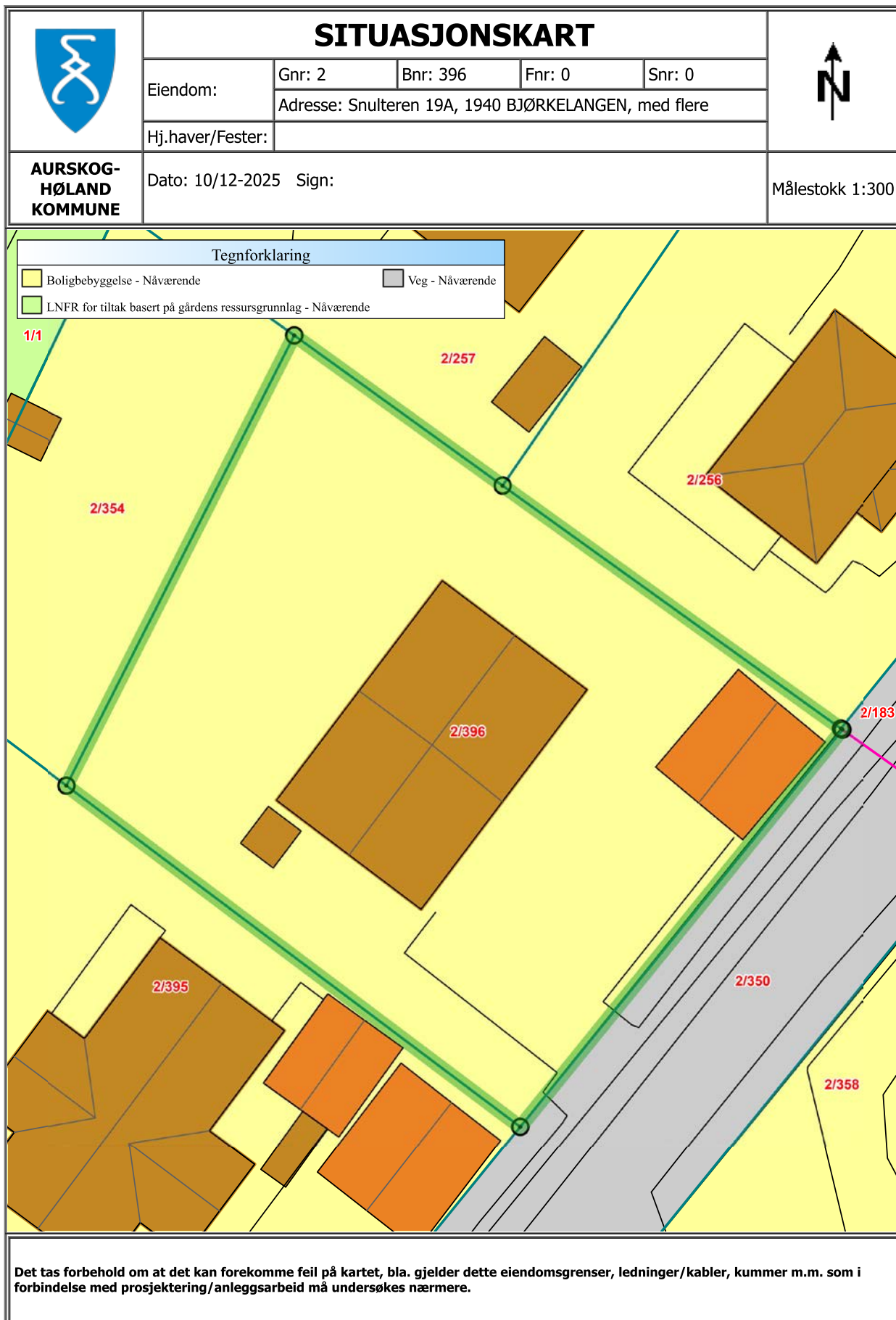
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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.









Sigvartsen Design AS  
Nordtvetveien 21  
0953 OSLO

Saksbehandler: Marianne Bekkerhus Vår dato: 03.07.2019 Deres dato: Vår ref: 17/03704-11 Deres ref:

---

## 2/396 Ferdigattest

Tillatelse til tiltak er gitt 29.09.2017.  
Midlertidig brukstillatelse for 2-mannsbolig er gitt 09.06.2018.

**Gjelder:** Nybygg 2-mannsbolig og garasje  
**Gnr/bnr:** 2/396  
**Byggested:** Snulteren 19A og 19B, 1940 Bjørkelangen  
**Plangrunnlag:** Festningsåsen 3

**Ansvarlig søker:** Sigvartsen Design AS  
**Tiltakshaver:** Charlotte Eng/ Lars-Jøran Anderson

Søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan er mottatt 01.07.2019. Gjennom dette er det bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket er gjennomført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

Med hilsen  
for Aurskog-Høland kommune  
Forvaltning

Kjetil Hauger  
leder

Marianne Bekkerhus  
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

Vedlegg:  
Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

Liste over kopimottakere:

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



## VEDTEKTER FOR SAMEIET – SNULTEREN 19

### §1 – Felles uteareal og fornuftig bruksdeling

Utearealet eies i fellesskap av begge seksjoner, men skal benyttes etter en fornuftig og praktisk oppdeling:

1. Uteområdet deles mellom seksjonene etter naturlige og hensiktsmessige grenser, slik som nivåforskjeller, beplantning, bygningens plassering og etablert bruk.
2. Bruksdelingen skal sikre at begge seksjoner har et privat, funksjonelt uteområde samtidig som nødvendig tilgang til fellesarealer opprettholdes.
3. Endringer i bruksdelingen kan gjøres når som helst ved enighet mellom sameierne og skal dokumenteres skriftlig.

### §2 – Parkeringsareal

1. Parkeringsplassen(e) anses som fellesareal, men bruken skal fordeles på en fornuftig og praktisk måte slik at hver seksjon har plass til egen bil.
2. Eventuelle gjesteplasser eller ekstra plasser skal disponeres etter avtale og ikke være til hinder for adkomst, snørydding eller beredskap.
3. Ingen sameier kan omdisponere parkeringsarealet uten enighet.

### §3 – Adkomst gjennom bod/garasje ved portfeil

1. Dersom en seksjon trenger gjennomgang via den andre seksjonens garasje/bod fordi port eller ordinær adkomst ikke fungerer, skal slik tilgang gis.
2. Sameieren som trenger tilgang skal varsle den andre så langt det er mulig.
3. Adgangen skal kun brukes ved nødvendighet.

### §4 – Enighet om estetikk: fargevalg, maling og fasade

1. Ytre fasader, maling, fargevalg og materialer skal være ensartet og avklares i fellesskap.
2. Ingen seksjon kan endre fasaden uten enighet.
3. Større fasadetiltak krever enighet før gjennomføring.

#### §5 – Snømåking og tilkomst til felles funksjonsområder

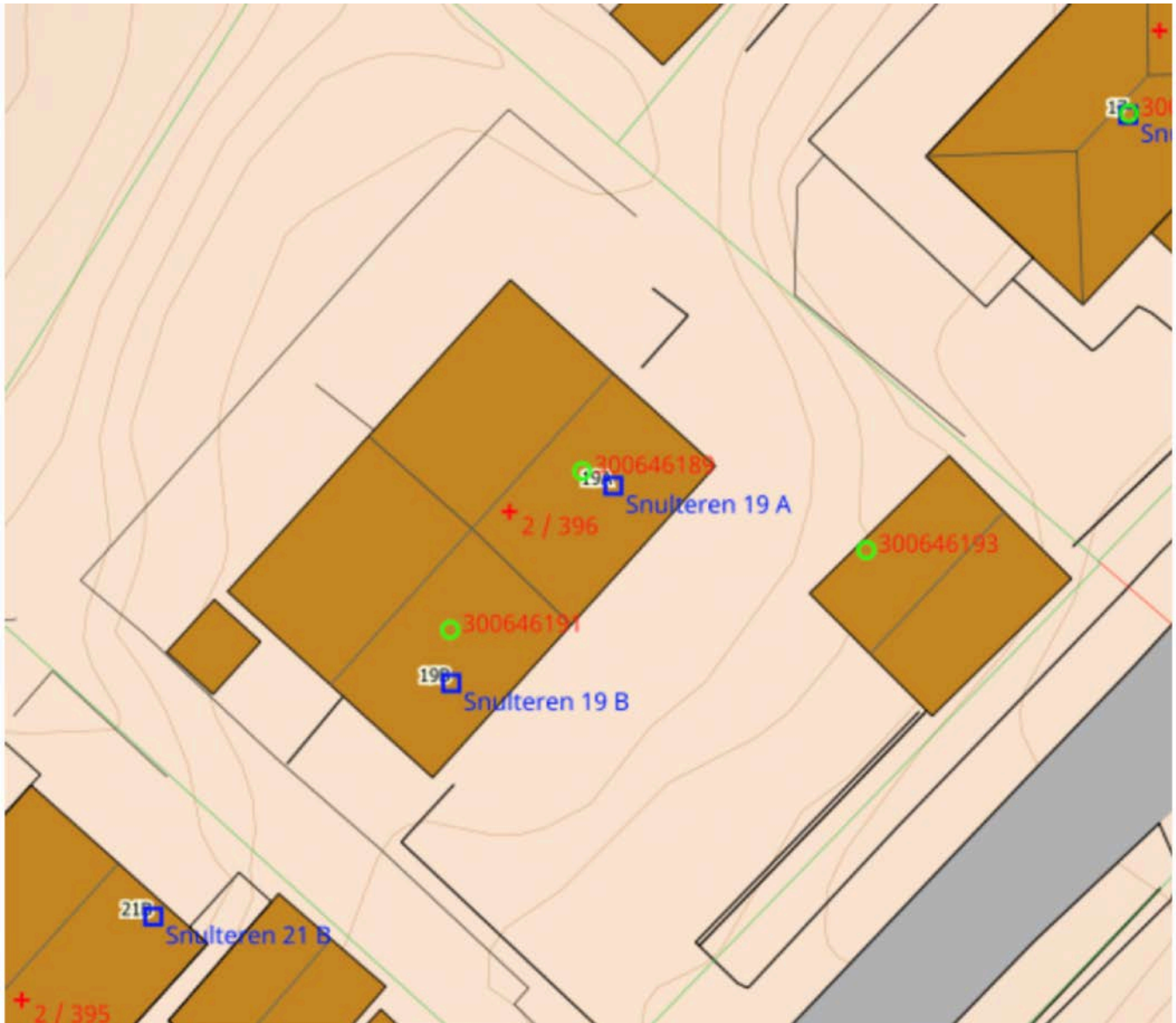
1. Snømåking og strøing av felles adkomstveier, parkeringsareal og vei til søppelkasser er sameiets felles ansvar.
2. Sameierne fordeler arbeidet etter en praktisk og rimelig ordning.
3. Tilkomst til søppelkasser skal holdes trygg og tilgjengelig hele året, og området skal holdes ryddig og uten hindringer.
4. Ved fravær eller sykdom skal midlertidig løsning avtales.

#### §6 – Orden og ryddeplikt på fellesareal

1. Begge sameiere skal bidra til å holde fellesarealene rene, ryddige og i god stand.
2. Det skal ikke lagres gjenstander, materialer eller avfall på fellesareal uten enighet.
3. Beplantning, busker og trær på fellesareal skal holdes i kontrollert høyde og bredde.

#### §7 – Vedlikehold av egne bruksområder

1. Hver sameier har ansvar for vedlikehold av sitt tildelte bruksområde.
2. Større tiltak som murer, gjerder, plattinger, levegger, terrengendringer eller trær krever enighet.





# Nabolagsprofil

Snulteren 19B - Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 50 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| Søndre Eidsvei<br>Linje 470, 470E | 12 min<br>1 km    |
| Blaker stasjon<br>Linje R14       | 26 min<br>25.3 km |
| Oslo Gardermoen                   | 58 min            |

## Skoler

|                                                           |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|
| Bjørkelangen skole (1-10 kl.)<br>650 elever, 40 klasser   | 22 min<br>1.9 km |
| Bjørkelangen videregående skole<br>674 elever, 32 klasser | 22 min<br>2 km   |
| Kjelle videregående skole<br>180 elever, 17 klasser       | 5 min<br>2.7 km  |

## Ladepunkt for el-bil

|                              |        |
|------------------------------|--------|
| Recharge Bjørkelangen Senter | 18 min |
| Aurskog-Høland Kommunehus    | 19 min |

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

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Naboskapet

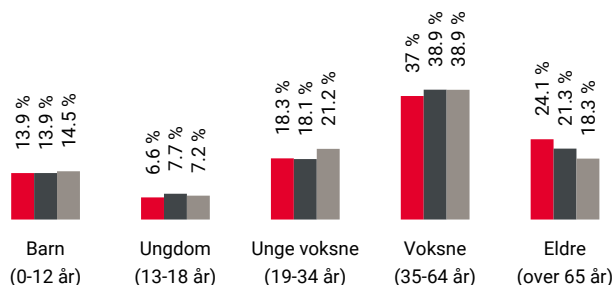
Godt vennskap 75/100



## Kvalitet på skolene

Bra 61/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                              |                  |
|----------------------------------------------|------------------|
| Festningsåsen barnehage (0-5 år)<br>112 barn | 12 min<br>1 km   |
| Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år)<br>19 barn    | 20 min<br>1.8 km |
| Burholttoppen barnehage (1-5 år)<br>53 barn  | 8 min<br>4.5 km  |

## Dagligvare

|                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| Kiwi Bjørkelangen<br>PostNord | 15 min<br>1.4 km |
| Coop Extra Bjørkelangen       | 16 min           |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



### Gateparkering

Lett 93/100



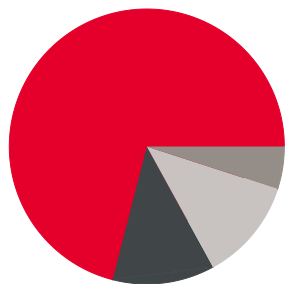
### Støynivået

Lite støynivå 88/100

## Sport

|  |                                |        |
|--|--------------------------------|--------|
|  | Bjørkelunden                   | 9 min  |
|  | Fotball                        | 0.8 km |
|  | Eidslia balløkke               | 18 min |
|  | Ballspill                      | 1.5 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

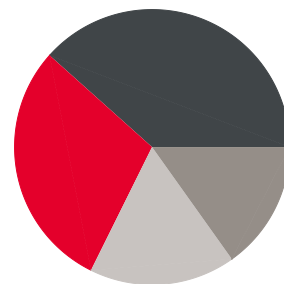
16 min



Apotek 1 Bjørkelangen

16 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

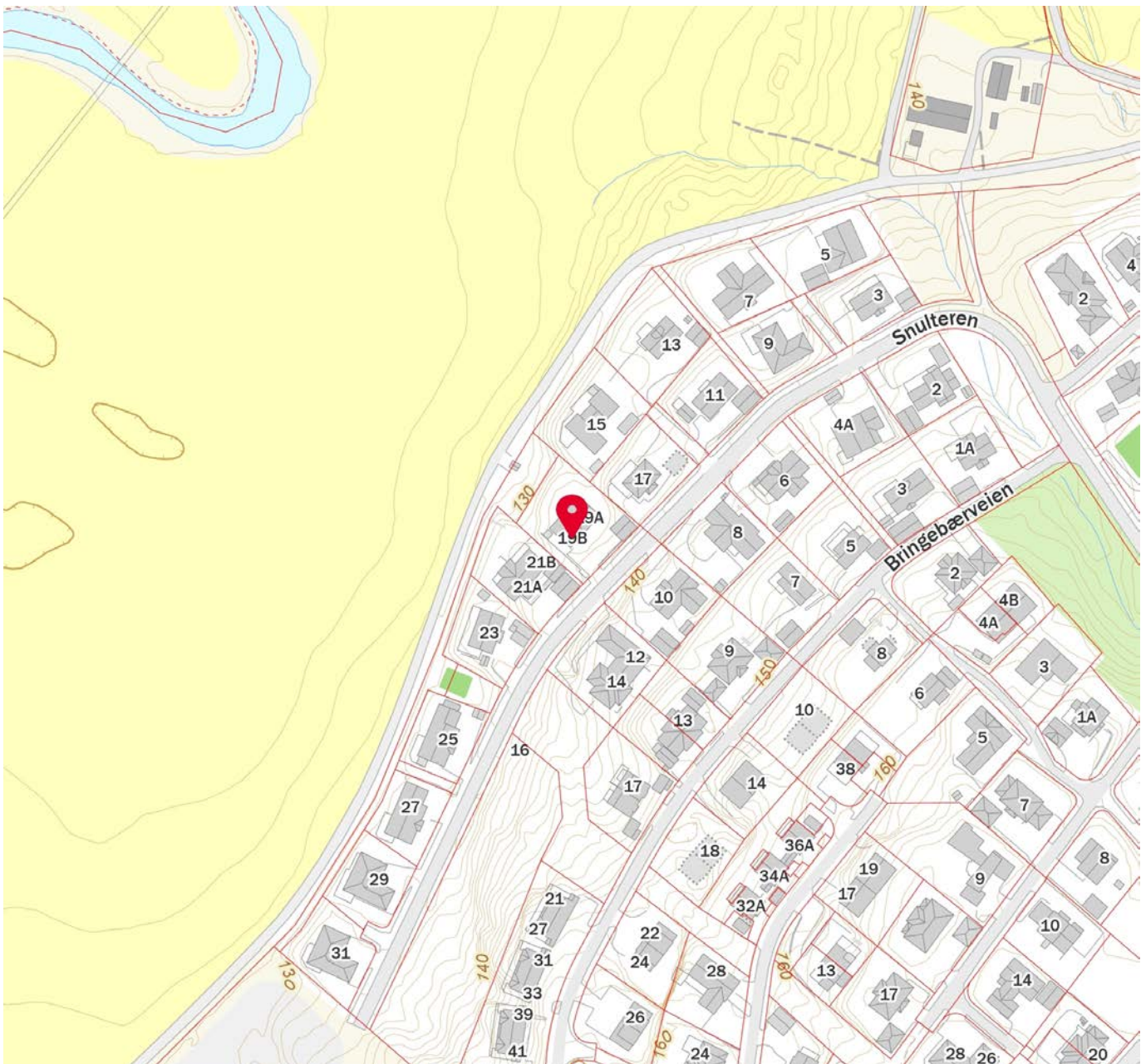
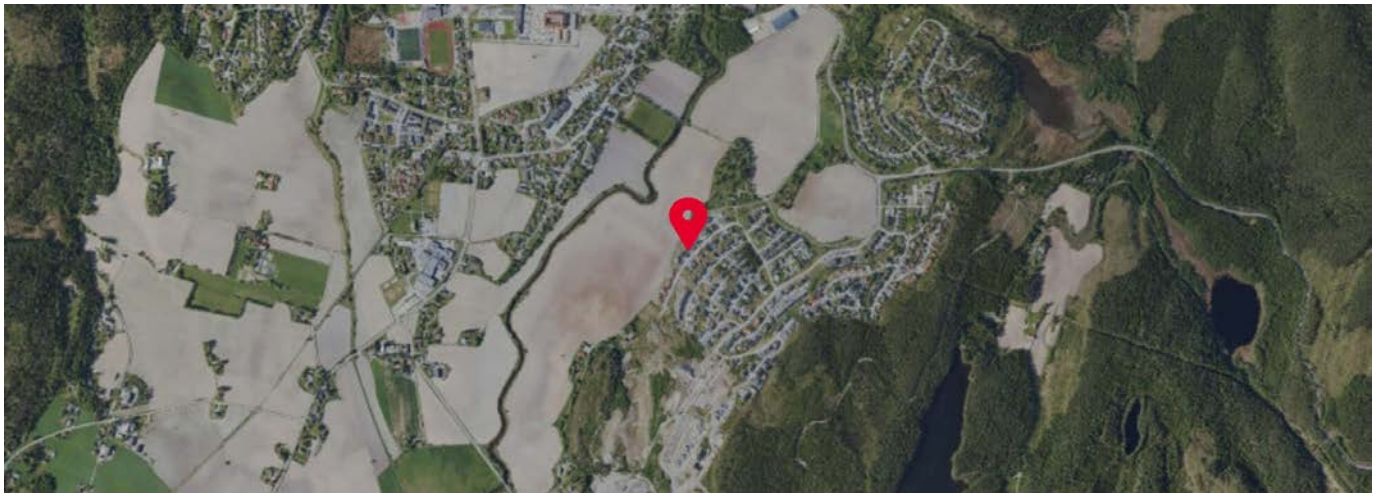
Bjørkelangen øst/Eidslia  
 Bjørkelangen  
 Norge

## Sivilstand

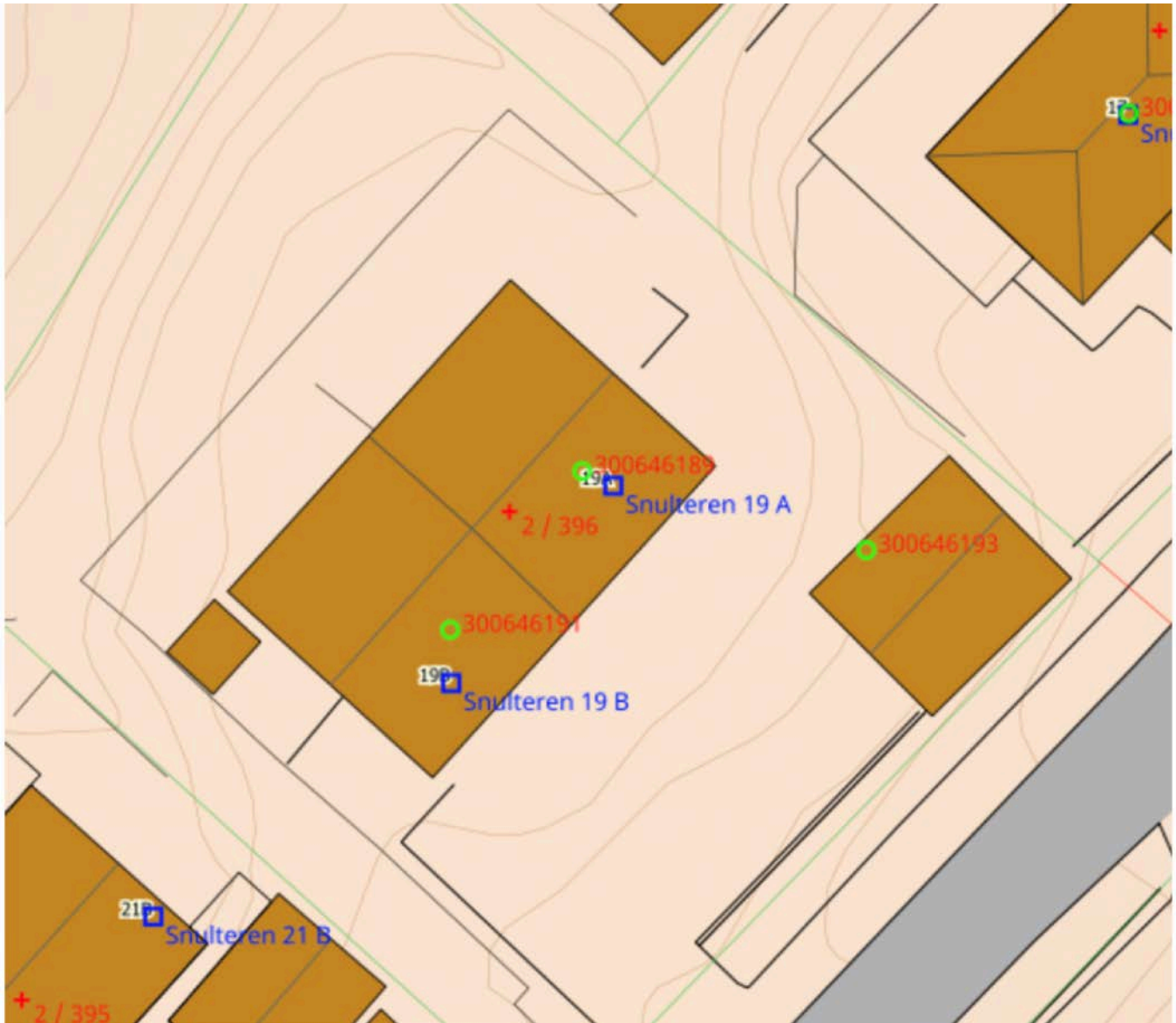
|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 35% | 33%   |
| Ikke gift     | 48% | 54%   |
| Separert      | 11% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 6%  | 4%    |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



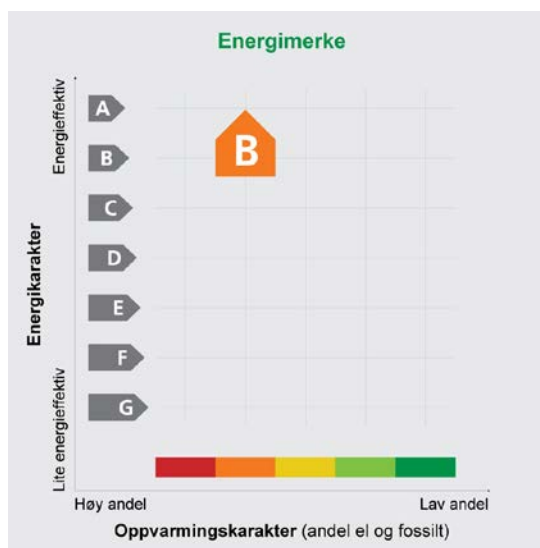






|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| Adresse               | Snulteren 19 A |
| Postnr                | 1940           |
| Sted                  | BJØRKELANGEN   |
| Andels-/leilighetsnr. | /              |
| Gnr.                  | 2              |
| Bnr.                  | 396            |
| Seksjonsnr.           |                |
| Festenr.              |                |
| Bygn. nr.             | 300646189      |
| Bolignr.              | H0101          |
| Merkenr.              | A2021-1320581  |
| Dato                  | 05.10.2021     |

Innmeldt av Lars-Jøran Anderson



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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

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

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



*Fagansvarlig/Eiendomsmegler MNEF*

**Elene Moseby Torre**

Mobil: 92261 669

E-post: [elene@aktiv.no](mailto:elene@aktiv.no)

### *Om Elene Moseby*

**Relevant utdanning:**

BI Norwegian Business School:

**Antall år i bransjen:**

20

**Områdeerfaring:**

Aurskog-Høland, Sørum, Fet,  
Lillestrøm og Oslo

**Boligtyper:**

Enebolig, rekkehus, leiligheter, tomter,  
fritidsboliger, prosjekt m.m

## Din megler

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd. Du skal alltid stå i sentrum av mitt fokus, og sammen skal vi arbeide for å oppnå en best mulig pris for din bolig og samtidig bestrebe en best mulig salgsprosess.



### **Best resultat for kunden – hver gang**

Jeg har unik lokalkunnskap, god kompetanse og et stadig voksende kontaktnett etter snart 20 år i bransjen. Sammen med min stå på vilje vil jeg dermed være din foretrukne megler.

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

**aktiv.**  
Tar deg videre



# Aurskog SPAREBANK



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

**Hos Per Kristian, Eva, Kristine, Therese, Anne, Daniella,  
Roar og Ketil får du god og personlig rådgivning tilpasset  
ditt behov og dine drømmer.**

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: [www.aurskog-sparebank.no](http://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](mailto:post@hsbank.no) • [hsbank.no](https://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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

**aktiv.** +



**SOS  
BARNEBYER**



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Snulteren 19B  
1940 BJØRKELANGEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Elene Moseby Torre

**Telefon:** 922 61 669  
**E-post:** elene.moseby@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