



aktiv.

Søbyveien 4, 1940 BJØRKELANGEN

**Hyggelig og pent oppusset
familiebolig over to plan med bl.a.
2 bad, peisovner og solrik tomt.
Garasje. Barnevennlig!**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Camilla Haugerudbråten

Mobil 930 22 875

E-post camilla@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen.

TLF. 63 85 40 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 290 000,-
Omkostn.: Kr 107 250,-
Total ink omk.: Kr 4 398 640,-
Selger: Luliana Jercan
Constantin Jercan

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1988
BRA-i/BRA Total 132/160 kvm
Tomtstr.: 947.1 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 71, bnr. 131
Oppdragsnr.: 1107260067

Ditt nye hjem!

Søbyveien 4 er en hyggelig enebolig og som er oppgradert i senere år. Arbeider fra 2021 inkluderer nytt kjøkken, nye overflater, to oppussede bad og installering av vannbåren gulvvarme. Boligen går over to plan, med inngang i begge etasjer.

Området er barnevennlig, med trygg skolevei og fine turveier i skogen. Her bor man nært sentrum, med skoler, butikker og et godt busstilbud.

Gode solforhold nytes på to romslige uteplasser. Stuen er stor, åpen og innbydende med peisovn, og innenfor stuen ligger et tidløst kjøkken med barløsning, god skaplass og integrerte hvitevarer. Badene er plassert i hver sin etasje, der hovedbadet har badekar. Videre er det to soverom, et separat vaskerom og to innvendige boder.

Parkeringen er god; i eller utenfor en garasje med tilbygget carport.

Vi ser deg gjerne på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegning 1. etasje	7
Plantegning underetasje	15
Om eiendommen	30
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	83
Ferdigattest	90
Energiattest	91
Kart	92
Nabolagsprofil	94
Budskjema	106



Aktiv Eiendomsmegling v/Camilla Haugerudbråten har gleden av å presentere Søbyveien 4!
Foto: Espen Edin



Beliggenheten er ideell for familier, i et barnevennlig område med trygg skolevei og nærhet til turstier i skogen. Eiendommen grenser til friarealer, i solrike, grønne og fredfulle omgivelser.

Velkommen inn i en pent oppusset familiebolig med hyggelig atmosfære!



Søbyveien 4



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og avvik kan forekomme.
Dersom det er angitt romareal er arealet avrundet.

Takstingeniør MNT Petter Larsen Havnen. larsen@takstpartner.no



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



Boligen har en bred entré med 1-stavs laminatgulv og hvitmalte veggflater. I entreen står det et lysegrått garderobeskap med tilhørende sittebenk (skap og benk medfølger ikke).



Den åpne entreen byr på et luftig og lyst uttrykk.

Kjøkkeninnredningen ble montert i 2021, med hvite, profilerte fronter, vitrineskap, stor oppvaskkum og mørk benkeplate av laminat.





Over benken er det lyslister og plater i flismønster, og over kokesonen har kjøkkenet en komfyrvakt og en ventilator med avtrekk ut.



Alle hvitevarene er integrerte, bestående av stekeovn, kjøleskap, induksjonstopp og oppvaskmaskin.



Stuen har samme laminatgulvet som i entreen, og hvitmalt veggflater gir et godt utgangspunkt for personlig touch i innredningen for øvrig.



Utformingen gjør stuen enkel å møblere med flere sittegrupper i ulike soner. Her kan familien samles for filmkvelder i sofakroken eller hyggelige måltider rundt et spisebordet.



Stuen fremstår som et åpent og sosialt rom, og hvor peisovnen gir lun og god varme på kjølige dager.



Stuen får lys fra to sider, og vinduene inkluderer en glassdør til den solrike verandaen.

Fra stuen er det åpent trappeløp ned til underetasjen.





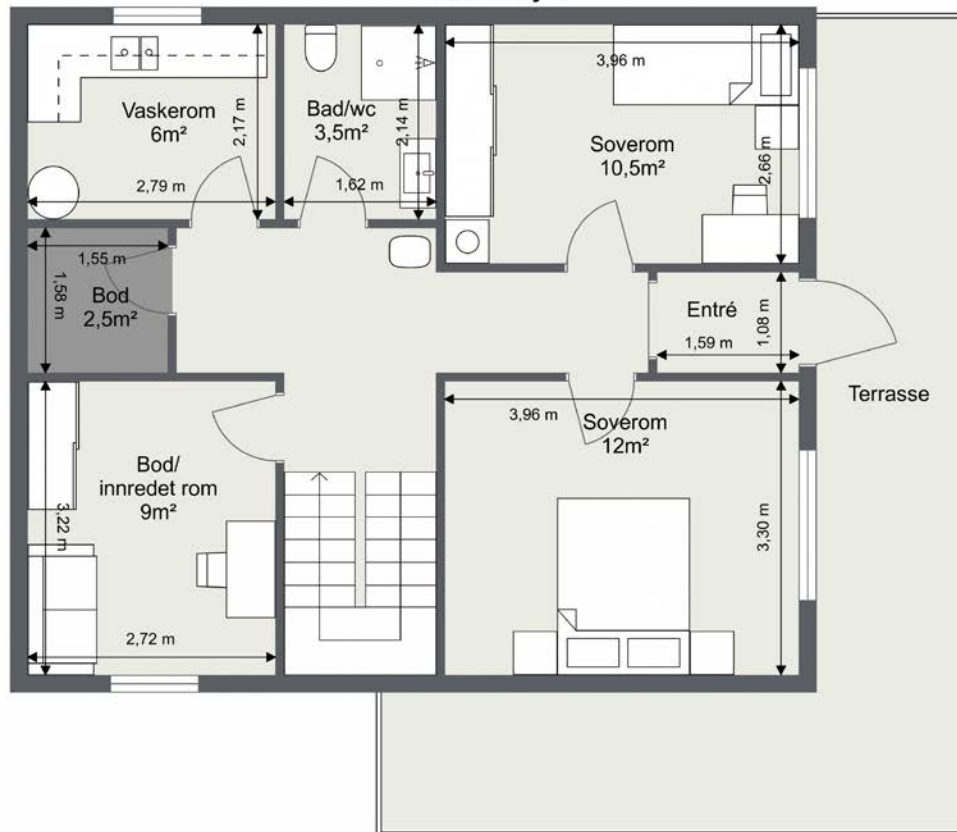
Badet ble pusset opp i 2021 og har et stilrent uttrykk med sorte gulvfliser med gulvvarme og store, grå veggfliser.



Badet har vegghengt toalett og et badekar med dusjløsning.

Søbyveien 4

U. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og avvik kan forekomme.
Dersom det er angitt romareal er arealet avrundet.

Takstingeniør MNT Petter Larsen Havnen. larsen@takstpartner.no



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



Det er både innvendig og utvendig adkomst til underetasjen.



Gangen i underetasjen har peisovn og to tilliggende boder.



Boligen har to pene soverom i underetasjen.



Hovedsoverommet er malt i en mørk og trendy jordfarge, noe som bidrar til en lun og avslappende atmosfære.



Begge soverommene har garderobeskap.



Begge soverommene har godt lysinnfall fra store vinduer.



Den ene boden er innredet med vindu og benyttes i dag som ekstra soverom, men rommet er godkjent brukt som bod og ikke oppholdsrom.



På opprinnelige byggetegninger har boligen tre soverom fordelt på to i underetasjen og ett i 1. etasje. Soverommet i 1. etasje er nå en del av entreen.



Badet i underetasjen er innredet med store, lysegrå vegg- og gulvfliser. På badet er det vegghengt toalett og vannbåren gulvvarme, og et dusjhjørne er utstyrt med regnfallsdusj.



Vaskerommet har flislagt gulv med varme, og det er montert et praktisk benkeskap med nedfelt utslagsvask og tilhørende overskap. Under benken er det opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.



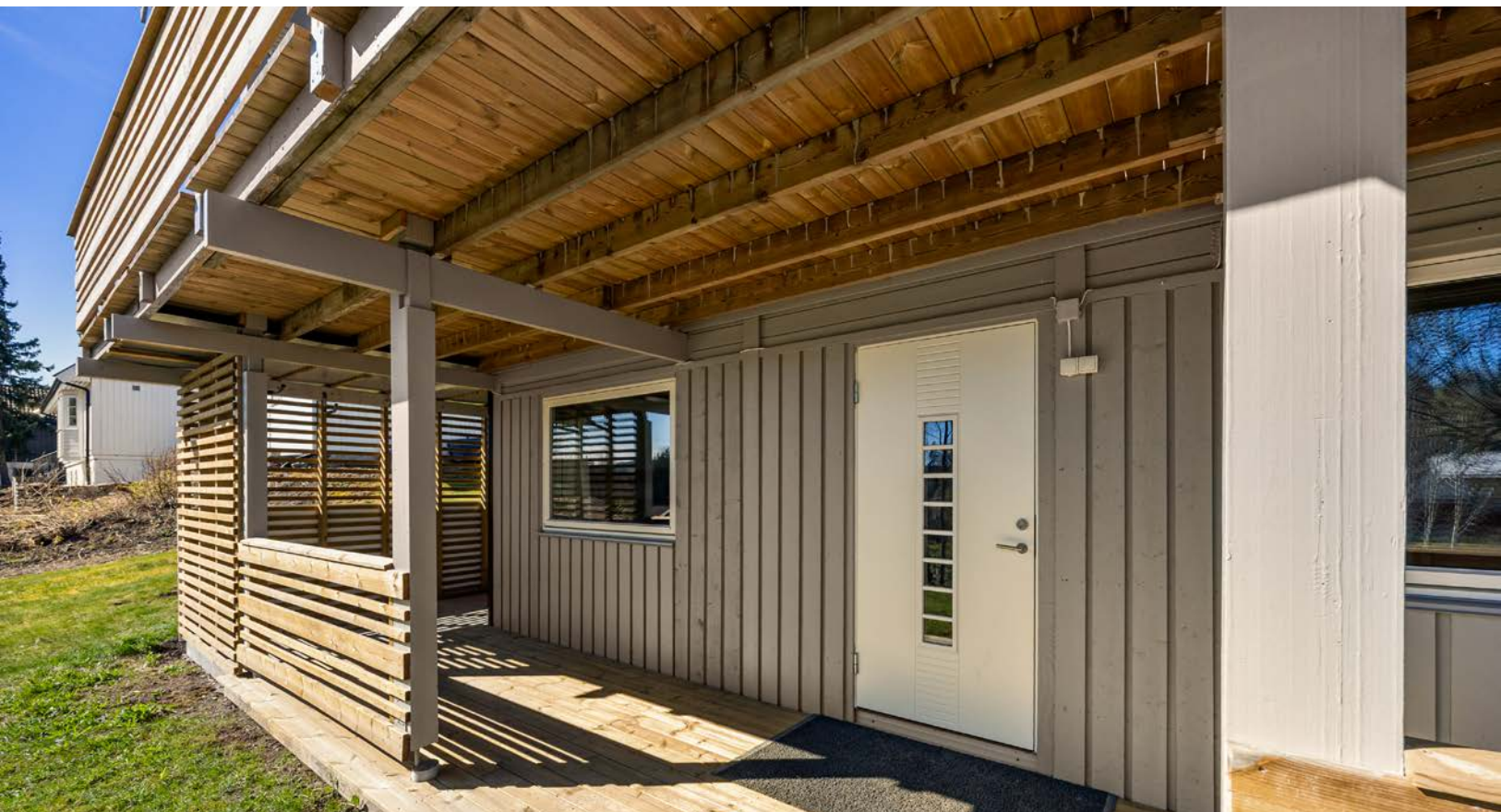
Tomten er opparbeidet med gressplen, prydbusker og diverse beplantning.



Den solrike tomten gir flere muligheter - som her en fin uteplass i hagen, eller for deg som ønsker å dyrke egne grønnsaker og urter.



Fra stuen er det utgang til en delvis overbygget veranda med levegg, pergola og trapp til hagen.



Inngangspartiet i underetasjen er overbygget av terrassen over.
Deler av terrassen har spilevegg av tre og benyttes i dag som vedskjul.



Bildet viser terrassen med utgang fra stuen. Her er det høyt under taket, og verandaen har utestikk, fint utsyn og et areal på ca. 34 kvm.



Terrassen vender mot grøntområdene ved lysløypa og boligfeltet nedenfor.

Pergolaen skjerner litt for innsyn og gir noe skygge, mens den overbygde delen gjør det mulig å være ute selvom det er litt ruskete eller solen blir for sterk.





Sett deg ned og lytt til fuglesangen og bekken som risler nedenfor eiendommen!



Langs bekken ligger lysløypa som fungerer som gangsti til sentrum og skoler i sommerhalvåret.



Eiendommen har en frittstående garasje på ca. 28 kvm, med sidedør, elektrisk portåpner og tilbygget carport. Carporten står over tomtegrensen. Det er flere parkeringsmuligheter på den gruslagte gårdsplassen.



Bjørkelangen kombinerer det beste fra to verdener: et levende tettsted med et godt utvalg av butikker, kaféer, servicetilbud og næringsliv, og naturen rett utenfor døra med muligheter for turer, sykling og rekreasjon året rundt.



Landsbyen er stadig i utvikling med nyetableringer av bedrifter og forretning. Her utvikles det også nye boligprosjekter med både leiligheter og eneboliger som legger til rette for gode bomiljøer.



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



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



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



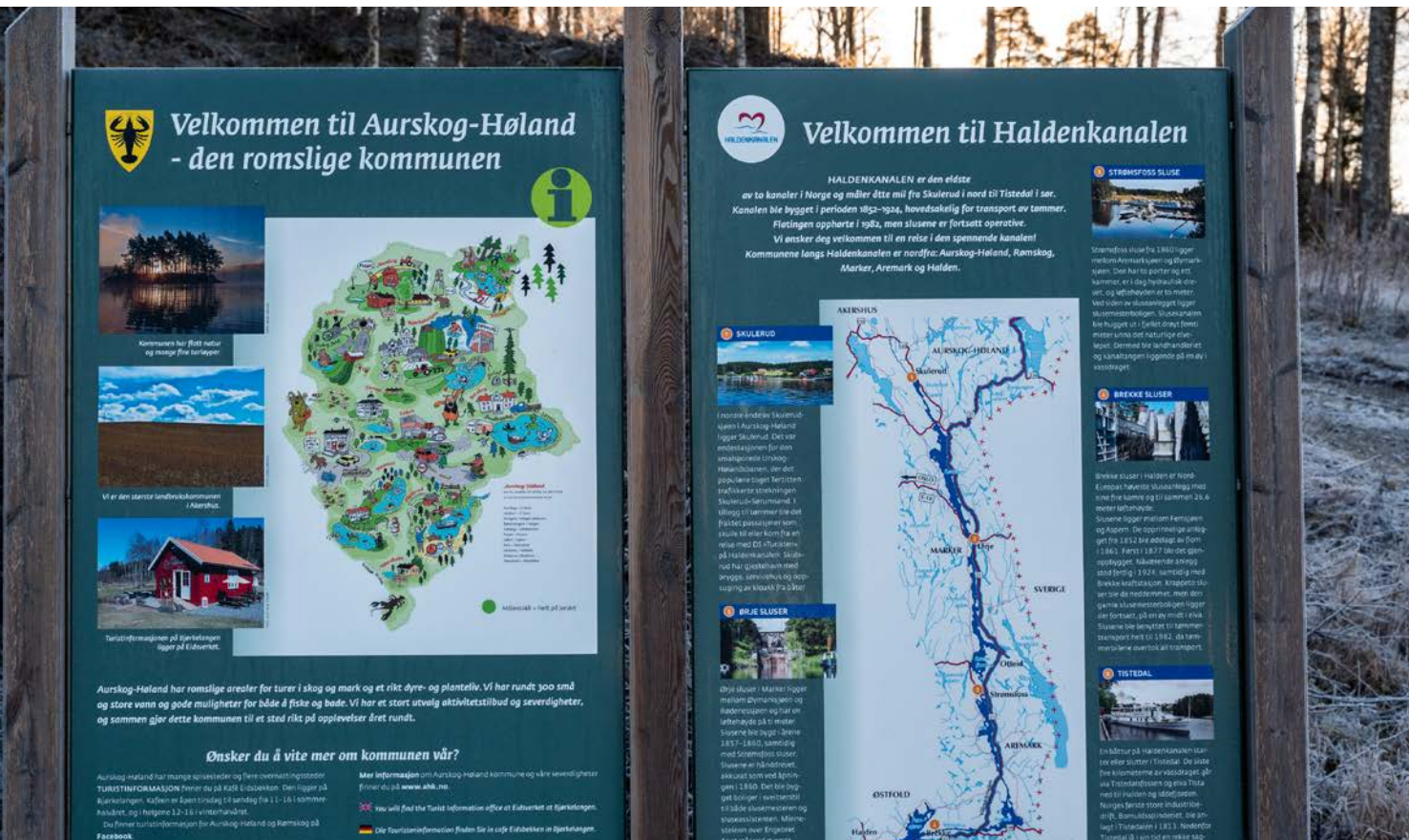
Bjørkebadet ligger i sentrum og ble åpnet i 2018 og tilbyr bl.a. 25-meters basseng, terapi- og plaskebasseng samt boblebad, kaldkulp og badstuer. Helsehuset rommer bl.a. legevakt, legekantor og tannhelsetjeneste.



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



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



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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 132 kvm

BRA - e: 28 kvm

BRA totalt: 160 kvm

TBA: 58 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

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

1. etasje

BRA-i: 68 kvm Entré/gang, bad/wc, kjøkken, stue og trapperom

TBA fordelt på etasje

Underetasje

24 kvm Terrasse- og balkongareal

1. etasje

34 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 28 kvm Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

947.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er ideell for familier, i et barnevennlig område med trygg skolevei og nærhet til turstier i skogen. Man kommer seg raskt og enkelt til sentrum med skoler,

butikker og hyppige bussavganger. Eiendommen grenser til friarealer, i solrike, grønne og fredfulle omgivelser.

Tomten er opparbeidet med gressplen, prydbusker og diverse beplantning. Ved hovedinngangen har boligen en gruslagt gårdsplass med gode muligheter for parkering. Fra stuen er det utgang til en delvis overbygget veranda med levegg, pergola og trapp til hagen. Her er det høyt under taket, og verandaen har utestikk, fint utsyn og et areal på ca. 34 kvm. Verandaen overbygges en markterrasse ved inngangen til underetasjen. Deler av terrassen har spilevegg av tre og benyttes i dag som vedskjul. Terrassen måler ca. 24 kvm, utstyrt med belysning og dobbel stikkontakt.

I følge mottatt situasjonskart fra kommunen ligger carporten over tomtegrensen mot nord, og et lite uthus fra naboeiendommen ligger på boligens tomtegrense mot sørøst.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde på Bjørkelangen, som er kommunesenteret i Aurskog-Høland kommune. Nærområdet er rolig og barnevennlig, med gode turmuligheter i nærliggende skog og mark. Bjørkelangen tilbyr et bredt utvalg av servicetilbud, inkludert barnehager, skole med 10 trinn og videregående skole, samt butikker og kjøpesentre.

Bjørkelangen - en attraktiv og levende landsby

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

Bo og leve - moderne tilbud i landlige omgivelser

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

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

Skoler og barnehager - et godt sted å vokse opp

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

praktiske fag og teoretiske fag. Kjelle videregående skole har tilbud innen bygg- og anleggsteknikk og naturbruk, samt forsterkede tilbud i flere fagområder.

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

Aktiv fritid og idrett for alle

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

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

Kulturtilbud

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

Bjørkelangen Bibliotek er meråpent og arrangerer blant annet bokbad med aktuelle forfattere, språkkafe og andre kulturtilbud til store og små. Av andre kulturtilbud kan Komnes Kunsthall og Elsehuset nevnes. Komnes Kunsthall er et privat driftet kreativt felleskap hvor samarbeid, kunst og kultur står i fokus. Elsehuset er en liten, og privat driftet konsertarena i et gammelt tømmerhus på en gård på Lierfoss. Eidsverket Gods

tilbyr overnatting og lokaler til utleie til alle typer feiringer, kulturarrangement eller konferanser. Eidsverket Gods er i dag i privat eie, og har en historie som strekker seg tilbake til 1764. Det store anlegget fremstår som unikt og med et parkmessig uttrykk.

Liv og røre i sentrum

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

Avstander

Forretninger/servicetilbud

Rema 1000, Coop Xtra og Kiwi, ca 1,6 km

Skole

Bjørkelangen skole (1-10), ca 1,5 km

Bjørkelangen videregående skole, ca 1,5 km

Kjelle videregående skole, ca 3 km

Barnehage

Kjelle gårdsbarnehage, 3 km

Burholtoppen barnehage, ca 600 m

Festningsåsen barnehage, ca 4 km

Ladestasjon, ca 1,6 km

Bussholdeplass

Bjørkelangen vgs, ca 1,5 km

Togforbindelser

Blaker Stasjon, ca 24 km

Fetsund Stasjon, ca 30 km

Lillestrøm Stasjon, ca 40 km

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Det er offentlig kommunikasjon via buss og nærmeste holdeplass er Bjørkelangen vgs.

Det er godt rutetilbud for pendlere. Det er togforbindelser fra Blaker, Fetsund og

Lillestrøm.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1988 og ble vesentlig oppgradert i 2021. Bygningen er fundamentert på ukjent byggegrunn. Grunnmuren er av lettklinkerblokker og er utvendig etterisolert på to sider. Dreneringen er fra 1988. Veggene har en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med en fasade av stående trebordkledning. Takkonstruksjonen er en saltakskonstruksjon i tre med undertak av sponplater. Det er et kaldloft/kryploft med adkomst via en loftsluke med nedfellbar stige. Taktekkingen består av betongtakstein fra byggeåret. Takrenner og nedløp er av plast, med beslag av metall, alt fra byggeåret. En del av pipebeslaget ble utbedret i 2024. Etasjeskilleren i første etasje består av et trebjelkelag som ble flytsparklet i 2021, da det også ble etablert vannbåren gulvvarme. Gulvet i underetasjen er et betongdekke mot grunn, som også ble flytsparklet med etablering av vannbåren gulvvarme i 2021. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2021. Entredørene er i malt, formpresset utførelse med glassfelt. Verandadøren er en malt trekonstruksjon med lav brystning og glassfelt med 3-lags glass fra 2021. Eiendommen har en terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering, med spaltegulv og rekkverk i tre. Det finnes også en levegg og en trapp i trekonstruksjon, samt en pergola med stolper og taksperre av malt treverk. Under verandaen er det en terrasse på mark med spaltegulv og rekkverk i tre. En del av terrassen ved underetasjen har et betongdekke og en spilevegg av tre, og benyttes som vedskjul. Taket over denne delen er tekket med takplater av metall. Ved inngangspartiet er det et takoverbygd område i trekonstruksjon på punktfundamentering, med spaltegulv av tre og et saltak tekket med pappshingel.

Garasjen er en frittstående bygning fundamentert med betongdekke på mark. Veggene er oppført i trebindingsverk med utvendig stående trebordkledning. Takkonstruksjonen er et saltak av tre, tekket med betongtakstein. Garasjen har en leddport av aluminium med glassfelt og en gangdør i trekonstruksjon. Det er også en tilbygd carport i en enkel trekonstruksjon med pulttak, tekket med profilerte metalltakplater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er avvik: Undertaket er misfarget. Det mangler isolasjon på ventilasjonsrør stedvis. Det er misfarget undertak/skader i undertaket ved pipen pga. tidligere lekkasje, som er utbedret med pipebeslag iht. eier. Det ble gjort fuktmålinger i treverk/takkonstruksjon på befaringdagen og det ble ikke målt fuktighet/forhøyede fuktverdier. Det er misfarget undertak stedvis og dette kan skyldes for dårlig lufting av loftet og/eller dampbelastning fra underliggende etasje.

- Utvendig - Veranda

Avvik: Det er avvik: Pergola har gjenstående arbeider og det mangler rekkverk på verandaen ved pergolaen.

- Utvendig - Takoverbygd inngangsparti

Avvik: Det er avvik: Det mangler vannbrett og beslag mellom veggen og taket. Utett/ufagmessig løsning (er utenfor huset). Det mangler takrenner og nedløp. Det er skjevheter i konstruksjonen (det ble målt loddavvik på stolpene).

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det er avvik: Det siste opptrinnet er ca. 6cm. høyere enn øvrige opptrinn. Det siste opptrinnet er u hensiktmessig høyt.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensere løsning. Det mangler membran på vegger på vaskerommet og det mangler oppkant på membran mellom gulv og vegg. Det er synlig glipe/utett mellom gulv og gipsplate på veggen ved tekniske installasjoner. Ved evt. lekkasjevann fra anlegget er det fare for skader på boligen.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avviket gjelder kun avløpsrør fra byggeåret.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det mangler ventiler for tilluft i enkelte rom.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er registrert fritt eksponert isopor e.l. Murpussen er for tynn og det er stedvis synlig skader/hull/manglende murpuss.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- Våtrom - U. etasje > Bad/wc - Overflater Gulv

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. Hovedgulvet er flatt og det er ingen synlig oppkant for lekkasjesikring ved dørterskelen (krav er 15mm. oppkant på membranen ved dørterskelen med denne løsningen). Det er oppkant med ca. 5mm. på dusjnisen som vil hindre lekkasjevann i å finne vei til sluket. Gulvet i dusjnisen har nedsenk med kun 5mm. (krav til nedsenk er 10mm. med denne løsningen).

- Våtrom - U. etasje > Vaskerom - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/wc - Overflater Gulv

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 kun 5mm. fall fra gulv ved døren til gulv ved badekaret. Hovedgulvet er hovedsaklig flatt. Det er ingen oppkant på membranen ved dørterskelen/ingen lekkasjesikring. Badekaret er plassert ned mot gulvet og det mangler drepsåpning i badekaret slik at eventuelt lekkasjevann fra andre installasjoner ikke vil finne vei til sluket.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/wc - Ventilasjon

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

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - U. etasje > Vaskerom - Overflater Gulv

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 påvist sprekker i fliser. Gulvet er flatt og mangler fall til sluket. Det er ingen oppkant med membran mot vegger eller mot dørterskelen. Det er sprekk i 1 gulvflis ved sluket.

- Våtrom - U. etasje > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Det ser ut til at membranen kun er smurt over sluket og at det mangler slukmansjett under klemringen. Det mangler membran på vegger og det mangler oppkant på membran mellom gulv og vegg. Det er synlig glipe/utett mellom gulv og gipsplate på veggen ved tekniske installasjoner. Ved eventuelt lekkasjevann fra anlegget er det fare for skader på boligen.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/wc - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Sluket er plassert under badekaret. Badekaret er fuget fast til veggen og ikke mulig å flytte på. Sluket er dermed ikke tilgjengelig med dagens løsning.

Lovlighet

Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Opprinnelig soverom i 1. etasje er nå en del av entre/gang. Terrasse mot syd og takoverbygd inngangsparti er ikke beskrevet på tegningen. For at bygningen skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om. Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

Garasje

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tilbygd carport er ikke beskrevet på tegningen og er da ikke byggemeldt/godkjent. Tilbygd carport er bygget utenfor tomtegrensen. Carporten må fjernes eller endres slik at denne plasseres innenfor tomtegrensen. For at carporten skal være godkjent må den byggemeldes/søkes om. Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

Nyere håndverkstjenester

Renovert 2 badrom av MC Bygg AS iht. fremvist sjekkliste datert 02.07.2021. Arbeid på elektrisk anlegg av Expert Gruppen AS iht. samsvarserklæring datert 29.07.2021. Installert vannbåren gulvvarme i 2021 av Rørlegger In Duty - dokumentasjon er ikke fremvist. Flytsparklet gulv og installert ildsteder av Telemark Gulvavretting AS i 2021.

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2021. Firmanavn: MC Bygg AS. Beskrivelse av arbeidet: MC Bygg (våtromssertifikat) - membrand og våtromplater på vegger og mansjett. Fagfolk på rørleggerarbeid (ikke kvittering, men bilder) og fagfolk på elektriske (ikke kvittering). Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2021. Beskrivelse av arbeidet: Total oppussing. Ny isolasjon, våtromsplater, våtromsmembrand på vegg. På gulv ny støp med gulvvarme. Nye fliser på gulv og vegger. Nytt toalett, nye dusjvegger, nytt badekar og ny innredning. Dette er gjort i begge etasjer (underetasjen har ikke badekar, kun glassvegger i dusjen). Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk. Alt er nytt utført av fagfolk, men har ikke kvittering
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? Ja. Det var en utetthet ved blikkplate ifbm pipe, men dette er utbedret av eier selv. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2024. Beskrivelse av arbeidet: Ny blyplate over gammel og pusset røykpipe etterpå.
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2024. Beskrivelse av arbeidet: Ny blyplate over gammel og pusset røykpipe etterpå ifbm rep av utetthet ved pipe.

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? 2025.
Beskrivelse av arbeidet: Bygget carport.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2021. Firmanavn: Rørlegger In Duty. Beskrivelse av arbeidet: Installert vannbåren gulvvarme. Ikke kvittering.

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? 2022. Firmanavn: Telemark Gulvavretting AS. Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny peis i 1. etasje. Montering av ny peis i underetasje.

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? 2021. Firmanavn: Expert Gruppen AS. Beskrivelse av arbeidet: Montert ny sikringssskap.

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.

Innhold

Kort fortalt

- Tiltalende enebolig over to plan.
- Pusset opp i senere år.
- Barnevennlig, med trygg skolevei.
- Nær skoler, busstopp og sentrum.
- Garasje med tilbygget carport.
- Gruset gårds plass v/inngangen.
- En større veranda på 34 kvm.
- Overbygget terrasse på 24 kvm.
- Gode solforhold på uteområdet.
- Overflatene pusset opp i 2021.
- Vannbåren gulvvarme fra 2021.
- Bred entré med garderobeskap.
- Peisovn i gangen i underetasjen.
- Pen kjøkkeninnredning fra 2021.
- Godt med skap- og benkeplass.
- Smart barløsning under vinduene.
- Alle hvitevarene er integrerte.
- Romslig stue med ulike soner.

- Peisovn for ekstra hygge i stuen.
- To flislagte bad/wc oppusset i 2021.
- Badekar på hovedbadet.
- Separat vaskerom i underetasjen.
- To soverom med garderobeskap.
- To boder i underetasjen hvorav en er innredet.

Planløsning

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

Underetasje: Entré, gang, bad/wc, vaskerom, 2 soverom, bod og bod/innredet rom.

Annet: Kryploft som har adkomst via takluke med nedfellbar stige.

Entré

Velkommen inn i en familiebolig med hyggelig atmosfære. Huset går over to etasjer, med innganger på begge plan. Hovedinngangen er overbygd og gir et godt førsteinntrykk. Vel inne har boligen en bred entré med 1-stavs laminatgulv og hvitmalt veggflater. I entreen står det et lysegrått garderobeskap med tilhørende sittebenk (skap og benk medfølger ikke). Boligen holder en god standard, der overflatene ble pusset opp i 2021. Samme år ble det lagt vannbåren gulvvarme i begge etasjer. Gangen i underetasjen har peisovn og to tilliggende boder.

Stue

Entreen glir sømløst over i stuen, et åpent, sosialt og innbydende oppholdsrom med peisovn for ekstra hygge. Rommet får lys fra to sider, og vinduene inkluderer en glassdør til den solrike verandaen. Laminatgulvet er det samme som i entreen, og hvitmalt veggflater gir et godt utgangspunkt for innredningen. Utformingen gjør stuen enkel å møblere med flere sittegrupper i ulike soner. Her kan familien samles for filmkvelder i sofakroken eller hyggelige måltider rundt et langbord.

Kjøkken

Kjøkkenet har delvis åpen løsning mot stuen. Her er det mye oppbevaring, gode arbeidsflater og smart barløsning i en funksjonell u-form. Innredningen ble montert i 2021, med hvite, profilerte fronter, vitrineskap, stor oppvaskkum og mørk benkeplate av laminat. Over benken er det lyslister og plater i flismønster, og over kokesonen har kjøkkenet en komfyrvakt og en ventilator med avtrekk ut. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av stekeovn, kjøleskap, induksjonstopp og oppvaskmaskin.

Bad/wc/vaskerom

Planløsningen er praktisk, med bad i begge etasjer og et separat vaskerom på nederste plan. Begge badene ble pusset opp med en moderne finish i 2021. Oppe har badet et stilrent uttrykk med sorte gulvfliser og store, grå veggfliser. Varme er lagt i gulvet, og badet har vegghengt toalett og et badekar med dusjløsning. Baderomsinnredningen består av en servant med hvite skuffer, et hvitt høyskap og et speil med lys integrert.

Bad 2

Badet i underetasjen er innredet med store, lysegrå vegg- og gulvfliser. På badet er det vegghengt toalett og vannbåren gulvvarme, og et dusjhjørne er utstyrt med regnfallsdusj, mosaikkfliser og svingbar glassdør. Den øvrige innredningen består av et servantskap med lysegrå skuffer og tilhørende speilskap.

Vaskerom

Vaskerommet har flislagt gulv med varme, og det er montert et praktisk benkeskap med nedfelt utslagsvask og tilhørende overskap. Under benken er det opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Soverom og garderobe

Boligen har to pene soverom i underetasjen. Hovedsoverommet er malt i en mørk og trendy jordfarge, noe som bidrar til en lun og avslappende atmosfære. Begge soverommene har garderobeskap, og ekstra lagringsplass finnes på loftet og i to boder på nederste plan. Den ene boden er innredet med vindu og benyttes i dag som ekstra soverom, men rommet er godkjent brukt som bod og ikke oppholdsrom. På opprinnelige byggetegninger er deler av entreen oppe et soverom. Det opprinnelige vindfanget og soverommet er innlemmet i dagens entre.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Malte slette flater/plater og fliser.

Himling: Malte slette flater/plater.

Gulv og overflater er fra 2021.

Tekniske installasjoner:

- Avløpsrør: Avløpsrørene er av plast. Deler av anlegget er fra 2021 og deler er fra 1988.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Det er avtrekk via ventilator på kjøkkenet, naturlig avtrekk fra baderom i 1. etasje og elektrisk vifte på baderom i underetasjen.

- Varmesentral: En elektrisk fyrkjele/kolbe av typen Vaillant eloBlock fra 2021 forsyner varmtvann til den vannbårne gulvvarmen.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2021 og er plassert på vaskerommet.

- Vannbåren varme: Det er vannbåren gulvvarme i rom i begge etasjer, med unntak av den lille boden i underetasjen. Anlegget er fra 2021.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapporten.

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

Det er lagt internett-tilgang inn i boligen. Kjøper må selv tegne ønsket abonnement.

Parkering

Eiendommen har en frittstående garasje på ca. 28 kvm, med sidedør, elektrisk portåpner og tilbygget carport. Foran garasjen er det en gruslagt gårdsplass for ytterligere parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Den tilbygd carporten er ikke byggemeldt og er oppført utenfor tomtegrensen. Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om dette forholdet.

Radonmåling

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

Diverse

Følgende opplysninger er mottatt fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Siste feiing ble utført i 2024 uten avvik, men det ble oppdaget beksot i skorsteinen. Denne type sot kan på sikt gi sotbrann i skorsteinen. Det anbefales å endre måten å fyre på. Siste tilsyn på eiendommen ble avholdt i 2019 uten avvik, men med følgende kommentar: Beskyttelsesplatene i ildstedet er defekt. Dette medfører at ovnens ytterflate kan overstige godkjent normaltemperatur.

Følgende opplysninger er mottatt fra el-verket:

Siste tilsyn ble avholdt i 2003. Følgende er hentet fra tilstandsrapporten vedrørende det elektriske anlegget: Elektrisk anlegg dels fra byggeåret og dels fra 2021. Sikringsskap med automatsikringer er fra 2021 iht. fremvist dokumentasjon/ samsvarserklæring datert 29.07.2021. Det foreligger ikke øvrig dokumentasjon på anlegget/det foreligger ikke dokumentasjon på elektrisk anlegg utført i forbindelse med oppussing av rommene i boligen.

Ovennevnte er ingen garanti for at anleggene er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til feiing/brann og el-anlegg anbefaler vi å ta kontakt med brann- og feiervesenet samt elverket for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

I 2021 fikk eneboligen en elektrisk fyrkjele som forsyner varmtvann til vannbåren gulvvarme i alle rom, med unntak av den minste boden. For vedfyring er det peisovner fra 2021 i stuen og i gangen i underetasjen. Ventilasjonen er naturlig, kombinert med avtrekk fra kjøkkenet og en elektrisk vifte på badet i underetasjen. Varmtvannstanken ble skiftet i 2021, rommer ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 290 000

Omkostninger kjøper

4 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

107 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

108 640 (Omkostninger totalt)

125 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

128 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 398 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 415 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 418 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 19 420 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 2 974 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 112 436 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 449 744 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no. Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter og eiendomsskatt» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Informasjon om vannavgift

Boligen har ikke installert vannmåler.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 71, bruksnummer 131 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/71/131:

06.01.1988 - Dokumentnr: 51 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. for kommunen, Tele- og elverket

22.12.1987 - Dokumentnr: 10482 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3226 Gnr:71 Bnr:43

01.01.2020 - Dokumentnr: 1850568 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:71 Bnr:131

01.01.2024 - Dokumentnr: 119036 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:71 Bnr:131

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger Ferdigattest for "nybygg av bolig" i Søbyveien 4, 1940 Bjørkelangen, datert 18.03.1991.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

- Det er bygget større terrasser enn på tegninger og det er bygget adkomsterrasse.
- Vindfang og soverom i 1. etasje er innlemmet i entreen.
- En bod i underetasje er tatt i bruk som soverom.
- Carport fremkommer ikke på tegninger.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

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

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

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Frittliggende bolighus. Følger reguleringsplan for feltene L4, L5, L6 og L7 - Bjørkelangen. Planen regulerer området for oppføring av frittliggende bolighus med tilhørende garasjer. 29.01.1974.

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

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

Adgang til utleie

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

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (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.

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,6% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 27 900,- samt visninger/overtakelse pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 33 945,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, tilstandsrapport mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Camilla Haugerudbråten
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig
camilla.haugerudbraten@aktiv.no / Tlf: 930 22 875

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

01.05.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Søbyveien 4, 1940 BJØRKELANGEN



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 71, bnr. 131

Markedsverdi

4 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 23.04.2026

Oppdragsnr.: 10816-26056

Eiendomsverdi ref nr: LL1385

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

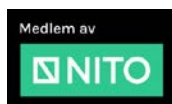
Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



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

Larsen Havnen AS

Takstingeniør



Rapportansvarlig



Petter Larsen Havnen
Uavhengig Takstingeniør
larsen@takspartner.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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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 enebolig og garasje.

Eneboligen ble oppført i 1988.

Eneboligen ble vesentlig oppgradert i 2021.

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 1992.

Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har saltakskonstruksjon i tre.

Undertak av sponplater.

Det er kaldloft/kryploft med adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Takrenner og nedløp av plast. Beslag av metall. Fra byggeåret.

Del av pipebeslaget ble utbedret i 2024 av eier selv pga. lekkasje.

Det er ru takstein og ikke nødvendig med snøfangere.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass prod. 2021.

Entredører i malt formpresset utførelse med glassfelt.

Verandadør i malt trekonstruksjon med lav brystning og med glassfelt med 3-lags glass prod. 2021.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.

Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

1 levegg i trekonstruksjon.

Trapp av trekonstruksjon.

Pergola i trekonstruksjon med stolper og taksperre av malt treverk.

Terrasse på mark under veranda.

Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Del av terrasse ved U. etasje har betongdekke, spilevegg av tre og benyttes som vedskjul. Taket (verandaen over) er her tekkt med takplater av metall mellom gulvbjelkene.

Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre.

Takoverbygg med saltak i trekonstruksjon der yttertaket er tekkt med pappshingel.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Malte slette flater/plater og fliser.

Himling: Malte slette flater/plater.

Gulv og overflater fra 2021 med normalt god standard.

Etaseskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag som i 2021 ble flytsparklet og det ble etablert vannbåren gulvvarme.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken.

Det ble stedvis målt planavvik med ca. 3-5mm. på 2 meters lengde. Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn. Gulvet ble flytsparklet og det ble etablert vannbåren gulvvarme i 2021.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i entre/gang og på 2 soverom.

Det ble stedvis målt planavvik med ca. 3-mm. på 2 meters lengde.

Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

Boligen har elementpipe. Tilkoblet peisovn i stue i 1. etasje. Tilkoblet peisovn i gang i U. etasje.

Trapp: Malt tretrapp.

Innerdører: 1. etasje har 1 stk. 1-speils hvitmalt dør. U. etasje har 3-speils hvitmalt tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc i 1. etasje:

Baderommet ble renoveret i 2021.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:

Sjekkliste fra MC Bygg AS.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Bad/wc i 1. etasje består av: Veggmontert toalett. Baderkar.

Baderomsinnredning med servantskap, speil og høyskap.

Bad/wc i U. etasje:

Baderommet ble renoveret i 2021.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:

Sjekkliste fra MC Bygg AS.

Bad/wc i U. etasje består av: Veggmontert toalett. Dusjnise.

Baderomsinnredning med servantskap og speiskap.

Vaskerom i U. etasje:

Vaskerommet har teknisk standard fra byggeåret. Baderommet er oppusset i senere tid.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.

Vaskerommet består av: Benkeskap og overskap. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank. Teknisk utstyr og varmeanlegg for vannbåren gulvvarme.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt.

Innredningen er fra 2021 og har normalt god standard.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra 2021 iht. eier.

Det er besiktiget på vaskerommet som har rørfordeler.

Det er avløpsrør av plast. Fra 2021 og deler fra 1988.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er avtrekk via ventilator på kjøkkenet.

Beskrivelse av eiendommen

Det er naturlig ventilasjon med naturlig avtrekk fra baderom i 1. etasje og elektrisk vifte på baderom i U. etasje.

Det er installert elektrisk fyrkjele/kolbe som forsyner varmtvann til vannbåren gulvvarme. Type Vaillant eLoBlock. Det er vannbåren gulvvarme i rom i begge etasjer i boligen (ikke i den lille boden i U. etasjen). Anlegget er fra 2021.

Varmt vannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2021 og er plassert på vaskerommet.

Elektrisk anlegg dels fra byggeåret og dels fra 2021. Sikringskap med automatsikringer er fra 2021 iht. fremvist dokumentasjon/samsvarserklæring datert 29.07.2021. Det foreligger ikke øvrig dokumentasjon på anlegget/det foreligger ikke dokumentasjon på elektrisk anlegg utført i forbindelse med oppussing av rommene i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1988. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker, som er utvendig etterisolert på 2 sider. Tomten er skrånende ned mot øst. Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av kobber, fra byggeåret. Hovedstoppekran er plassert på vaskerommet. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	160 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	132 m ²
Totalpris	4 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 450 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Opprinnelig soverom i 1. etasje er nå en del av entre/gang. Terrasse mot syd og takoverbygd inngangsparti er ikke beskrevet på tegningen.

For at bygningen skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om. Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

Garasje

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

Tilbygd carport er ikke beskrevet på tegningen og er da ikke byggemeldt/godkjent.

Tilbygd carport er bygget utenfor tomtegrensen.

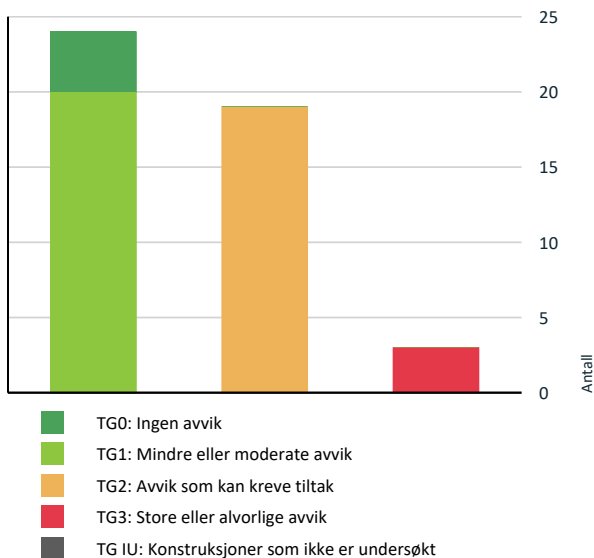
Carporten må fjernes eller endres slik at denne plasseres innenfor tomtegrensen.

For at carporten skal være godkjent må den byggemeldes/søkes om.

Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

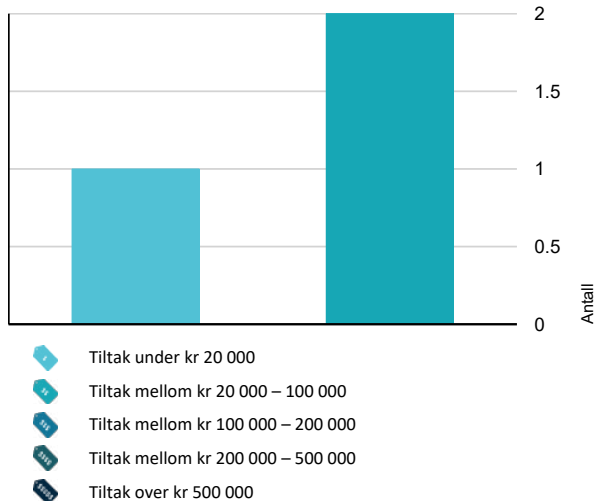
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veranda [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takoverbygd inngangsparti [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Ventilasjon** [Gå til side](#)

! **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1988

Kommentar

Byggeår iht. matrikelinformasjon.

Anvendelse

Boligen er bebodd.

Standard

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold. Eneboligens mangler, tilstandsvekkelser og vedlikeholdsbehov er beskrevet i rapporten.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast. Beslag av metall. Fra byggeåret. Del av pipebeslaget ble utbedret i 2024 av eier selv pga. lekkasje. Det er ru takstein og ikke nødvendig med snøfangere.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Enkelte kledningsbord har værslitasje med tørkesprekker i bunn av bordene og det ble funnet råteskader i enkelte trebord her.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

- Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytte av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig. Det presiseres dog at uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp, noe som øker risikoen for fuktskader.

- Værslitt og oppsprukket trevirke samt spredte råteskader bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse av fasaden og underliggende konstruksjon.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har saltakkonstruksjon i tre. Undertak av sponplater. Det er kaldloft/kryploft med adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:
- Undertaket er misfarget.

Det mangler isolasjon på ventilasjonsrør stedvis.

Det er misfarget undertak/skader i undertaket ved pipen pga. tidligere lekkasje, som er utbedret med pipebeslag iht. eier. Det ble gjort fuktmålinger i treverk/takkonstruksjon på befaringsdagen og det ble ikke målt fuktighet/forhøyede fuktverdier.

Det er misfarget undertak stedvis og dette kan skyldes for dårlig lufting av loftet og/eller dampbelastning fra underliggende etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør etterisolerers rundt ventilasjonsrør for å hindre kondensdannelse som igjen kan føre til skader.

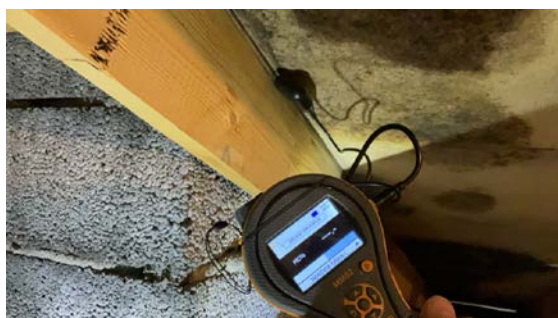
Misfarging og skader i undertaket bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell videre utvikling.

Det anbefales å forbedre ventileringen av loftet for å redusere risiko for fuktskader og soppdannelse i takkonstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for nye fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.



Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass prod. 2021.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entredører i malt formpresset utførelse med glassfelt.
Verandadør i malt trekonstruksjon med lav brystning og med glassfelt med 3-lags glass prod. 2021.

TG 2 Veranda

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.
1 leveg i trekonstruksjon.
Trapp av trekonstruksjon.

Pergola i trekonstruksjon med stolper og takspærre av malt treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pergola har gjenstående arbeider og det mangler rekkverk på verandaen ved pergolaen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pergola bør ferdigstilles, og rekkverk bør monteres på verandaen for å ivareta sikkerheten og redusere risiko for fallskader.



TG 1 Terrasse

Beskrivelse

Terrasse på mark under veranda.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Del har betongdekke, spilevegg av tre og benyttes som vedskjul. Taket (verandaen over) er her tekket med takplater av metall mellom gulvbjelkene.



TG 2 Takoverbygd inngangsparti

Beskrivelse

Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre.
Takoverbygg med saltak i trekonstruksjon der yttertaket er tekket med pappshingel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det mangler vannbrett og beslag mellom veggen og taket.
Utett/ufagmessig løsning (er utenfor huset).
Det mangler takrenner og nedløp.
Det er skjevheter i konstruksjonen (det ble målt loddavvik på stolpene).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres vannbrett og beslag mellom veggen og taket for å hindre vanninntrenging under takoverbygd veranda.

Takrenner og nedløp bør etableres for å lede bort overvann og unngå vannsprut mot konstruksjonen.

Skjevheter i konstruksjonen bør rettes opp for å sikre stabilitet og forhindre videre deformasjon, som kan svekke konstruksjonens bæreevne og sikkerhet.



INNVENDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

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

Gulv og overflater fra 2021 med normalt god standard.

TO 1 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag som i 2021 ble flytsparklet og det ble etablert vannbåren gulvvarme.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken.

Det ble stedvis målt planavvik med ca. 3-5mm. på 2 meters lengde.
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

TO 1 Gulv mot grunn/gulv i U. etasje

Beskrivelse

Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn. Gulvet ble flytsparklet og det ble etablert vannbåren gulvvarme i 2021.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i entre/gang og på 2 soverom.

Det ble stedvis målt planavvik med ca. 3-mm. på 2 meters lengde.
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

TO 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe.
Tilkoblet peisovn i stue i 1. etasje.
Tilkoblet peisovn i gang i U. etasje.

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



TO 1 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Bod/innredet rom har gulv med laminat og vegger med malte plater.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg/utforet grunnmur mot vest.
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.

Iht. forskrift til avhendingsloven ble det foretatt hulltaking ett sted i U. etasje.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det siste opptrinnet er ca. 6cm. høyere enn øvrige opptrin. Det siste opptrinnet er uhensiktmessig høyt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres for å sikre god funksjonalitet i trappen. Da må trappen skiftes ut (alle trinnene må endres).



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

1. etasje har 1 stk. 1-speils hvitmalt dør.
U. etasje har 3-speils hvitmalte tredører.

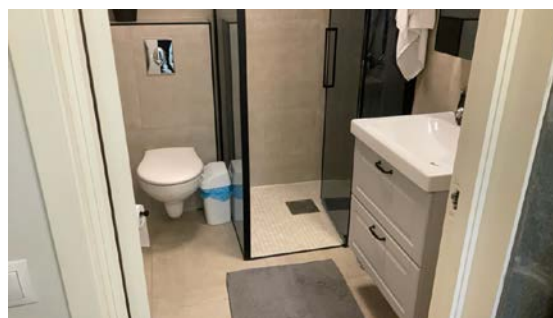
VÅTROM

U. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Baderommet ble renovert i 2021.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:
Sjekkliste fra MC Bygg AS.



U. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

U. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 15mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.
Gulvet i dusjnisen har godt fungerende fall til sluket.
Gulvet forøvrig er flatt.

Tilstandsrapport

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.

Hovedgulvet er flatt og det er ingen synlig oppkant for lekkasjesikring ved dørterskelen (krav er 15mm. oppkant på membranen ved dørterskelen med denne løsningen). Det er oppkant med ca. 5mm. på dusjnisen som vil hindre lekkasjevann i å finne vei til sluket.

Gulvet i dusjnisen har nedsenk med kun 5mm. (krav til nedsenk er 10mm. med denne løsningen)

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjone 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.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og oppkant ved dørterskel i henhold til gjeldende krav, for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom og underliggende konstruksjoner.

Manglende fall og utilstrekkelig oppkant kan føre til at vann ikke ledes til sluk ved lekkasje eller vannsøl, noe som øker faren for fuktskader og følgeskader på bygget.

U. ETASJE > BAD/WC

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran fra 2021 med dokumentert utførelse. (dokumentert med sjekklister).

Det er synlig membran/slukmansjett under klemringen i sluket.



U. ETASJE > BAD/WC

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/wc i U. etasje består av: Veggmontert toalett. Dusjnise. Baderomsinnredning med servantskap og speiskap. Det er synlig drengs åpning i kasse til innebygget toalettsisterne.

U. ETASJE > BAD/WC

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

U. ETASJE > BAD/WC

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom mot baderom. 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.



U. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har teknisk standard fra byggeåret. Baderommet er oppusset i senere tid.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.

Tilstandsrapport



U. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malt lettbetong/murpuss, malte plater og ubehandlede plater. Taket er malt.

U. ETASJE > VASKEROM

1 TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 0/gulvet er flatt og mangler fall til sluket.

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 påvist sprekker i fliser.

Gulvet er flatt og mangler fall til sluket. Det er ingen oppkant med membran mot vegger eller mot dørterskelen.
Det er sprekk i 1 gulvflis ved sluket.

Konsekvens/tiltak

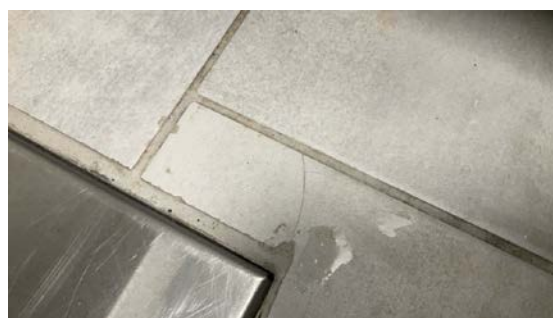
- Fliser må skiftes.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og oppkant med membran mot vegger og dørterskel for å sikre at eventuelt vann ledes til sluk og ikke trenger ut i omkringliggende konstruksjoner.

Sprekk i gulvflis ved sluket bør skiftes ut.

Konsekvensen av manglende fall og oppkant er økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner, samt redusert funksjon og levetid for våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



U. ETASJE > VASKEROM

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk fra byggeåret og smøremembran fra 2021 med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det ser ut til at membranen kun er smurt over sluket og at det mangler slukmansjett under klemringen.

Det mangler membran på vegger og det mangler oppkant på membran mellom gulv og vegg.

Det er synlig glipe/utett mellom gulv og gipsplate på veggen ved tekniske installasjoner. Ved eventuelt lekkasjevann fra anlegget er det fare for skader på boligen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



U. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet består av: Benkeskap og overskap. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank. Teknisk utstyr og varmelegger for vannbåren gulvvarme.

U. ETASJE > VASKEROM

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering med veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å installere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig innelima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

U. ETASJE > VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra bod mot vaskerom.

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.



1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Baderommet ble renoveret i 2021.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Sjekkliste fra MC Bygg AS.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 5mm. fra gulv ved dør til gulv ved badekaret. Gulvet er hovedsaklig flatt.

Det er ingen oppkant med membran mot dørterskelen.

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 kun 5mm. fall fra gulv ved døren til gulv ved badekaret.

Hovedgulvet er hovedsaklig flatt.

Det er ingen oppkant på membranen ved dørterskelen/ingen lekkasjesikring.

Badekaret er plassert ned mot gulvet og det mangler drengåpning i badekaret slik at eventuelt lekkasjevann fra andre installasjoner ikke vil finne vei til sluket.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- 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.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og oppkant med membran ved dørterskelen iht. krav og det bør drengåpning ved badekaret for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk og ikke ut i tilstøtende rom.

Utlstrekkelig fall og manglende lekkasjesikring ved dørterskelen øker risikoen for vannskader i omkringliggende konstruksjoner, samt at lekkasjevann ikke vil finne vei til sluket.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran fra 2021 med dokumentert utførelse. (dokumentert med sjekklister).

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Sluket er plassert under badekaret.

Badekaret er fuget fast til veggen og ikke mulig å flytte på. Sluket er dermed ikke tilgjengelig med dagens løsning.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tilliggende rom/konstruksjoner.
- Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/wc i 1. etasje består av: Veggmontert toalett. Badekar.

Baderomsinnredning med servantskap, speil og høyskap.

Det er synlig drengåpning i kasse til innebygget toalettsisterne.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering med himlingsventil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes å installere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig inneløst klima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vegg fra gang mot baderommet. 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

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Integriert induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt.

Innredningen er fra 2021 og har normalt god standard.

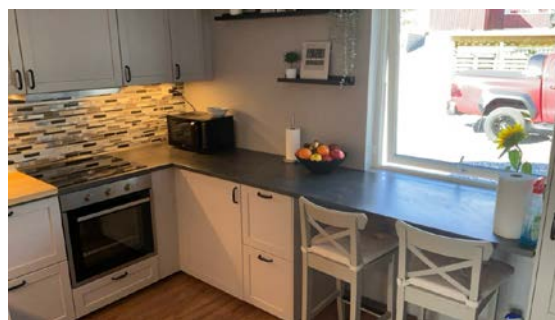
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra 2021 iht. eier. Det er besikket på vaskerommet som har rørfordeler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

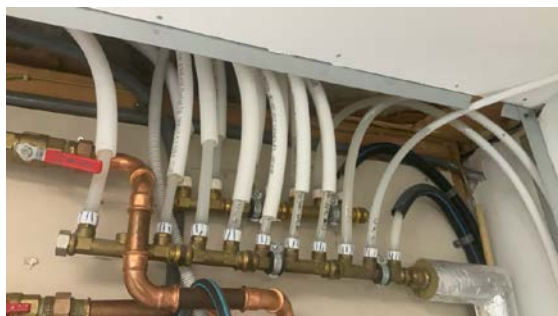
Det mangler membran på vegger på vaskerommet og det mangler oppkant på membran mellom gulv og vegg. Det er synlig glipe/utett mellom gulv og gipsplate på vegg ved tekniske installasjoner. Ved evt. lekkasjevann fra anlegget er det fare for skader på boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Manglende membran øker risikoen for fuktskader og bygningsmessige skader ved lekkasje.

Tilstandsrapport



! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Fra 2021 og deler fra 1988.

Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder kun avløpsrør fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er avtrekk via ventilator på kjøkkenet.

Det er naturlig ventilasjon med naturlig avtrekk fra badrom i 1. etasje og elektrisk vifte på badrom i U. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler ventiler for tilluft i enkelte rom.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert elektrisk fyrkjele/kolbe som forsyner varmtvann til vannbåren gulvvarme. Type Vaillant eloBlock. Anlegget er fra 2021.



! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2021 og er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.

! TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er vannbåren gulvvarme i rom i begge etasjer i boligen (ikke i den lille boden i U. etasjen).

Anlegget er fra 2021.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på anlegget.



Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg dels fra byggeåret og dels fra 2021.
Sikringsskap med automatsikringer er fra 2021 iht. fremvist dokumentasjon/samsvarserklæring datert 29.07.2021.
Det foreligger ikke øvrig dokumentasjon på anlegget/det foreligger ikke dokumentasjon på elektrisk anlegg utført i forbindelse med oppussing av rommene i boligen.

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.
1988
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?
Nei
Det foreligger samsvarserklæring på automatsikringer (oppgradering av sikringsskapet), men det foreligger ikke dokumentasjon på øvrig arbeid i boligen.
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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

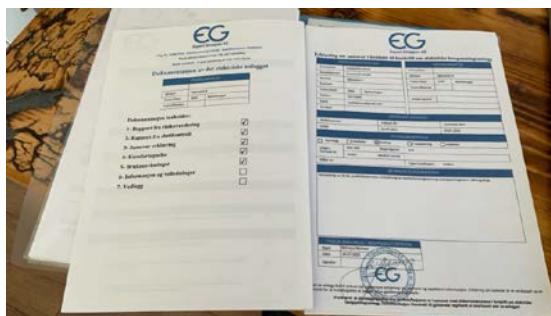
Nei

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

Ja

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

Ja Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1988.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Utilstrekkelig drenering kan føre fuktinntrengning i underetasje og grunnmur, med risiko for skader på konstruksjonen, og videre vurdering anbefales for å avdekke behov for utbedring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Utvendig etterisolert på 2 sider.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

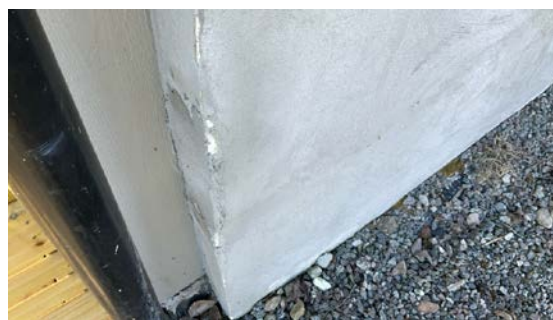
Murpussen er for tynn og det er stedvis synlig skader/hull/manglende murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.

Murpussen må utbedres for å beskytte isolasjonen mot fukt og mekaniske skader.

Dersom dette ikke gjøres, øker risikoen for vanninntrengning og forringelse av konstruksjonen som kan føres til skader.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrånende ned mot øst.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av kobber, fra byggeåret.

Hovedstoppekran er plassert på vaskerommet.

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved videre aldring kan være plutselige lekkasjer, driftsstans eller behov for omfattende reparasjoner, noe som kan medføre uforutsette kostnader.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Utvendig trapp til veranda har for store åpninger mellom trappen og rekkverket.

Rekkverk på veranda har for store åpninger i bunn (mellom rekkverket og verandagulvet).

Det mangler rekkverk på deler av verandaen.

Innvendig trapp har for lavt rekkverk fra 1. etasje og ned mot trappen pga. påstøp av gulv i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstillere krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstillere krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstillere krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstillere krav på byggemeldingstidspunktet.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende radonsperre og målinger kan medføre helseisriko for brukere av bygget.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

132 m²/132 m²

Enebolig: 2 Entré, 2 Trapperom, 2 Soverom, 2 Bad, Vaskerom, 2 Bod, Kjøkken, Stue

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 28 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 250 000

Konklusjon markedsverdi

4 250 000

Markedsvurdering

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Talletveien 20 ,1940 BJØRKELANGEN 132 m ² 2012 3 sov	18-05-2025	5 290 000	5 000 000		5 000 000	41 322
2 Nordre Enga vei 4 ,1940 BJØRKELANGEN 101 m ² 2005 3 sov	01-12-2025	3 500 000	3 400 000		3 400 000	34 000
3 Stigen 5 ,1940 BJØRKELANGEN 145 m ² 1997 4 sov	27-03-2025	4 990 000	4 850 000		4 850 000	33 448
4 Nordre Skrepstad vei 15 ,1940 BJØRKELANGEN 139 m ² 2007 3 sov	23-02-2025	4 500 000	4 400 000		4 400 000	31 655
5 Talletveien 32 ,1940 BJØRKELANGEN 152 m ² 2011 4 sov	14-01-2026	5 350 000	4 900 000		4 900 000	31 210
6 Bakkeveien 12 ,1940 BJØRKELANGEN 136 m ² 2002 3 sov	07-09-2025	4 500 000	4 400 000		4 400 000	30 137
7 Hagajordet 4 ,1940 BJØRKELANGEN 142 m ² 1987 3 sov	08-12-2024	3 990 000	3 990 000		3 990 000	26 250
8 Hagajordet 1B ,1940 BJØRKELANGEN 116 m ² 1988 3 sov	07-11-2024	3 190 000	3 190 000		3 190 000	23 985

Kilde :
 Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	19 500
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	3 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	52 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 150 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	340 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 130 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	210 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 360 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 100 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

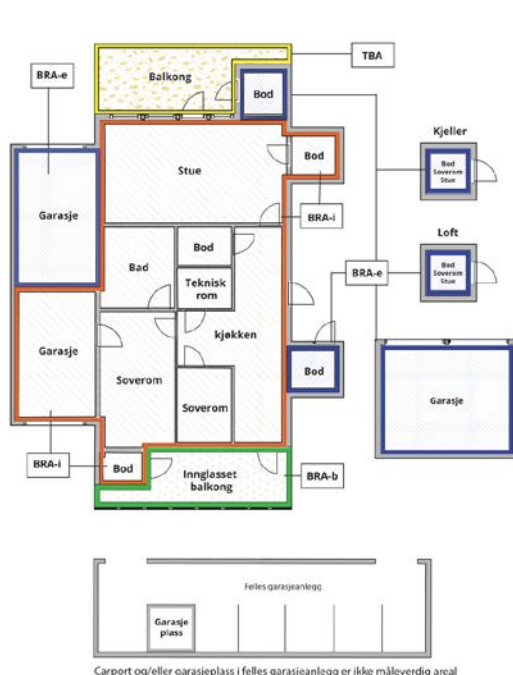
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U. etasje	64			64	24
1. etasje	68			68	34
SUM	132				58
SUM BRA	132				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelig soverom i 1. etasje er nå en del av entre/gang.
Terrasse mot syd og takoverbygd inngangsparti er ikke beskrevet på tegningen.

For at bygningen skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om.
Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Renovert 2 badrom av MC Bygg AS iht. fremvist sjekklister datert 02.07.2021.
Arbeid på elektrisk anlegg av Expert Gruppen AS iht. samsvarserklæring datert 29.07.2021.
Installert vannbåren gulvvarme i 2021 av Rørlegger In Duty - dokumentasjon er ikke fremvist.
Flytparklet gulv og installert ildsteder av Telemark Gulvavretting AS i 2021.

Garasje

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tilbygd carport er ikke beskrevet på tegningen og er da ikke byggemeldt/godkjent.
Tilbygd carport er bygget utenfor tomtegrensen.

Carporten må fjernes eller endres slik at denne plasseres innenfor tomtegrensen.
For at carporten skal være godkjent må den byggemeldes/søkes om.
Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Iuliana Jercan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	71	131		0	947.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Søbyveien 4

Hjemmelshaver

Iuliana Jercan og Constantin Jercan.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Bjørkelangen er kommunesenter i Aurskog-Høland kommune.
Bjørkelangen har barnehager, skole med 10 trinn og videregående skole.
Bjørkelangen har et godt utvalg av butikker og servicetilbud med bla. gågate og 2 kjøpesentre.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 947,1m².
Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass.
Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning.
Gode lys- og solforhold.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass.

Byggeår

1992

Kommentar

Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Standard

Garasjen har standard fra byggeåret hovedsaklig, med bruks-/aldersslitasje.

Bygningen har god funksjonalitet til bruksformålet.

Bygningen (gulvet) har skjevheter.

Det er spredte råteskader og værslitasje på utvendige bygningsdeler.

Tilbygd carport har svak konstruksjon (det er benyttet underdimensjonerte materialer) og carporten har fare for sammenbrudd ved belastning.

Carporten er bygget utenfor tomtegrensen.

Vedlikehold

Bygningen har vedlikeholdsbehov.

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

Beskrivelse

Frittstående garasje.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.

Vegger er oppført med trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med stående trebordkledning.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Leddport av aluminium med glassfelt - motorisert åpner.

Gangdør i trekonstruksjon.

Tilbygd carport i enkel trekonstruksjon med pulttak tekket med profilerte metall takplater.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.04.2026		Gjennomgått	7	Nei
Eier	20.04.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	25.03.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	20.04.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	15.04.0201		Gjennomgått	16	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Iuliana Jercan

Constantin Jercan

Boligen

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

Søbyveien 4

1940 Bjørkelangen

3226-71/131/0/0



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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: MC Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: MC Bygg (våtromssertifikat) - membrand og våtromplater på vegger og mansjett. Fagfolk på rørleggerarbeid (ikke kvittering, men bilder) og fagfolk på elektriske (ikke kvittering).

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Total oppussing. Ny isolasjon, våtromsplater, våtromsmembrand på vegg. På gulv ny støp med gulvvarme. Nye fliser på gulv og vegger. Nytt toalett, nye dusjvegger, nytt badekar og ny innredning. Dette er gjort i begge etasjer (underetasjen har ikke badekar, kun glassvegger i dusjen).

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

ALt er nytt utført av fagfolk, men har ikke kvittering

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?

♦ **Ja**

Det var en utetthet ved blikkplate ifbm pipe, men dette er utbedret av eier selv.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Ny blyplate over gammel og pusset røykpipe etterpå.

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

♦ **Ja**



Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Ny blyplate over gammel og pusset røykpipe etterpå ifbm rep av utetthet ved pipe.

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?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Bygget carport

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

Drenering, fukt og lekkasje

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

Tekniske installasjoner

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Rørlegger In Duty

Beskrivelse av arbeidet: Installert vannbåren gulvarme. Ikke kvittering.

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?:** 2022

Firmanavn: Telemark Gulvavretting AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny peis i 1. etasje. Montering av ny peis i underetasje.

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?:** 2021

Firmanavn: Expert Gruppen AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny sikringsskap.

Eiendommen og omgivelsene



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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.

(Kommune)

Aurskog-Høland

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Moelven Bygg Gruppen A/S
Dag Hammarskjøldsvei 49
0585 OSLO 5

Byggherre (navn, adresse)

Svein Melby
Søbyveien 4
1940 BJØRKELANGEN

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
Søbyveien 4, 1940 Bjørkelangen	71	131		

Deres søknad	Dato 27.10.87		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Bolig		
Behandling/vedtak	Bygningssjefssak	Vedtak dato 18.04.88	Saksnr. 10/88
Merknader	<p>Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.</p> <p>Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.</p> <p>Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.</p> <p>Evt. merknader:</p> <p>Aluminiumsplate ved feieluke skiftes ut med K1A plate, eks. 9 mm gipsplate.</p>		


UNDERSKRIFT

BYGNINGSSJEFEN I
AURSKOG-HØLAND
1940 BJØRKELANGEN

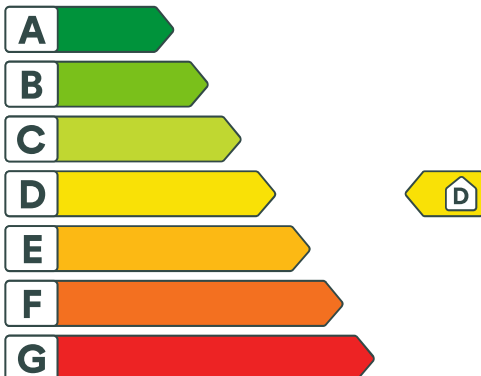
Sted	Dato	Sign. / Stempel
1940 Bjørkelangen	18.03.91	Vidar Øverby Bygningssjef
		Kjell Brøtmet Byggekontroller


KOPI SENDT	<input checked="" type="checkbox"/> ansvars- havende	Navn Gr.mur: Ole F. Melby	Adresse 1940 Bjørkelangen.
	<input checked="" type="checkbox"/> andre	Navn O.grunnmur: Pål Kristiansen	Adresse Dag Hammarskjøldsvei 49, 0585 OSLO 5
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse

K-blankett 513B Forlag: Sem & Stenarsen A/S, Oslo 6-87



Adresse Søbyveien 4, 1940 BJØRKELANGEN	
Dato for energimerking 13.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-280643
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 6789773
Gårdsnummer 71	Bruksnummer 131
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101






Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1988	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 130,0 m²	Oppvarmet bruksareal 130,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
212,68 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 245,13 kWh/m²	Totalt levert pr. år 33 772 kWh
---	---



SITUASJONSKART

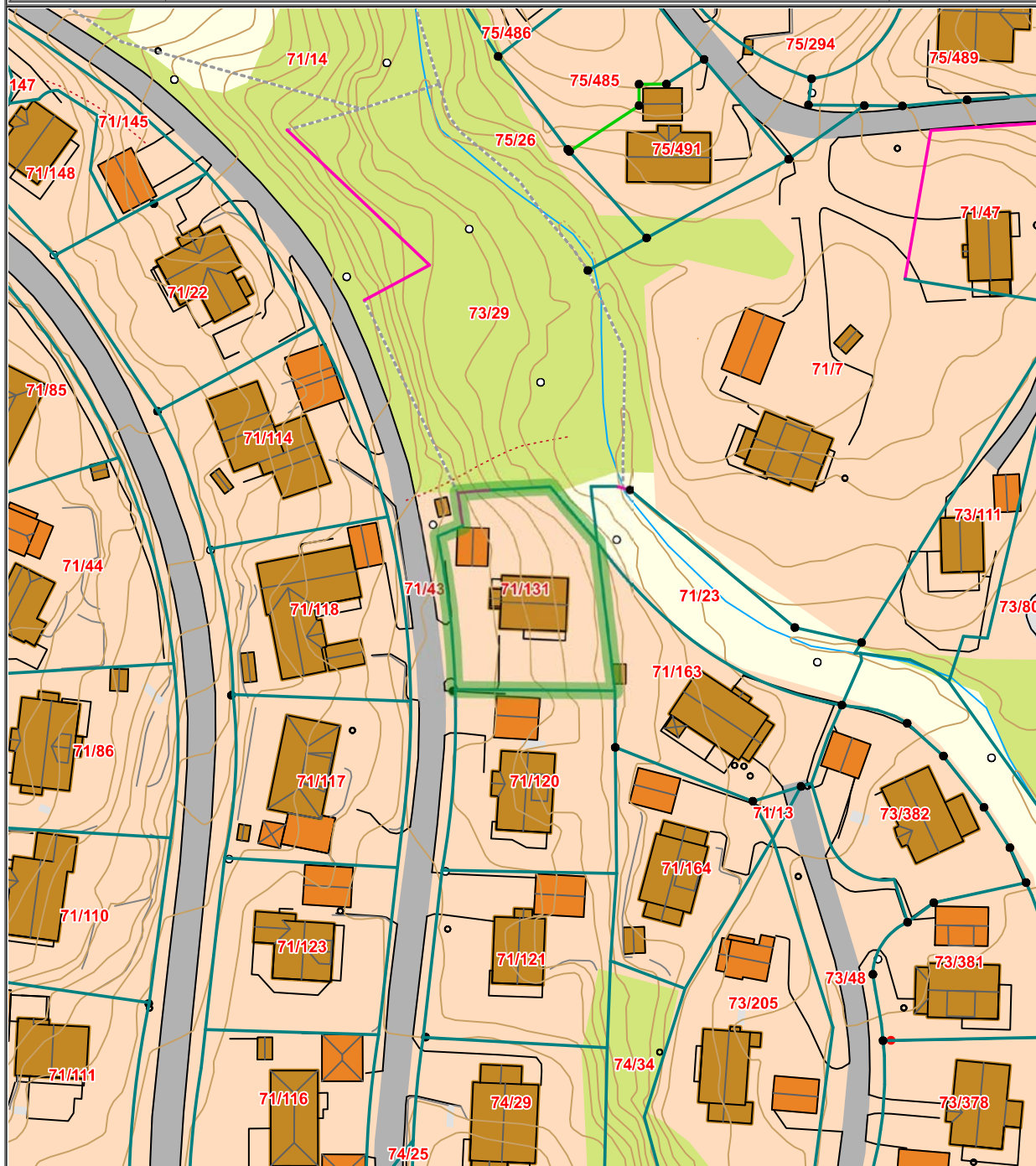
Eiendom:	Gnr: 71	Bnr: 131	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Søbyveien 4, 1940 BJØRKELANGEN			
Hj.haver/Fester:	JERCAN CONSTANTIN, Søbyveien 4, 1940 BJØRKELANGEN, med flere			



**AURSKOG-
HØLAND
KOMMUNE**

Dato: 1/4-2026 Sign:

Målestokk
1:1000



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



SITUASJONSKART



Eiendom:

Gnr: 71

Bnr: 131

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Søbyveien 4, 1940 BJØRKELANGEN


Hj.haver/Fester:


**AURSKOG-
HØLAND
KOMMUNE**

Dato: 27/3-2026 Sign:

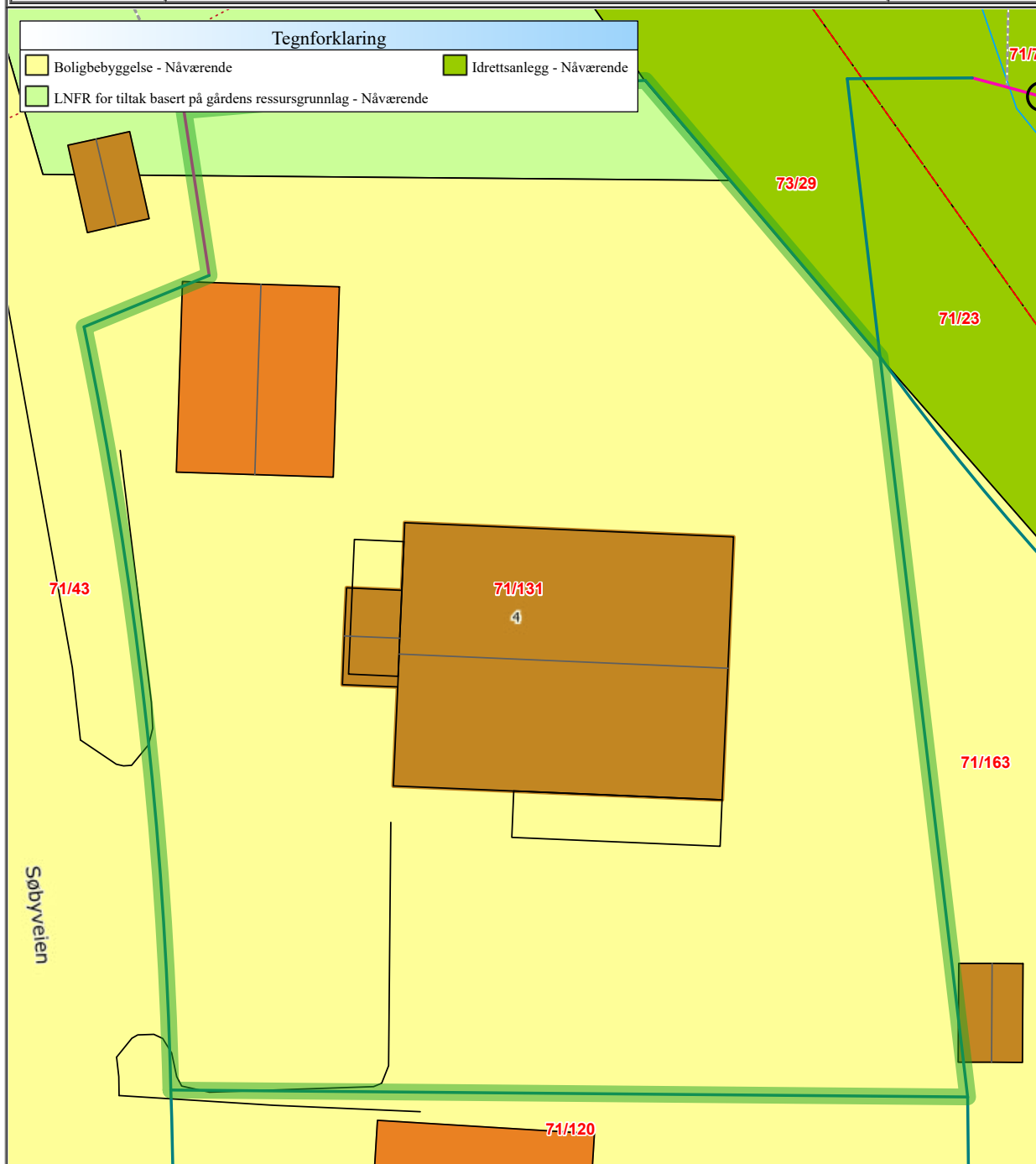
Målestokk 1:200

Tegnforklaring

 Boligbebyggelse - Nåværende

 Idrettsanlegg - Nåværende

 LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende



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

Nabolagsprofil

Søbyveien 4 - Nabolaget Bjørkelangen vest - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Bjørkelangen vgs. Linje 470, 470E, 480	11 min	1 km
Blaker stasjon Linje R14	24 min	23 km
Oslo Gardermoen	55 min	

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 667 elever, 40 klasser	15 min	1.3 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	11 min	1 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	5 min	2.8 km

Ladepunkt for el-bil

Bjørkelangen VGS - Akershus fylkesk... 12 min	
Aurskog-Høland Kommunehus 14 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

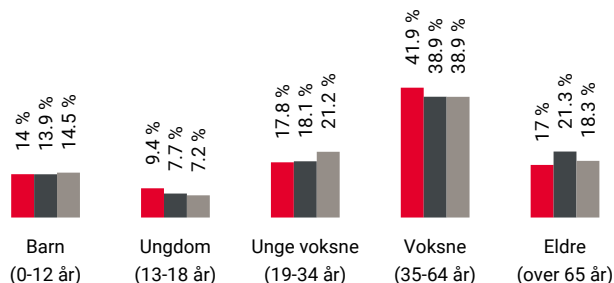
Godt vennskap 72/100



Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Burholttoppen barnehage (1-6 år) 52 barn	6 min	0.6 km
Setskog oppvekstsenter (0-5 år) 20 barn	12 min	1.1 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 18 barn	5 min	2.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	15 min	1.3 km
Coop Extra Bjørkelangen	15 min	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100

Sport

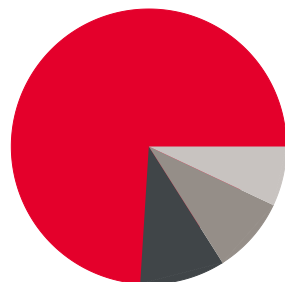
Bjørkelangen sportssenter 8 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.8 km

Bjørkelangen barne- og ungdomsskole 15 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.4 km

MOVA Bjørkelangen Serviceveien 14 min

MOVA Bjørkelangen 18 min

Boligmasse



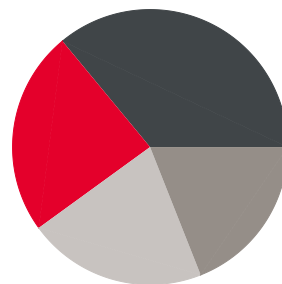
■ 74% enebolig
■ 10% rekkehus
■ 9% blokk
■ 7% annet

Varer/Tjenester

Bjørkelangen Senter 15 min

Boots apotek Bjørkelangen 15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 24% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

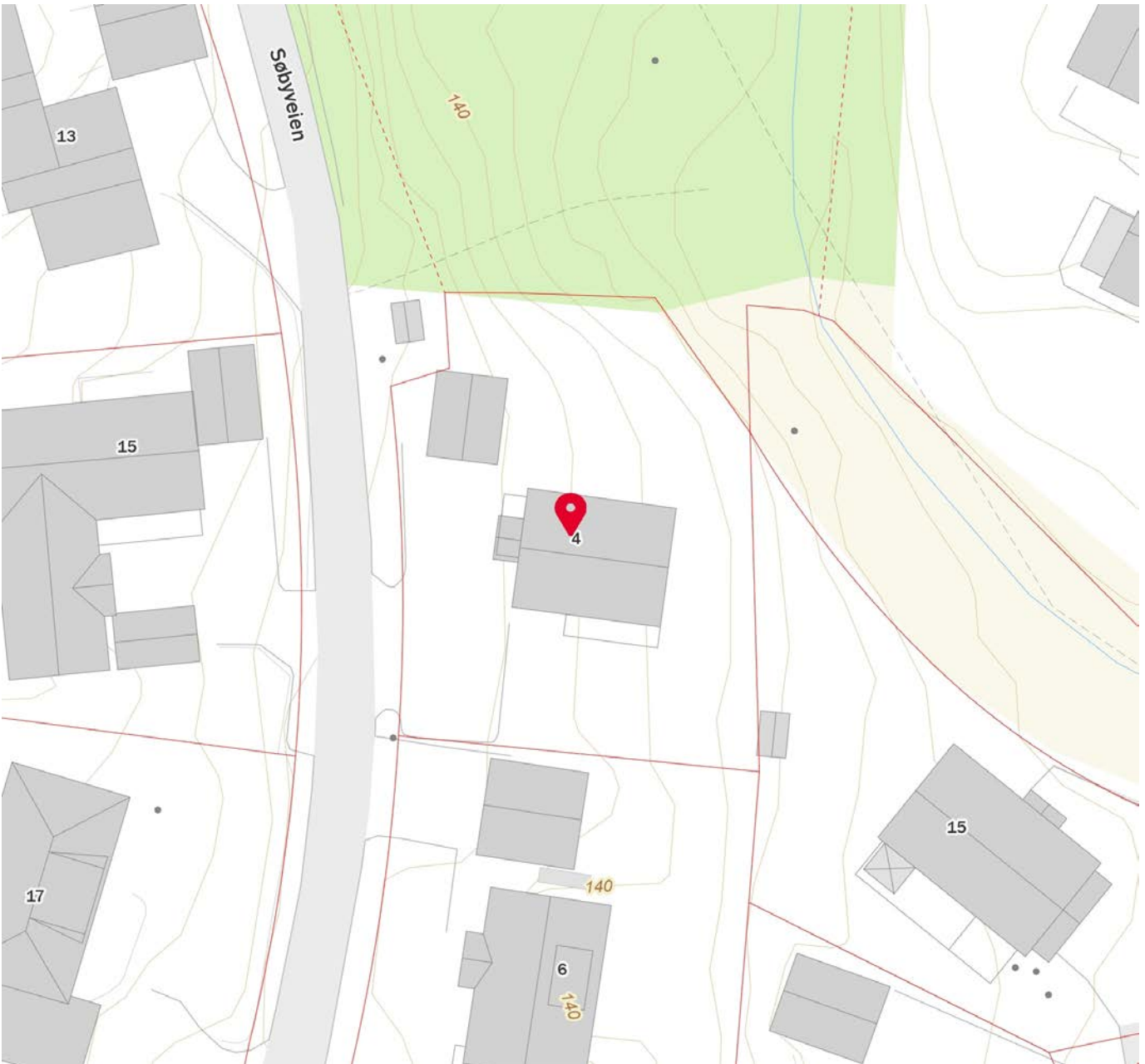
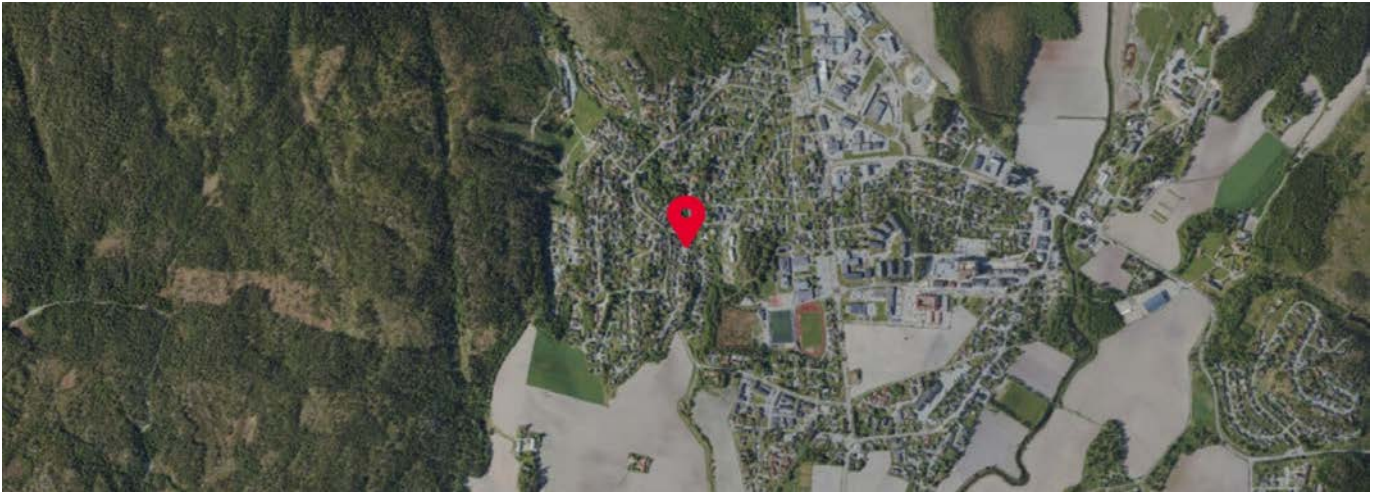



0% 43%

■ Bjørkelangen vest
■ Bjørkelangen
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 2026

aktiv.



Drømmer om fremtiden?

Vi har dyktige meglere med lang erfaring og unik lokalkunnskap som gjør oss godt egnet til å til å hjelpe deg enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Ta kontakt med oss for en uforpliktende boligprat!

Camilla Haugerudbråten, 930 22 875, camilla@aktiv.no

www.aktiv.no



Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Søbyveien 4
1940 BJØRKELANGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Camilla Haugerudbråten**Telefon:** 930 22 875
E-post: camilla.haugerudbraten@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 viderefordlet 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