



aktiv.

Markveien 5, 1940 BJØRKELANGEN

Velholdt familiebolig m/garasje, hagestue, fine solforhold og godkjent utleiedel. Hyggelig område, innerst i blindvei.



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Camilla Haugerudbråten

Mobil 930 22 875

E-post camilla@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

Bjørkeveien 18, 1940 Bjørkelangen. TLF. 63 85 40 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 290 000,-
Omkostn.: Kr 108 600,-
Total ink omk.: Kr 4 398 600,-
Selger: Johnny Holtet

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 196/221 kvm
Tomtstr.: 1041.1 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 75, bnr. 261
Oppdragsnr.: 1107250195

Velholdt familiebolig m/garasje og godkjent utleiedel!

Velkommen til Markveien 5, en familievennlig enebolig over to plan. Inne er huset pent vedlikeholdt, og en godkjent utleiedel genererer gode leieinntekter. Her bor man i et hyggelig område, med gangavstand til skoler, butikker og idrettsanlegg. Tomten er over ett mål, innerst i en stille og rolig blindvei for trygge oppvekstvilkår. Plasseringen gir gode solforhold, som nytes best på en delvis overbygd terrasse.

Totalt har boligen fire soverom, hvor tre av disse inngår i hoveddelen. Kjøkkenet tilbyr god skap- og benkeplass – med alle hvitevarer integrert. Det er åpent mot en romslig vinkelstue med ulike soner for familien. På badet er det gulvvarme, og boligen har en frittstående garasje, en koselig peisestue og eget vaskerom med dusj. Bygd inntil garasjen finner man en hagestue med peis.

Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. Vi gjør spesielt oppmerksom på evt. forutsetninger rundt rom og lovlig bruk av disse. For å få et helhetlig bilde av eiendommen anbefales det derfor at hele salgsoppgaven, tilstandsrapporten og selgers egenerklæring leses, samt at boligen besiktiges før et eventuelt bud inngis.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Megler	25
.....	25
Kart fra kommunen	100
Nabolagsprofil	101
Våre samarbeidspartnere	104
Budskjema	111

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 196 m²

BRA - e: 25 m²

BRA totalt: 221 m²

TBA: 46 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-i: 75 m² Hall m/trapp, peisstue, toalettrom, vaskerom, soverom, 2 boder.

BRA-i: 36 m² Utleiedel underetasje: Kjøkken/stue, bad/vaskerom, soverom.

1. etasje:

BRA-i: 85 m² Trapperom, kjøkken, stue, bad, 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

46 m² Terrasse/balkongareal.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-e: 25 m² Garasje

Tomtetype og størrelse

Eiet - 1041.1 m²

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er ideell for familier, i trygge omgivelser med gangavstand til skoler, barnehager og fritidsaktiviteter. Eneboligen ligger i et solrikt og hyggelig område, innerst i en stille og rolig blindvei med mye grønt mellom husene. Tomten er over ett mål, opparbeidet med trær, bed, busker, gressplen og diverse beplantning. På inngangssiden har tomten en singlet gårds plass med mulighet for parkering.

Hagen byr på mye boltreplass, og her kan man enkelt sette opp en trampoline eller spille fotball med venner etter skolen. Bygd inntil garasjen har boligen en steinlagt og delvis åpen hagestue, der livet utendørs nytes selv når det regner. Dekket består av steinheller, og en oppmurt hjørnepeis forlenger sommerkveldene. Stuen har utgang til en romslig og delvis overbygd terrasse med trapp ned til hagen.

Her er det høyt under taket, og uteplassen ble tekket med sveiset papp sommeren 2025. Belysning er montert, og størrelsen gir flere soner til ulikt bruk. De gode solforholdene setter prikken over i-en, og terrassen innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder. Sommerdagene tilbringes også på en overbygd balkong med adkomst fra et av soverommene. Til sammen måler uteplassene ca. 46 kvm.

Tomten er kun skylddelt, ikke digitalt oppmålt. Ved en evt digital oppmåling kan arealavvik forekomme, noe hverken selger eller megler står ansvarlig for.

Beliggenhet

Markveien 5 er attraktivt beliggende på det etablerte og familievennlige Borgenfeltet på Bjørkelangen. Fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til skogen og friarealer med blant vann og turstier. I nærområdet er det flere lekeplasser.

Om vinteren (og når isen er trygg) kan man gå på skøyter på Eidsdammen og på ski i lysløypa ved eiendommen, eller på Festningsjordet. Eidsdammen og Festningsjordet ligger kun noen få minutters kjøring unna. Lysløypa ligger rett ved eiendommen. I samme område som lysløypa er det etablert en discgolfbane. I Dalhauglia finnes det en liten alpinbakke som er i drift på snørike vintere. Her er det også akebakke og to gapahuker med grillplass. Om sommeren er Røytjern et populært badevann. Hit kan man kjøre eller sykle hvis man har lyst. Litt lenger unna finner man Setten og Mjermen som er idylliske innsjøer hvor det også er populært å ha hytte eller campingvogn. En liten kjøretur unna finner man Mangenfjellet. Her er det et godt utviklet løypenett om vinteren med to serveringshytter og mange fine sykkelstier om sommeren.

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

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

Bjørkelangen har skole med 10 trinn og sfo-tilbud samt 2 videregående skoler med forskjellige og mange linjevalg. 1-10 skolen stod ferdig i 2018. Det samme gjorde helsehuset og Bjørkebadet. Helsehuset inneholder bl.a. legevakt, helsestasjon, tannlege og en rekke andre tilbud under samme tak. Ved den ene videregående skolen er det et godt utbygd idrettsanlegg med blant annet fotballbane (kunstgress), friidrettsbane, sportshall, tennisbane og sandvolleyballbane.

Kommunen har også en levende kulturskole med en rekke tilbud innen dans, drama, forming og musikk.

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

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

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Rett ved eiendommen finner du den ene av to videregående skoler på Bjørkelangen og etter noen hundre meter til finner du den nye 1-10 skolen med sfo-tilbud og kultursal - begge med trygg adkomst via gang- og sykkelsti. Bjørkelangen har to barnehager og begge kan nås enkelt fra eiendommen.

Offentlig kommunikasjon

Det er offentlig kommunikasjon via buss ved bussholdeplass Bjørkelangen videregående skole, kun ca. 200 m unna boligen.

Bygningssakkyndig og type takst

Kåre Anders Fossum Orderud - Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter: Det er byggegrunn av leirholdige masser. Bygningen har betonggrunnmur i eldste del. Grunnmur under terreng er "isolert" innvendig med gassbetong. Tilbygget hybel i u.etg. oppført med lettklinkterblokker.

Takkonstruksjon/taktekking: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med kaldtloft. Taktekkingen er av betongtakstein.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Etasjeskiller: Etasjeskiller mellom u.etg. og 1.etg. er av trebjelkelag. Støpt plate/gulv på grunn i u.etg.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport på eiendommen utført av en sertifisert takstingeniør. Rapporten følger vedlagt salgsoppgaven.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige tiltak:

Utvendig > Vinduer u.etc.: Små vinduer i underetasje har trevinduer med koblet glass, fra byggeår. Det ble funnet ett vindu med råteskader i karm/ramme. Værslitt overflater på øvrige vinduer.

Vurdering av avvik: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Det er oppsprukket/løst kitt rundt glass på vinduer. Synlige råteskader i ett vindu i teknisk rom/bod.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong/terrasse over hybel i underetasje. Tekket med sveiset papptekking. Utført sommer 2025. Rekkverk i tre. Balkong delvis overbygget med saltak.

Vurdering av avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Det er påvist andre avvik: Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene. Det ble funnet noe råteskader i stolper til rekkverk ved trapp. Gulvet er flatt. Da balkong er over innredet boligrom og det er ukjent konstruksjonsutforming er det økt fare for skader. Det har vært foretatt omtekking og reparasjoner i boligrom under balkong i 2025 etter vannlekkasje. Det er noe hull i tekking rundt jern/innfesting til stolper for rekkverk. Papp er ikke sveiset opp på stolper. Iht. utførende av tekking er papp sveiset/tettet mot stolper under oppbrett.

Innvendig > Pipe og ildsted: Boligen har dobbeltløpet mursteinspipe og åpen peis i peisstue u.etc.

Vurdering av avvik: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Det er for kort avstand fra feieluker inn til treverk på vegg.

Tomteforhold > Terrengforhold: Skrånende tomt på bakside av boligen, mot grunnmur. Flat, svakt

skrånende tomt vekk fra boligen ved gårdsplass.

Vurdering av avvik: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad fra byggeår. Flislagt gulv, baderomsplater på vegger.

Innredning/utstyr.: Stort servantskap med slette fronter, laminat plate med nedfelt servant. Dusjkabinett og gulvstående toalett. Det er kun aturlig lufting/avtrekk fra bad. Membran/tettesjikt har passert forventet brukstid. Baderomsplater fra byggeår med sprekker i skjøter. (normalt ved byggeår)

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerom i underetasje fra byggeår. Belegg på gulv, baderomsplater og noe flis på vegger. Baderomsplater og flis montert direkte på murvegg. Det er ikke bunnlist/tetting i nedre kant av plater. Gulvbelegg har ikke oppbrett på vegger. Utstyr/innredning.: Gulvstående utslagsvask i plast og opplegg for vaskemaskin. Dusjhjørne med glassvegg og garnityr på vegg. Vaskerom har passert forventet brukstid. Det må påregnes renovering av vaskerom for å tåle dagens bruk.
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom > Underetasje/hybel > Bad/vaskerom > Generell: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad/vaskerom fra ca. 1987. Flis på gulv, baderomsplater på vegger. Det er montert baderomsplater på vegger i ettertid, ca. 2008-210. Plater har manglende bunnlist, tetting i nedre kant og det er åpent opp under/bak plater. Det er stedvis sprekk i fuge mellom gulvflis og sokkelflis. Ukjent årsak. Utstyr/innredning.: Servantskap med slette fronter og hel servant. Dusjkabinett, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Manglende tilluft til rommet. Avtrekk via mekanisk vifte i yttervegg. Det er ikke synlig membran/tettesjikt i gulv.
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak: Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med kaldtloft.
Vurdering av avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Undertaket er misfarget.
Begrenset lufting ved takfot på loft mot raft. Ett Lite felt med misfarget undertak over lufterør til kloakk.

Utvendig > Vinduer hybel: Vinduer i hybel med malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra ca. 1987. Vindu i bad/vaskerom blir skiftet høst 2025 grunnet råteskader i gammelt vindu.
Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er noe oppsprukket og slitt treverk på vinduer. Noe svertesopp på innvendige overflater på vinduer, som kan komme av for dårlig lufting avrom i hybel. Det ble ikke funnet vinduer med punkterte glass ved befarig. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være vinder med punktert glass, som må påregnes skiftet.

Utvendig > Dører: Bygningen har malt teak hovedytterdør med sidefelter i glass. Malt balkongdør i tre med høy brystning og glass i soverom 1.etg. Og stor skyvebalkongdør i malt tre i stue 1.etg. Det er punktert glass i balkongdør i soverom. Hovedytterdør med noe glippe mellom karm og dørblad.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Punktert glass i balkongdør i soverom i 1.etg. Det er noe utett mellom dørblad og karm på hovedytterdør. Det er også manglende tetting under terskel på utside. Dør står tett på mur.

Utvendig > Dører hybel: Hovedytterdør i hybel med panel inn/utside og lite glassfelt. Det er manglende tetting mot/under terskel.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er manglende tetting mot/under terskel.

Utvendig > Balkong ved soverom: Balkong med tilgang fra soverom 1.etg.: Balkong på utkraget bjelkelag. Tett gulv teknet med bly-beslag og fall ut fra vegg. Rekkverk i tre. Det bemerkes for lavt rekkverk på balkong.

Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er avvik: Rekkverk er for lavt iht. byggeårets krav og dagens krav. Tekking har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.

Innvendig > Overflater hybel: Rom/overflatebehandling hybel: Gulv: Flis og laminat. Vegger: MDF smartplater. Himlinger: MDF smarttak.

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: En sprukket flis i kjøkkengulv. Flere fliser med "bom"/løse fliser i gulv. Det er svelleskader i veggplater på soveorm etter lekkasje fra tak.

Innvendig > Overflater: Rom/overflatebehandling: Gulv: Flis, laminat og belegg. Vegger: Malt trepanel, tapet, malt mur, malte MDF smartplater. Himlinger: Malt trepanel, slette malte plater og himlingsplater. Overflater i stue, kjøkken og soverom i 1.etg. fra 2007. Hall m/trapp og peisestue malt i 2007. Ukjent alder på øvrige overflarter.

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det er noe fliser med «bom»/løse fliser i hall m/trapp og sprukne fuger. Ukjent årsak. Manglende feilist på terskel til soverom 1.etg. Krav til standard vil være avgjørende for kostnad.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Innvendige trapper: Boligen har 180° åpen malt tretrapp med flis i trinn. Rekkverk en side.

Spilevegg og rekkverk i 1.etg. Manglende håndløper på vegg og stor avstand i rekkverk

og mellom trinn.

Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger i rekkverk er ca. 13cm. Dagens krav til rekkverk er maks 10cm åpninger. Åpninger mellom trinn er for store iht. dagens krav, over 10cm.

Innvendig > Innvendige dører: Innvendig har boligen 4-speil malte fyllingsdører. Dører fra ca. 2007.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er påvist andre avvik: En dør i u.etg. som tar i karm og går noe tregt. Dør til vaskerom er kappet av i nedre kant. Trelist/ramme i bunn på dør mangler. Fylling i dør er synlig i underkant.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er påvist andre avvik: Lufteør for avløp på kaltloft er ikke isolert.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Åpent el-anlegg i boligen. Sikringsskap i toalettrom i u.etg. med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei.

Spørsmål til eier:

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1972. Byggeår.

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? Ukjent.

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei.

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

Inntak og sikringsskap:

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

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

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

Generell kommentar: Takstmann er ikke godkjent for El-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av El-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et El-anlegg. For nærmere undersøkelser av El-anlegg anbefales det derfor og kontakte El-takstmann. Da det ikke er foretatt El-kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det og gjennomføre utvidet El-kontroll.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Dreneringen er fra 1972 og 1987 ved tilbygg.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng. Det er synlig grunnmurplast på tilbygget del fra 1987. Stedvis synlig grunnmurplast på hovedbolig, men er avsluttet under terreng på det mest av boligen. Drenering har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det har ikke vært utført vedlikehold på drenering.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur i eldste del. Grunnmur under terreng er "isolert" innvendig med gassbetong. Tilbygget hybel i u.etg. oppført med lettklinkterblokker.

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: På tilbygget hybel er det noe saltutslag, riss/sprekker i puss i øvre kant av mur. Dette kan være konsekvens fra fukt gjennomtrengning i balkonggulv og ned i murvegg.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning består av: Folierte benk- og overskap med 1-speil fronter. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag med dobbel kum i sort utførelse. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap. Keramiske fliser mellom benk- og overskap. Vurdering av avvik: Det er påvist sprekker i overflater. Det er sprekk i oppvaskkum, ukjent årsak. Sprekk er tettet med silikon og tape under i skap.

Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom i underetasje: Flis på gulv, malt trepanel og baderomsplater på vegger. Gulvstående toalett og liten vegghengt servant. Det er kun naturlig avtrekk fra rommet. Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Takteking: Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde. Takteking fra byggeårene, 1972 og ca. 1987 over balkong.

Utvendig > Nedløp og beslag: Sort stål takrenner, nedløp og beslag. Enkel takstige til feier. Fotbeslag på pipe.

Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er liten lufting i nedre kant av kledning. Dette var normal byggemetode ved oppføring av boligen.

Innvendig > Gulv mot grunn: Støpt plate/gulv på grunn i u.etg. Hall m/trapp og peisstue med oppforet gulv og vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt planavvik i peisstue gjennom hele rommet på ca. 23mm.

Innvendig > Rom Under Terreng: Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'.

Fuktsøk rom under terreng.: Gulvet har beleg. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det ble målt forhøyde fuktverdier på åpen murvegg i bod i underetasje. Det er synlig fukt/saltutslag på vegger i bod.

Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er synlig tegn på fuktgjennomtrengning i grunnmur under terreng. Det ble foretatt enkelt overflate fuktsøk på murvegg i bod. Det ble målt forhøyde fuktverdier nederst på vegg.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Åpen rørføring i himling i underetasje.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme: Vannbåren gulvvarme i flere gulv i underetasje og i bad 1.etg. Radiatorer i flere rom 1.etg. Rør til gulvvarme med kobberrør fra byggeår. Noe plast vannrør i gulv i hall m/trapp og peisestue. Pumper for sirkulasjon av vann til varme skiftet i 2024 og 2025. Info iht. eier.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger som er fra 1972.

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.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt:

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er mur/betongvegger i vaskerom. Med hensyn til alder på vaskerom må det påregnes renovering av rommet.

Vurdering av avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Våtrom > Underetasje/hybel > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er utforede murvegger til bad.
Vurdering av avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Lovlighet - bolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk: Kommentar: Tegninger fremvist.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Kommentar: Forsikringsskade i hybel etter lekkasje fra balkong gjennom tak sommer 2025.

Lovlighet - garasje: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befæringsdato 26.09.25 av Kåre A. F. Orderud. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse:

Vi har rekvirert, men ikke mottatt svar fra el-verket vedr. det elektriske anlegget, følgelig er heller ikke kjent om det foreligger pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Sammendrag selgers egenerklæring

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere? Ja. Beskrivelse: Saltutslag mur og lekkasje i tak leilighet.

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Beskrivelse: Vår 2025. Lekkasje i tak leilighet.

10.1. Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Ja. Beskrivelse: Taktekking på terrasse v/Akershus Tak.

10.2. Hvem er arbeidet utført av? Beskrivelse: Akershus Tak.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: Oljefyr byttet ut med luft til vann.

11.1. Hvem er arbeidet utført av? Beskrivelse: Aarstad & Sønn i 2018.

- 11.2. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)? Ja.
18. Selger eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel el.l.? Ja.
- 18.1. Hvis ja, er overfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene? Ja.
- 18.2. Er det foretatt radonmåling? Nei.

Tilleggs kommentar fra selger: Se forøvrig takstrapport. Vi selger eiendommen på fullmakt og må lene oss på hva takstmann har skrevet.

Innhold

Kort fortalt

- Attraktiv enebolig over to etasjer.
- Godkjent utleiedel i underetasjen.
- Garasje ved en singlet gårdsplass.
- 1-måls tomt med stort hageareal.
- Romslig, dels overbygd terrasse.
- Balkong ved et av soverommene.
- Koselig hagestue inntil garasjen.
- Oppmurt utepeis for ekstra hygge.
- Gode solforhold på eiendommen.
- Oppvarmes med vannbåren varme.
- Luft til vann varmepumpe fra 2018.
- Hall med vannbåren gulvvarme.
- Skyvedørsgarderobe plassbygd.
- En delvis åpen kjøkkenløsning.
- Godt med skap- og benkeplass.
- Alle hvitevarene er integrerte.
- Vinkelstue med fint lysinnslipp.
- Peisestue for ekstra spillerom.
- Stuen gir god fleksibilitet i huset.
- Badet utstyrt med gulvvarme.
- Eget vaskerom med dusjhjørne.
- Praktisk gjestettoalett ved hallen.
- Totalt fire soverom – tre i hoveddel.
- Lagring på loft og i to boder inne.

Planløsning

1. etasje: Gang, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.
Underetasje: Hall, wc, peisestue, vaskerom, soverom og 2 boder.
Underetasje (utleiedel): Stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom.
Annet: Kaldloft.

Hall

Velkommen inn i et fleksibelt familiehjem; pent, romslig og fint vedlikeholdt. Inngangen er overbygd og trappefri, med belysning, ringeklokke og god plass til et koselig kafésett. Vel inne har boligen en stor hall med mørke gulvfliser, lyse panelvegger og vannbåren gulvvarme. Det er god plass til å henge fra seg yttertøyet i en plassbygd skyvedørsgarderobe med speilfronter. Tilknyttet hallen finner man både en hendig bod og et praktisk gjestetoalett.

Stue

Som samlingssted har boligen en pen vinkelstue, der vinduer i to retninger slipper inn godt med naturlig lys. Vinduene inkluderer en skyvedør til den solrike terrassen, og sommerstid får man et stort ekstra areal i forlengelse av stuen.

Stuegulvet har 1-stavs laminat, kombinert med hvitmalt smartpanel på veggene. De nøytrale fargevalgene gjør det enkelt å sette sitt eget preg på interiøret. Stuen er inndelt i ulike soner, og her kan familien samles for filmkvelder eller hyggelige måltider.

Kjøkken

Kjøkkenet er delvis åpnet opp mot stuen, med mulighet for både sosial matlaging og skjermet arbeidsro. Gulvet har laminatfliser, og det er rom for en hyggelig, liten spiseplass. Selve kjøkkenet er oppført i en funksjonell L-form med god arbeidsflyt og skaplass.

Innredningen ble montert i 2007, med hvite, profilerte fronter, vitrineskap, benkeplate av laminat og dobbel oppvaskkum i sort utførelse. Over benken er det fliser og belysning, og over kokesonen har kjøkkenet en stilren hetteventilator med avtrekk ut. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og en kombinert kjøl/frys.

Peisestue

I underetasjen har boligen en kjærkommen stue for familien, et ekstra oppholdsrom til lek, vennebesøk og avslapning. Gulvflisene fra hallen fortsetter inn i stuen, og med både peis og gulvvarme får man det lunt og godt. Stuen innredes enkelt med flere sittegrupper, og rommet er perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film.

Bad/wc/vaskerom

Planløsningen er praktisk, med toalett i begge etasjer. Hoveddelen har et bad i 1. etasje, i tillegg til et ekstra wc-rom og et eget vaskerom på nederste plan. Badet er innredet med mosaikkfliser på gulvet og våtromsplater på veggene. Varme er lagt i gulvet, og badet har toalett og dusjkabinett. Den øvrige innredningen består av en stor servantbenk med hvite underskap, to matchende veggskap og et speil med belysning over servanten. Dagens løsning gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler.

Wc og vaskerom

Vaskerommet har gulvbelegg, utslagsvask og dusjhjørne med glassvegg. Veggene er kledd med hvite fliser og lyse våtromsplater. Opplegg for vaskemaskin er etablert, og tilliggende vaskerommet finner man en stor bod. Utenom toalettet har wc-rommet flislagt gulv og en enkel servant.

Soverom og garderobe

Hoveddelen har tre soverom, fordelt med ett i underetasjen og to på øverste plan. Oppe er begge soverommene innredet med store, plassbygde skyvedørsgarderober.

Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng, og det andre rommet forlenges av en trivelig balkong med overbygg.

På soverommet nede er både tak og vegger malt i mørkegrått, noe som bidrar til en lun, avslappende atmosfære. Ekstra lagringsplass finnes på loftet og i to boder i underetasjen.

Utleiedel

I underetasjen har boligen en godkjent utleiedel med egen inngang, bestående av stue, kjøkken, bad og soverom. Stuen og kjøkkenet ligger i åpen løsning, med grå gulvfliser i kjøkkendelen og 1-stavs laminat på stuegulvet.

Veggene er kledd med hvitmalt smartpanel, og nærmest kjøkkenet har utleiedelen rom for en koselig spiseplass. Kjøkkenet er oppført langs den ene veggen, med hvite, glatte fronter, benkeplate av laminat og dobbel oppvaskkum i stål.

Det er avsatt plass til komfyr, og over kokesonen er en ventilator etablert med avtrekk ut. Badet har gulvfliser, våtromsplater og opplegg for vaskemaskin. Vinduet ble skiftet høsten 2025. På badet er det toalett og dusjkabinett, og baderomsinnredningen består av heldekkende servant med hvite underskap, veggskap i samme stil og et speil med belysning.

Innbo og løsøre

Ventilasjonen er naturlig, kombinert med avtrekk fra begge kjøkken. Sikringsskapet har automatsikringer – plassert på wc-rommet.

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.

Parkering

Eiendommen har en frittstående garasje med sidedør, innlagt strøm og et areal på ca. 25 kvm. Tilknyttet garasjen finner man en singlet gårds plass for ytterligere parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

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

Diverse

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

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Eneboligen har en luft til vann varmepumpe som forsyner huset med varmt forbruksvann og vann til radiatorer og vannbåren gulvvarme. Gulvvarmen er lagt i hallen, i peisestuen og på badet i hoveddelen. Varmepumpen er fra 2018, og den utvendige delen er skiftet i 2025. Pumper for sirkulasjonen av vann til varme ble skiftet i 2024 og 2025. For vedfyring har kjellerstuen en åpen peis.

Info strømforbruk

Fra 1. oktober trådte Norgespris i kraft. Norgespris er en frivillig avtale om fastpris per kWh for strøm. Evt. inngått avtale følger eiendommen - gjelder til om med 31.12.2026 og overtas automatisk av ny eier ved eierskifte. Selger har gitt megler beskjed om at slik avtale ikke vil inngås/er inngått. Ta kontakt med megler ved eventuelle spørsmål.

Energikarakter og farge

G - Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Kommunale avgifter for 2025

Kr 21 055. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt for 2025

Kr 3 943

Info eiendomsskatt

Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Info formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2024: kr. 1 150 406.

Formuesverdi sekundærbolig 2024: kr. 4 601 624.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 75, bruksnummer 261 i Aurskog-Høland kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg boligbygg, datert 19.12.73.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/75/261:

28.02.1973 - Dokumentnr: 1253 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. for
Tele- og elverket

21.08.1971 - Dokumentnr: 4062 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3226 Gnr:75 Bnr:184

01.01.2020 - Dokumentnr: 1912215 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:75 Bnr:261

01.01.2024 - Dokumentnr: 121020 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:75 Bnr:261

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via kommunal vei på boligfeltet.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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.

Prisantydning og omkostninger

4 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

107 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

108 600 (Omkostninger totalt)

124 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

127 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 398 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 414 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 417 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris pålydende kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger/overtakelse pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 42 000,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon/hjemmelsklæring, 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, camilla@aktiv.no/ tlf: 930 22 875
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen, organisasjonsnummer 981 129 792

Salgsoppgavedato 14.11.2025



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



Aktiv Eiendom v/Camilla Haugerudbråten har gleden av å presentere Markveien 5.



En innholdsrik og familievennlig enebolig over to plan - med godkjent utleiedel i underetasjen.



Boligen har en stor, solrik og delvis overbygd terrasse med god plass til utegrupper og grill.



Eiendommen ligger på et veletablert boligområde - med gangavstand til alle sentrumsfasiliteter på Bjørkelangen.



Inngangen er praktisk overbygd og trappefri. I forbindelse med inngangspartiet er det plass til koselig utegruppe eller benk.



En romslig hall møter oss, med mørke gulvfliser og lyse panelvegger. Vannbåren varme sørger for behagelig varme i gulvet.



Hallen er romslig og en plassbygd skyvedørgarderobe for praktisk oppbevaring av ytterklær og sko. I tillegg er det god plass til andre, ønskelige oppbevaringsløsninger.



Kjøkkenet ligger delvis åpent mot stuen - og har en vinkelformet innredning med god skap- og benkeplass.



Innredningen har hvite, profilerte fronter, vitrineskap og laminatbenkeplate med dobbel oppvaskkum i sort utførelse.

Alle hvitevarene er integrerte og består av
plateopp, stekeovn, oppvaskmaskin og
kombinert kjøl/frys.

På kjøkkenet er det også plass til en
hyggelig, liten spiseplass.





Gulvet på kjøkkenet er flislaminat.



Stuen er vinklet og har gode, definerte møbleringssoner.



Store vindusflater sørger for rikelig med det gode, naturlige dagslyset.



Stuegulvet har 1-stavs laminat, kombinert med lysmalt smartpanel på veggene.



Fra stuesonen er det utgang til en solrik terrasse.



Spisebordsgruppen har sin naturlige plass nærmest kjøkkensonen.

Her kan du invitere familie og venner til
hyggelige lag og gode måltider.

Velkommen til bords!





I underetasjen ligger denne romslige
peisestuen - et kjærkomment ekstra
oppholdsrom for familier.

Med både peis og gulvvarme er du sikret en
behagelig temperatur.
Peisen bidrar også til ekstra hygge.

Rikelig med naturlig lysinnfall flommer inn
gjennom de mange vindusflatene.





Badet i hoveddelen ligger i 1. etasje og har mosaikkfliser på gulvet med lun varme, mens det på veggene er våtromsplater.



Innredningen har servantbenk over hvite underskap, matchende veggskap og speil med belysning.



Videre er det plass til kommode. Badet har også dusjkabinett og gulvmontert toalett.



I forbindelse med hallen i underetasjen har hoveddelen dette toalettrommet med flislagt gulv og enkel servant.



Her ligger også et eget vaskerom med utslagsvask, dusjhjørne med glassvegg og opplegg for vaskemaskin.



Boligens hoveddel har tre gode soverom, hvorav dette ligger i underetasjen.



Rommet er holdt i delikate fargetoner, som bidrar til en lun og avslappende atmosfære.



Begge soverommene i første etasje har en lys fargepalett.



God plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.



I tillegg har begge rommene i denne etasje store, plassbygde skyvedørgarderober.



Fra et av soverommene er det utgang til en balkong med overbygg.



Balkongen.



I underetasjen er det to praktiske boder med god lagringsplass.



Lagingsbod.



I underetasjen har boligen en godkjent utleiedel med egen inngang.



Enheten består av stue, kjøkken, bad og soverom.



Stue og kjøkken ligger i en åpen løsning - med gulvfliser i kjøkkendelen og 1-stavs laminat på stuegulvet.



Kjøkkenet er oppført langs ene veggen og har hvite, glatte fronter og laminatbenkeplate med dobbel oppvaskum i stål.



Veggene er kledd med lysmalt smartpanel.



I kjøkkensonen er det plass for spisebordsmøblement.



Gangen er utstyrt med et garderobeskap.



Badet er romslig og har innredning med heldekkende servant over skapmøblement, matchende veggskap og speil med belysning.



Videre har badet dusjkabinett, gulvmontert toalett, lun gulvvarme og opplegg for vaskemaskin.



Soverommet i utleiedelen er av god størrelse med plass til seng og tilhørende møblement.

Markveien 5 1.etg.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Markveien 5

U.etg. m/utleiedel



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Tomten er på over 1 mål og byr på mye boltreplass for små og store.



Fra stuen er det utgang til denne hyggelige terrassen som har blitt tekket med sveiset papp sommer 2025.

Den overbygde delen sørger for fint le for
vær og vind.

Her kan du nyte lange, lune sommerkvelder
med familie og venner.





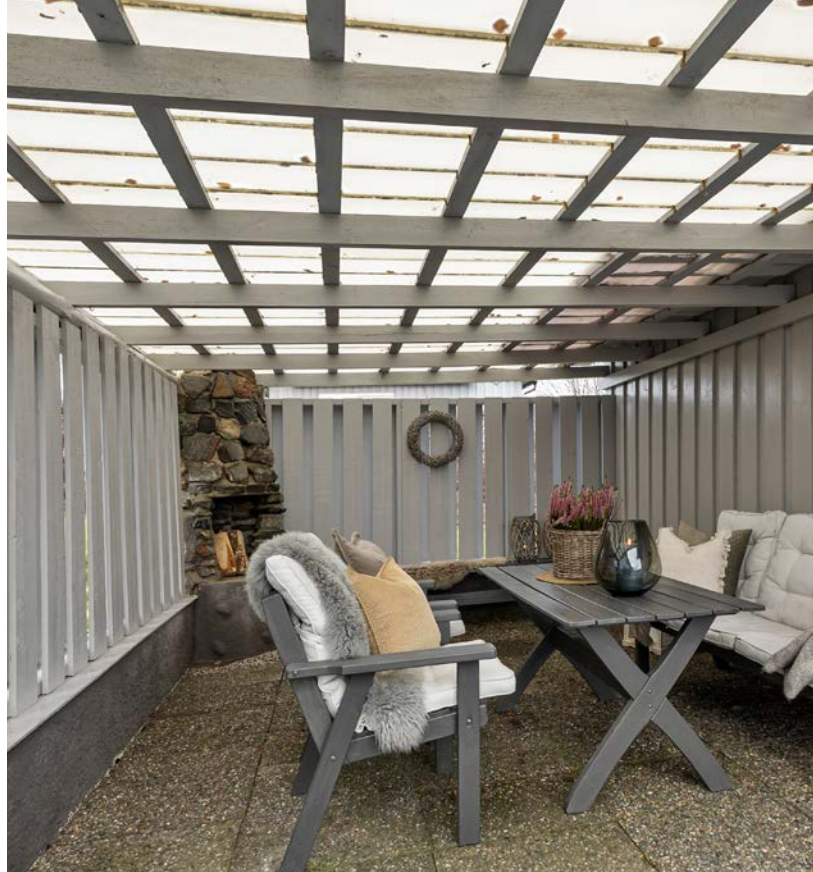
Parkering kan gjøres i den frittstående garasjen eller på den singlede gårdsplassen. Garasjen har sidedør og et areal på ca. 25 kvm.



Tilliggende garasjen er det en steinlagt og delvis åpen hagestue.



Her kan du nyte livet utendørs selv når det regner.



Innerst i hagestuen er det en oppmurt hjørnepeis.



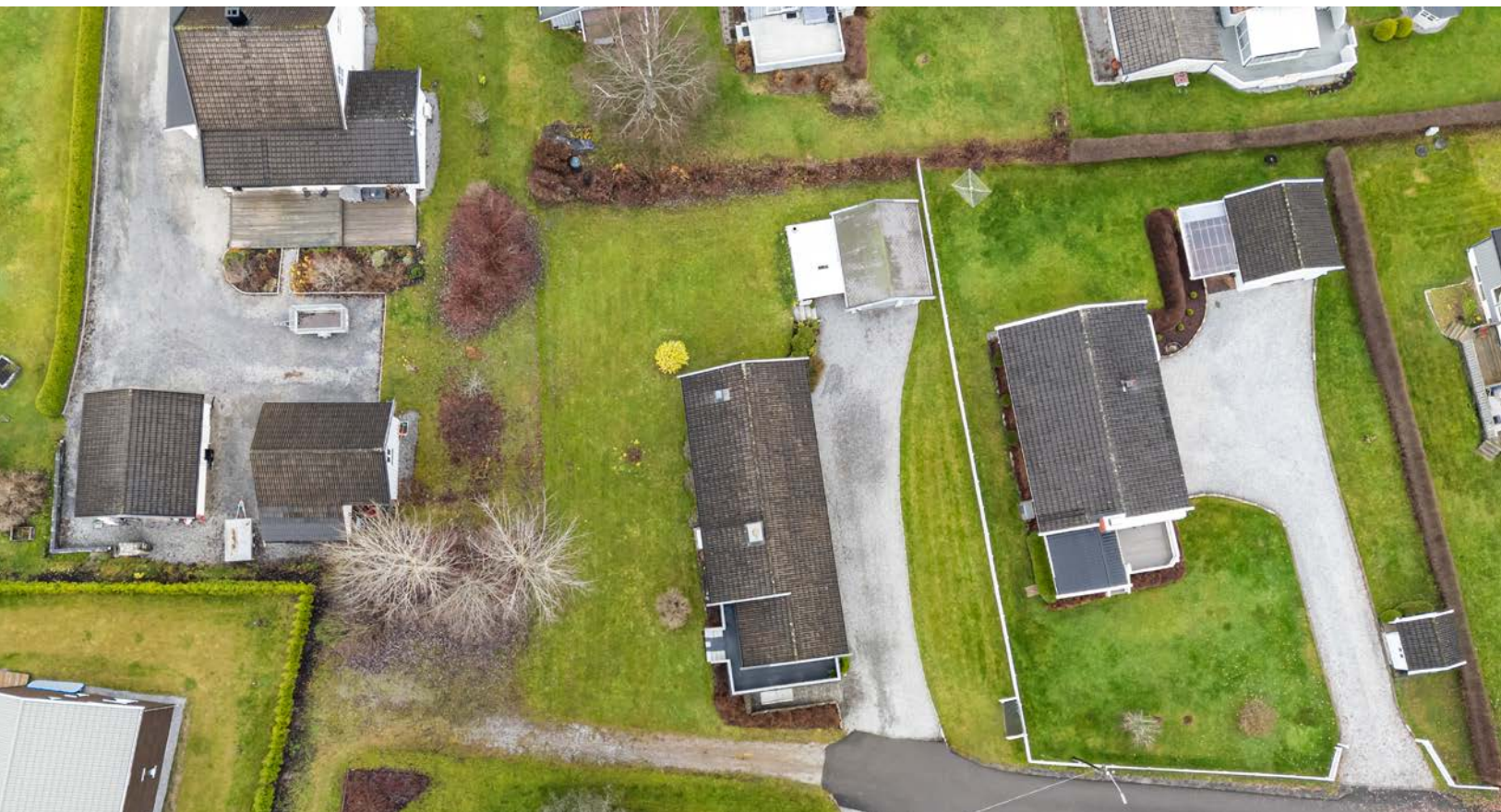
Dekket består av steinheller.



Markveien 5 ligger attraktivt til på det etablerte og vandlevne Borgenfeltet på Bjørkelangen - med kort vei til skoler, barnehage, offentlig kommunikasjon og daglige servicetilbud.



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.



På Bjørkelangen finner du alt av servicetilbud, samt skoler i alle trinn.



ALTI Bjørkelangen - et moderne kjøpesenter i sentrum



Bjørkelangen videregående skole.



Bjørkelangen barne- og ungdomsskole.



Mangenfjellet Turlag har utallige turløyper for den naturglade



Big Dream Arena - et møtested for den hesteinteresserte



BSF tilbyr aktiviteter for barn og ungdom



Bjørkelangen stadion og idrettsanlegg.



Bjørkebadet

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Markveien 5, 1940 BJØRKELANGEN



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 75, bnr. 261

Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m² BRA-i: 196 m²



Befaringsdato: 26.09.2025

Rapportdato: 03.10.2025

Oppdragsnr.: 11763-25083

Referansenummer: YE1001

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Kåre Anders Fossum Orderud
Uavhengig Takstingeniør
kare.orderud@outlook.com
916 20 097



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Sort stål takrenner, nedløp og beslag. Enkel takstige til feier. Fotbeslag på pipe. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Det ble funnet vinduer fra byggeår, 1985 og 1988. Det ble ikke funnet vinduer med punkterte glass ved befaring. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være vinder med punktert glass, som må påregnes skiftet.

Vinduer i utleiedel med malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra ca. 1987. Vindu i bad/vaskerom blir skiftet høst 2025 grunnet råteskader i gammelt vindu. Små vinduer i underetasje har trevinduer med koblet glass, fra byggeår. Det ble funnet ett vindu med råteskader i karm/ramme. Værslitt overflater på øvrige vinduer.

Bygningen har malt teak hovedytterdør med sidefelter i glass. Malt balkongdør i tre med høy brystning og glass i soverom 1.etg. Og stor skyvebalkongdør i malt tre i stue 1.etg. Det er punktert glass i balkongdør i soverom. Hovedytterdør med noe glippe mellom karm og dørblad. Hovedytterdør i hybel med panel inn/utside og lite glassfelt. Det er manglende tetting mot/under terskel.

Balkong/terrasse over utleiedel i underetasje. Tekket med sveiset papptekking. Utført sommer 2025. Rekkverk i tre. Balkong delvis overbygget med saltak.

Balkong med tilgang fra soverom 1.etg.: Balkong på utkraget bjelkelag. Tett gulv tekket med bly-beslag og fall ut fra vegg. Rekkverk i tre. Det bemerkes for lavt rekkverk på balkong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:
Gulv: Flis, laminat og beleg
Vegger: Malt trepanel, tapet, malt mur, malte MDF smartplater.
Himlinger: Malt trepanel, slette malte plater og himlingsplater.

Overflater i stue, kjøkken og soverom i 1.etg. fra 2007. Hall m/trapp

og peissestue malt i 2007.
Ukjent alder på øvrige overflater.

Rom/overflatebehandling utleiedel:
Gulv: Flis og laminat.
Vegger: MDF smartplater.
Himlinger: MDF smarttak.

Etasjeskiller mellom u.etg. og 1.etg. er av trebjelkelag. Støpt plate/gulv på grunn i u.etg. Hall m/trapp og peisstue med oppført gulv og vannbåren gulvvarme. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har dobbeltløpet mursteinspipe og åpen peis i peisstue u.etg.

Fuktsøk rom under terreng.:
Gulvet har beleg. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det ble målt forhøyde fuktverdier på åpen murvegg i bod i underetasje. Det er synlig fukt/saltutslag på vegger i bod.

Boligen har 180° åpen malt tretrapp med flis i trinn. Rekkverk en side. Spilevegg og rekkverk i 1.etg. Manglende håndløper på vegg og stor avstand i rekkverk og mellom trinn.

Innvendig har boligen 4-speil malte fyllingsdører. Dører fra ca. 2007.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad fra byggeår. Flislagt gulv, baderomsplater på vegger. Innredning/utstyr.: Stort servantskap med slette fronter, laminat plate med nedfelt servant. Dusjkabinett og gulvstående toalett. Det er kun aturlig lufting/avtrekk fra bad. Membran/tettesjikt har passert forventet brukstid. Baderomsplater fra byggeår med sprekker i skjøter. (normalt ved byggeår) Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom bak dusjkabinett.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerom i underetasje fra byggeår. Belegg på gulv, baderomsplater og noe flis på vegger. Baderomsplater og flis montert direkte på murvegg. Det er ikke bunnlist/tetting i nedre kant av plater. Gulvbelegg har ikke oppbrett på vegger. Utstyr/innredning.: Gulvstående utslagsvask i plast og opplegg for vaskemaskin. Dusjhjørne med glassvegg og garnityr på vegg. Vaskerom har passert forventet brukstid. Det må påregnes renovering av vaskerom for å tåle dagens bruk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er mur/betongvegger i vaskerom. Med hensyn til alder på vaskerom må det påregnes renovering av

Beskrivelse av eiendommen

rommet.

Bad/vaskerom i Utleiedel.:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad/vaskerom fra ca. 1987. Flis på gulv, baderomsplater på vegger.

Det er montert baderomsplater på vegger i ettertid, ca. 2008-2010.

Plater har manglende bunnlist, tetting i nedre kant og det er åpent opp under/bak plater.

Det er stedvis sprekk i fuge mellom gulvflis og sokkelflis. Ukjent årsak.

Utstyr/innredning.:

Servantskap med slette fronter og hel servant. Dusjkabinett, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Manglende tilluft til rommet. Avtrekk via mekanisk vifte i yttervegg.

Det er ikke synlig membran/tettesjikt i gulv.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Det er utforede murvegger til bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte benk- og overskap med 1-speil fronter. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag med dobbel kum i sort utførelse. Integreert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap. Keramiske fliser mellom benk- og overskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning i utleiedel består av:

Folierte skrog med slette hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål. Plass til komfyr og kjøleskap. MDF smartpanel mellom benk- og overskap.

Det må utvises forsiktighet med vannsøl på veggplater da denne type plate er ansett som lite fuktbestandige.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i underetasje: Flis på gulv, malt trepanel og baderomsplater på vegger.

Gulvstående toalett og liten vegghengt servant. Det er kun naturlig avtrekk fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Åpen rørføring i himling i underetasje.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.

Det er installert luft til vann varmepumpe for oppvarming av forbruksvann og vann til vannbåren gulvvarme og radiatorer.

Varmepumpe fra 2018 iht. eier. Utvendig del av varmepumpe skiftet i 2025.

Vannbåren gulv-varme i flere gulv i underetasje og i bad 1.etg.

Radiatorer i flere rom 1.etg. Rør til gulv.varme med kobberrør fra byggeår.

Noe plast vannrør i gulv i hall m/trapp og peisestue.

Pumper for sirkulasjon av vann til varme skiftet i 2024 og 2025. Info iht. eier.

Åpent el-anlegg i boligen. Sikringsskap i toalettrom i u.etg. med automatsikringer.

Røykvarslere montert i begge etasjer i boligen. Ikke satt opp i

utleiedel etter skifte av tak.

Ett 6kg brannslukningsapparat i bolig og hybel med ukjent alder.

Det anbefales anskaffelse av nye brannslukningsapparater.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Dreneringen er fra 1972 og 1987 ved tilbygg.

Bygningen har betonggrunnmur i eldste del. Grunnmur under terreng er "isolert" innvendig med gassbetong.

Tilbygget hybel i u.etg. oppført med lettklinkerblokker.

Skrånende tomt på bakside av boligen, mot grunnmur. Flat, svakt skrånende tomt vekk fra boligen ved gårds plass.

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

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger som er fra 1972.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	221 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	196 m ²
Totalpris	4 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

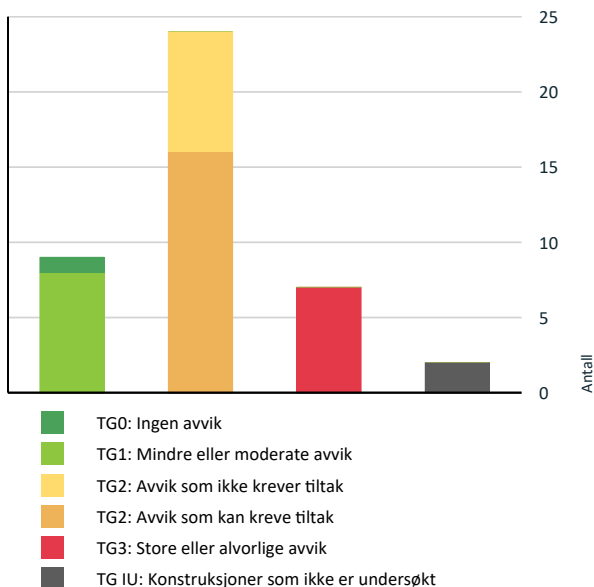
Tegninger fremvist.

Garasje

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

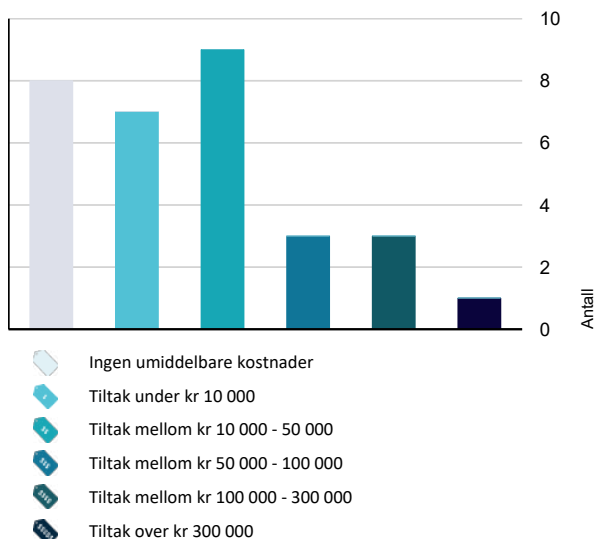
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det tas forbehold om at befaringen er begrenset til nivå 1. Det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep, inspeksjon er utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Det tas spesifikt forbehold om at avvik som har oppstått etter befaring av boligen ikke er medtatt i rapport. Og kan derfor ikke lastes takstingeniør. El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feierevesen. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Fuktmålinger utført med Protimeter MMS2.

Garasje 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 er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjelheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer u.etg. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje/utleiedel > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje/utleiedel > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer utleiedel [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører utleiedel [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkong ved soverom. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater utleiedel [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1972

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

1987	Tilbygg	Tilbygget hybel u.etg. og overbygget balkong 1.etg.
2007	Modernisering	Pusset opp kjøkken og stue . Nytt kjøkken. Og hall m/trapp samt peisstue u.etg.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taktekking fra byggeårene, 1972 og ca. 1987 over balkong.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.
- Når taktekkning 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.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- 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.

Med hensyn til alder på taktekkning kan det ikke utelukkes omlegging av tak.

Kostnadsestimat ikke satt da det er usikkert når det bør gjøres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Yttertak

TG 2 Nedløp og beslag

Sort stål takrenner, nedløp og beslag. Enkel takstige til feier. Fotbeslag på pipe.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved eventuell omlegging av tak må det monteres snøfangere på taket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

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

Det er liten lufting i nedre kant av kledning. Dette var normal byggemetode ved oppføring av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det ble ikke funnet råteskader i kledning med liten/manglende lufting av kledning. Konstruksjonene bør dog overvåkes i fremtiden med hensyn til råteskader. Det er ikke behov for utbedring. Det henvises også til Mycoteam sitt vurderingsnotat fra 06.10.2021 som omhandler luftet vs. ikke luftet kledning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Begrenset lufting ved takfot på loft mot raft.

Ett Lite felt med misfarget undertak over lufterør til kloakk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av mulig årsak til misfarget undertak på dette sted.

Det bør etableres bedre luftespalte ved takfot/raft for bedre lufting av kaltloft.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Misfarget undertak?



Begrenset lufting ved takfot

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Det ble funnet vinduer fra byggeår, 1985 og 1988. Det ble ikke funnet vinduer med punkterte glass ved befarig. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være vinder med punktert glass, som må påregnes skiftet.

! TG 3 Vinduer u.etg.

Små vinduer i underetasje har trevinduer med koblet glass, fra byggeår. Det ble funnet ett vindu med råteskader i karm/ramme. Værslitt overflater på øvrige vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er oppsprukket/løst kitt rundt glass på vinduer. Synlige råteskader i ett vindu i teknisk rom/bod.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Det må påregnes utskifting av små vinduer med dobbelt glass i underetasje.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskade i vindu

! TG 2 Vinduer utleiedel

Vinduer i hybel med malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra ca. 1987.

Vindu i bad/vaskerom blir skiftet høst 2025 grunnet råteskader i gammelt vindu.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er noe oppsprukket og slitt treverk på vinduer. Noe svertesopp på innvendige overflater på vinduer, som kan komme av for dårlig lufting av rom i hybel.
- Det ble ikke funnet vinduer med punkterte glass ved befarig. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være vinder med punktert glass, som må påregnes skiftet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør påregnes vask, rens og noe overflatebehandling av vinduer. Råteskadet vindu i bad/vaskerom må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskadet vindu i hybel

! TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Bygningen har malt teak hovedytterdør med sidefelter i glass. Malt balkongdør i tre med høy brystning og glass i soverom 1.etg. Og stor skyvebalkongdør i malt tre i stue 1.etg.
Det er punktert glass i balkongdør i soverom. Hovedytterdør med noe glippe mellom karm og dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Punktert glass i balkongdør i soverom i 1.etg. Det er noe utett mellom dørblad og karm på hovedytterdør.
Det er også manglende tetting under terskel på utside. Dør står tett på mur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Det bør utføres tetting mellom karm og dørblad på hovedytterdør for å unngå kald trekk i døren.
Punktert glass må skiftes ut, enten hele døren eller kun glasset.
Det bør utføres bedre tetting under dør. Konsekvens er at det kan trenge fukt inn under terskel.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TO 2 Dører utleiedel

Hovedytterdør i hybel med panel inn/utside og lite glassfelt.
Det er manglende tetting mot/under terskel.

Årstell: 1987 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er manglende tetting mot/under terskel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres bedre tetting under terskel. Konsekvens av dårlig tetting under terskel er at fukt kan komme inn under terskel.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TO 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse over hybel i underetasje. Tekket med sveiset papptekking. Utført sommer 2025.
Rekkverk i tre.
Balkong delvis overbygget med saltak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Det er påvist andre avvik:
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Det ble funnet noe råteskader i stolper til rekkverk ved trapp.
Gulvet er flatt. Da balkong er over innredet boligrom og det er ukjent konstruksjonsutforming er det økt fare for skader.
Det har vært foretatt omteking og reparasjoner i boligrom under balkong i 2025 etter vannlekkasje.
Det er noe hull i tekking rundt jern/innfesting til stolper for rekkverk. Papp er ikke sveiset opp på stolper.
Iht. utførende av tekking er papp sveiset/tettet mot stolper under oppbrett.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring må utføres.
- Tekkingen må skiftes/utbedres.
- Andre tiltak:

Dette er en risikokonstruksjon med hensyn til fuktskader. Det ble ikke funnet luftespalte for lufting av takkonstruksjon/gulv.
Hull/åpninger rundt stolper bør tettes bedre for å unngå futkinnntrengning rundt stolper. Gulv er flatt, det bør etableres fall på gulv/tak for å unngå vannansamlinger på gulvet. Ved stående vann på gulv gir dette økt fare for vanninntrengning i konstruksjon.
Råteskadet treverk på rekkverk må skiftes ut.
Kostnadsestimat er usikkert da det i dag er tett gulv/tak. Ved eventuell endring, opprettelse av fall, vil kostnad kunne bli større.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Dårlig tetting rundt stolpesko.



Råteskade i stolpe i rekkverk.

Tilstandsrapport



Flatt gulv/tak.

1 TG 2 Balkong ved soverom.

Balkong med tilgang fra soverom 1.etg.:
Balkong på utkraget bjelkelag. Tett gulv dekket med bly-beslag og fall ut fra vegg. Rekkverk i tre.
Det bemerkes for lavt rekkverk på balkong.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Rekkverk er for lavt iht. byggeårets krav og dagens krav.
Tekking har oppnådd mer enn halvdelen av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille byggeårets krav og dagens krav, 100cm.

Konsekvens av for lavt rekkverk er økt fare for fall fra balkong.
Det bør foretas nærmere undersøkelse av tekking på gulv, for å sikre at dette er tett og i orden.

Det kan ikke utelukkes omteking av balkong-gulv.
Kostnadsestimat er kun for endring av rekkverkshøyde og inspeksjon av tekking. Ved omlegging av tekking vil kostnad kunne bli høyere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

1 TG 2 Overflater utleiedel

Rom/overflatebehandling hybel:
Gulv: Flis og laminat.
Vegger: MDF smartplater.
Himlinger: MDF smarttak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

En sprukket flis i kjøkkengulv. Flere fliser med "bom"/løse fliser i gulv.
Det er svelleskader i veggplater på soveorm etter lekkasje fra tak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes noe utskifting/overflatebehandling ved overtakelse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sprukket flis på kjøkken.

1 TG 2 Overflater

Rom/overflatebehandling:
Gulv: Flis, laminat og belegg
Vegger: Malt trepanel, tapet, malt mur, malte MDF smartplater.
Himlinger: Malt trepanel, slette malte plater og himlingsplater.

Overflater i stue, kjøkken og soverom i 1.etg. fra 2007. Hall m/trapp og peisstue malt i 2007.
Ukjent alder på øvrige overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe fliser med «bom»/løse fliser i hall m/trapp og sprukne fuger.
Ukjent årsak.
Manglende feilist på terskel til soverom 1.etg.

Krav til standard vil være avgjørende for kostnad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom u.etg. og 1.etg. er av trebjelkelag.

1 TG 2 Gulv mot grunn

Støpt plate/gulv på grunn i u.etg. Hall m/trapp og peisstue med oppført gulv og vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt planavvik i peisstue gjennom hele rommet på ca. 23mm

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har dobbeltløpet mursteinspipe og åpen peis i peisstue u.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Det er for kort avstand fra feieluker inn til treverk på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må monteres ildfast plate på vegger for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Liten avstand fra feieluke til trevegg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Fuktsøk rom under terreng.:

Gulvet har beleg. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det ble målt forhøyde fuktverdier på åpen murvegg i bod i underetasje. Det er synlig fukt/saltutslag på vegger i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur. Det er synlig tegn på fuktgjennomtrengning i grunnmur under terreng. Det ble foretatt enkelt overflate fuktsøk på murvegg i bod. Det ble målt forhøyde fuktverdier nederst på vegg.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Øverst på vegg.



Nederst på vegg.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har 180° åpen malt tretrapp med flis i trinn. Rekkverk en side. Spilevegg og rekkverk i 1.etg. Manglende håndløper på vegg og stor avstand i rekkverk og mellom trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger i rekkverk er ca. 13cm. Dagens krav til rekkverk er maks 10cm åpninger.

Åpninger mellom trinn er for store iht. dagens krav, over 10cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i trapp/rekkverk. Dog er åpninger såpass store at det anbefales å lage mindre åpninger. Håndløper på vegg må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen 4-speil malte fyllingsdører. Dører fra ca. 2007.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er påvist andre avvik:

En dør i u.etg. som tar i karm og går noe tregt.

Dør til vaskerom er kappet av i nedre kant. Trelist/ramme i bunn på dør mangler. Fylling i dør er synlig i underkant.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Andre tiltak:

Dør bør justeres. Dør til vaskerom bør skiftes ut med dør i riktig str. ved renovering av vaskerom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad fra byggeår. Flislagt gulv, baderomsplater på vegger.

Innredning/utstyr.: Stort servantskap med slette fronter, laminat plate med nedfelt servant. Dusjkabinett og gulvstående toalett.

Det er kun aturlig lufting/avtrekk fra bad.

Membran/tettesjikt har passert forventet brukstid. Baderomsplater fra byggeår med sprekker i skjøter. (normalt ved byggeår)

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Bad 1.etg.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom bak dusjkabinett.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom i underetasje fra byggeår. Belegg på gulv, baderomsplater og noe flis på vegger.

Baderomsplater og flis montert direkte på murvegg. Det er ikke bunnlist/tetting i nedre kant av plater.

Gulvbelegg har ikke oppbrett på vegger.

Utstyr/innredning.:

Gulvstående utslagsvask i plast og opplegg for vaskemaskin. Dusjhjørne med glassvegg og garnityr på vegg.

Vaskerom har passert forventet brukstid.

Det må påregnes renovering av vaskerom for å tåle dagens bruk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vaskerom

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er mur/betongvegger i vaskerom.

Med hensyn til alder på vaskerom må det påregnes renovering av rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE/UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad/vaskerom fra ca. 1987. Flis på gulv, baderomsplater på vegger.
Det er montert baderomsplater på vegger i ettertid, ca. 2008-210. Plater har manglende bunnlist, tetting i nedre kant og det er åpent opp under/bak plater.
Det er stedvis sprekke i fuge mellom gulvflis og sokkelflis. Ukjent årsak.
Utstyr/innredning.:
Servantskap med slette fronter og hel servant. Dusjkabinett, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.
Manglende tilluft til rommet. Avtrekk via mekanisk vifte i yttervegg.
Det er ikke synlig membran/tettesjikt i gulv.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad hybel



Ikke synlig membran



Utett rørgjennomføring

UNDERETASJE/UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er utforede murvegger til bad.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte benk- og overskap med 1-speil fronter. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag med dobbel kum i sort utførelse. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøøl/frysenskap. Keramiske fliser mellom benk- og overskap.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i overflater.

Det er sprekke i oppvaskkum, ukjent årsak.

Sprekk er tettet med silikon og tape under i skap.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør påregnes utskifting av oppvaskkum. Om silikon skulle løsne vil det oppstå lekkasje som kan forårsake fuktskade i innredning/gulv på kjøkken.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Sprekk i oppvaskkum

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

UNDERETASJE/UTLEIEDEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med slette hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål. Plass til komfyr og kjøleskap. MDF smartpanel mellom benk- og overskap.

Det må utvises forsiktighet med vannsøl på veggplater da denne type plate er ansett som lite fuktbestandige.

UNDERETASJE/UTLEIEDEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i underetasje: Flis på gulv, malt trepanel og baderomsplater på vegger.

Gulvstående toalett og liten vegghengt servant. Det er kun naturlig avtrekk fra rommet.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Åpen rørføring i himling i underetasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Lufterør for avløp på kaltloft er ikke isolert.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
 - I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Lufterør for avløp på kaltloft må isoleres for å lukke avviket. Et uisolert rør på kaltloft kan forårsake kondens/fuktskader i isolasjon/konstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende isolering på lufting avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Det er installert luft til vann varmpumpe for oppvarming av forbruksvann og vann til vannbåren gulvvarme og radiatorer. Varmepumpe fra 2018 iht. eier. Utvendig del av varmpumpe skiftet i 2025.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i flere gulv i underetasje og i bad 1.etg. Radiatorer i flere rom 1.etg. Rør til gulvvarme med kobberør fra byggeår. Noe plast vannrør i gulv i hall m/trapp og peisestue. Pumper for sirkulasjon av vann til varme skiftet i 2024 og 2025. Info iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Åpent el-anlegg i boligen. Sikringsskap i toalettrom i u.etg. med automatsikringer.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1972 Byggeår.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

- 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

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent for El-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av El-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et El-anlegg. For nærmere undersøkelser av El-anlegg anbefales det derfor og kontakte El-takstmann. Da det ikke er foretatt El-kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det og gjennomføre utvidet El-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarslerer montert i begge etasjer i boligen. Ikke satt opp i hybel etter skifte av tak.

Ett 6kg brannslukningsapparat i bolig og hybel med ukjent alder. Det anbefales anskaffelse av nye brannslukningsapparater.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1972 og 1987 ved tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det er synlig grunnmurplast på tilbygget del fra 1987. Stedvis synlig grunnmurplast på hovedbolig, men er avsluttet under terreng på det mest av boligen.

Drenering har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det har ikke vært utført vedlikehold på drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukes.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

- 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.

Ved bruk/renovering av rom under terreng, vaskerom, toalettrom og boder, bør det påregnes redrenering av boligen for å unngå videre skadeutvikling/fukt gjennomtrengning i grunnmur.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur i eldste del. Grunnmur under terreng er "isolert" innvendig med gassbetong.

Tilbygget hybel i u.etg. oppført med lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

På tilbygget hybel er det noe saltutslag, riss/sprekker i puss i øvre kant av mur. Dette kan være konsekvens fra fukt gjennomtrengning i balkonggulv og ned i murvegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utbedring/repasasjon av murvegg på hybel.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Riss i puss, saltutslag på vegg.

! TG 3 Terrengforhold

Skrånende tomt på bakside av boligen, mot grunnmur. Flat, svakt skrånende tomt vekk fra boligen ved gårdsplass.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

I forbindelse med redrenering av boligen bør det gjøres terrengjustering.

Ved fall på terreng mot boligen vil det være økt risiko for fukt i rom under terreng.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Terreng faller mot boligen.



TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger som er fra 1972.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling/lagring

Byggeår

1980

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard**Vedlikehold**

Garasje 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 er 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 enkel garasje.

Bygningen er fundamentert med betongdekke til antatt fast grunn. Grovstøpt gulv med noe skader i overflate.

Vegger i uisolert trebindingsverk på ringmur av murte lettklinkerblokker. Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.

Kledning med noe råteskader i nedre kant på bakvegg, grunnet kledning står ned til terreng.

Saltak-konstruksjon i tre. Yttertaket er tekket med grå takshingel. Noe mose og slitasje på taktekking.

Taktekking har passert mer en halvparten av forventet levetid.

1 vippeport i tre. Værslitt port.

1 gangdør i panel utførelse. Det er råteskader i utvendige panel på dør og i terskel.

5 stk. vinduer i trerammer med dobbelt glass.

Vinduer, dører og port fra byggeår.

Innlagt strøm.

Ved langvegg på garasje er det etablert overbygget uteplass. Betongheller på grunn, pulttak tekket med gjennomsiktige plast plater.

Takkonstruksjon er underdimensjonert med hensyn til størrelse på tak.

Det bør påregnes vedlikehold av garasje.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

196 m²/196 m²

Enebolig: Trapperom, Bad, 4 Soverom, Stue, Kjøkken, Hall m/trapp, Peisstue, Toalettrom, Vaskerom, 2 Bod, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 25 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 600 000

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

4 200 000

Konklusjon markedsverdi

4 200 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Rogneveien 10 ,1940 BJØRKELANGEN 141 m ² 2007 4 sov	17-03-2024	4 200 000	3 850 000		3 850 000	27 305
2 Hagajordet 4 ,1940 BJØRKELANGEN 142 m ² 1987 3 sov	08-12-2024	3 990 000	3 990 000		3 990 000	26 250
3 Kornveien 10 ,1940 BJØRKELANGEN 157 m ² 1968 3 sov	19-03-2024	3 600 000	3 350 000		3 350 000	21 338
4 Friheten 5A ,1940 BJØRKELANGEN 170 m ² 1987 4 sov	28-11-2023	3 750 000	3 310 000		3 310 000	19 471

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 inkludert eiendomsskatt	Kr.	18 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	15 000
Forsikring (ca. antatt av takstingeniør)	Kr.	6 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	39 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 200 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 110 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	140 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 340 000

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.	1 000 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 250 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 250 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

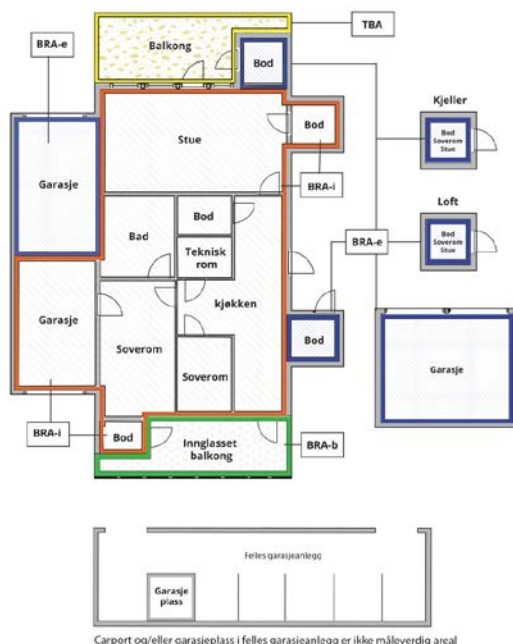
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	85			85	46
Underetasje	75			75	
Underetasje/utleiede l	36			36	
SUM	196				46
SUM BRA	196				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Trapperom, bad, soverom, soverom 2, stue, kjøkken		
Underetasje	Hall m/trapp, peisstue, soverom, toalettrom, vaskerom, bod, bod 2		
Underetasje/utleidel	Stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger fremvist.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Forsikringsskade i hybel etter lekkasje fra balkong gjennom tak sommer 2025

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		25		25	14
SUM		25			14
SUM BRA	25				

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, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	182	14
Garasje	0	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2025	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Johnny Holtet	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	75	261		0	1041.1 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Markveien 5

Hjemmelshaver

Holtet Johnny

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i Markveien 5, Bjørkelangen i Aurskog- Høland kommune.
Eiendom beliggende på etablert boligfelt nær sentrum av Bjørkelangen.
Nærområdet består av boligbebyggelse.

Det er ca. 500 m til sentrum av Bjørkelangen som har et utvalg av butikker og servicetilbud. Bjørkelangen er også kommunesenter.
Det er kort vei til skoler som har fra 1 til 10 trinn.
Kort vei til Bjørkelangen videregående skole.
Like ved skolen er det også idrettshaller, ballbinge og fotballbaner.

Rekreasjonsmuligheter i nærheten med fint turterreng, lysløype og skiterreng. Golfbane på Aurskog ca. 10 km fra boligen, og et lite alpinsenter på Bjørkelangen.

Offentlig kommunikasjon med buss fra hovedveien.
Ca. 36 km til Lillestrøm Ca. 57 km til Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei på boligfeltet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 1041m² iht. Eiendomsverdi.no

Parkering på singlet gårdsplass eller i garasje.

Opparbeidet hage med plen og diverse beplantning.
Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Da selger har fullmakt til salg og ikke har bebodd boligen på mange år, er egenerklæring ikke komplett utfylt .	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.09.2025	Eiendomsinformasjon	Gjennomgått	2	Nei
Eier	26.09.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
3D planskisser	30.09.2025	Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Gjennomgått	2	Ja
Tegninger	26.09.2025	Plan, snitt og fasader av boligen fra 1972 og 1987.	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.10.2025	
2	12.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YE1001>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	AKTIV BJØRKELANGEN	Oppdragsnr.	1107250195
Adresse	MARKVEIEN 5		
Postnr.	1940	Sted	BJØRKELANGEN
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja			
Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
LENA KRISTIN HOLTET OG STINE THERESÉ HOLTET			
Når kjøpte du boligen?	1972	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Ar Mnd ALTIID
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja			
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?			
EIKA/FREMTIND			
Selger 1 Fornavn		Etternavn	
JOHNNY HOLTET		HOLTET	
Selger 2 Fornavn		Etternavn	
LENA og STINE		HOLTET	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

SE FORØVRIG TAKSTRAPPORT. VI SELGER EIENDOMMEN PÅ FULLMAKT OG MÅ LENE OSS PÅ HVA TAKSTMANN HAR SKREVET.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	BJØRKELANGEN	Sted	13 NOVEMBER
------	--------------	------	-------------

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

**Denne dokumentpakken inneholder:**

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

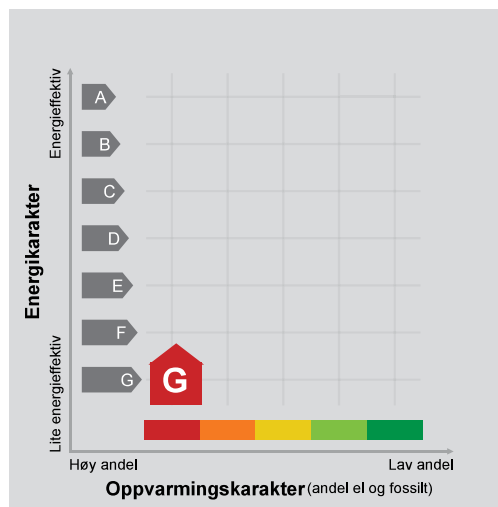
Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Holtet, Stine Therese	22.04.1977	BANKID	14.11.2025 12:49



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

Adresse	Markveien 5
Postnummer	1940
Sted	BJØRKELANGEN
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	75
Bruksnummer	261
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6787657
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-190003
Dato	13.11.2025



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

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

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

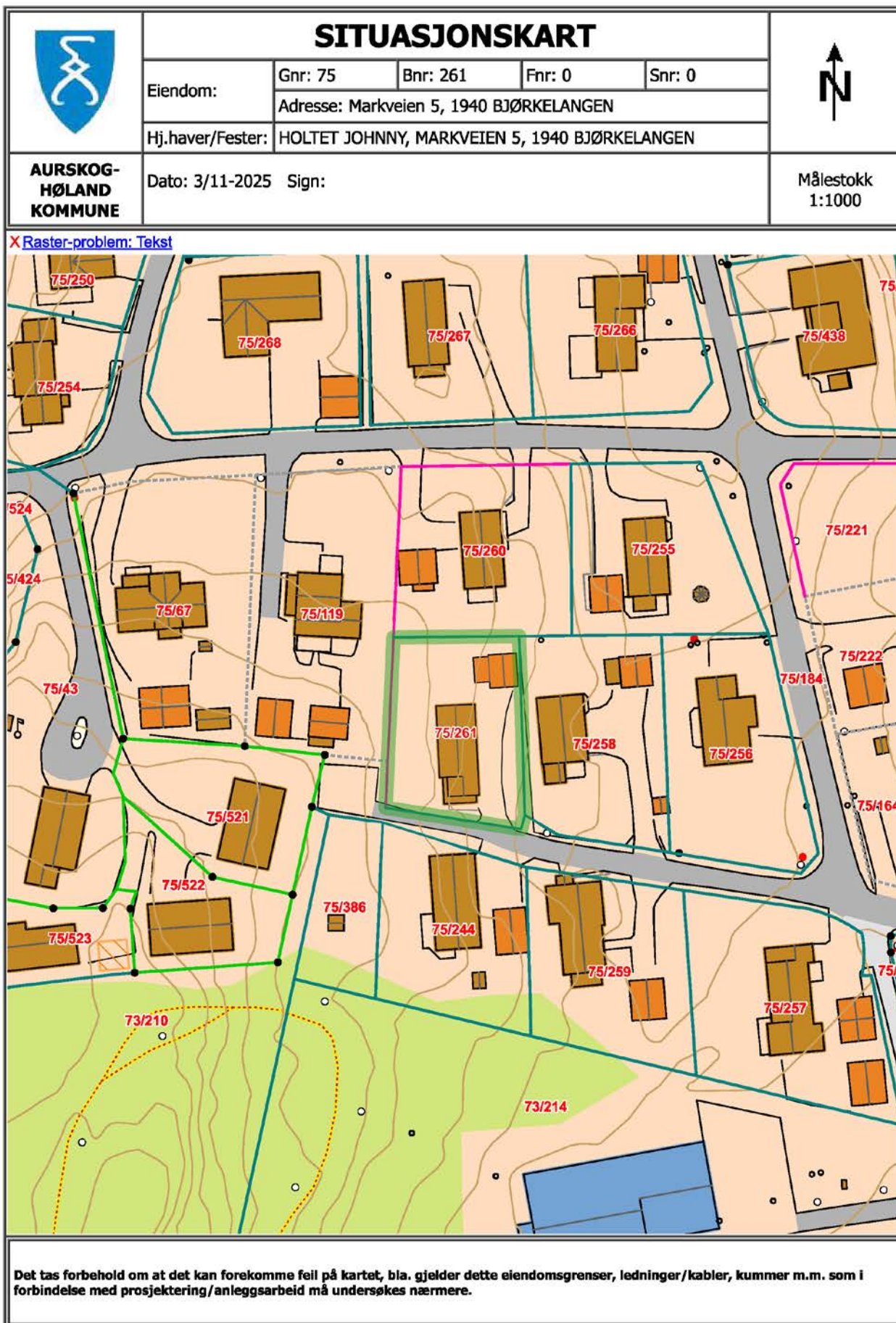
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Nabolagsprofil

Markveien 5 - Nabolaget Bjørkelangen vest - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Bjørkelangen vgs. Linje 470, 470E, 480	4 min 0.3 km
Blaker stasjon Linje R14	22 min 22.9 km
Oslo Gardermoen	54 min

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 650 elever, 40 klasser	14 min 1.2 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	4 min 0.3 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	22 min 1.9 km

Ladepunkt for el-bil

Bjørkelangen VGS - Akershus fylkesk... 3 min
Aurskog Kommune 6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Naboskapet

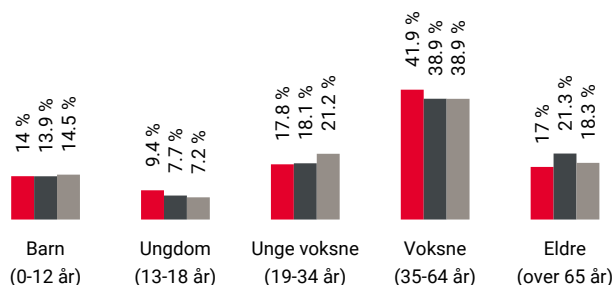
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Burholttoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	15 min 1.3 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	18 min 1.6 km
Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	4 min 2.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	8 min 0.7 km
Coop Extra Bjørkelangen	9 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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



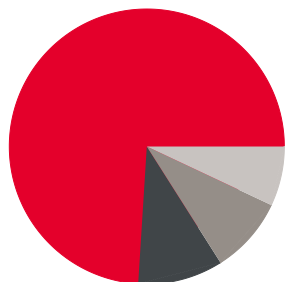
Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

	Bjørkelangen sportssenter	5 min	
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.5 km	
	Bjørkelunden	16 min	
	Fotball	1.4 km	
	MOVA Bjørkelangen Serviceveien	9 min	
	MOVA Bjørkelangen	13 min	

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Bjørkelangen Senter

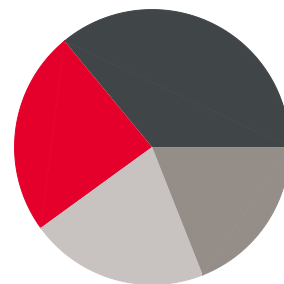
8 min



Boots apotek Bjørkelangen

8 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



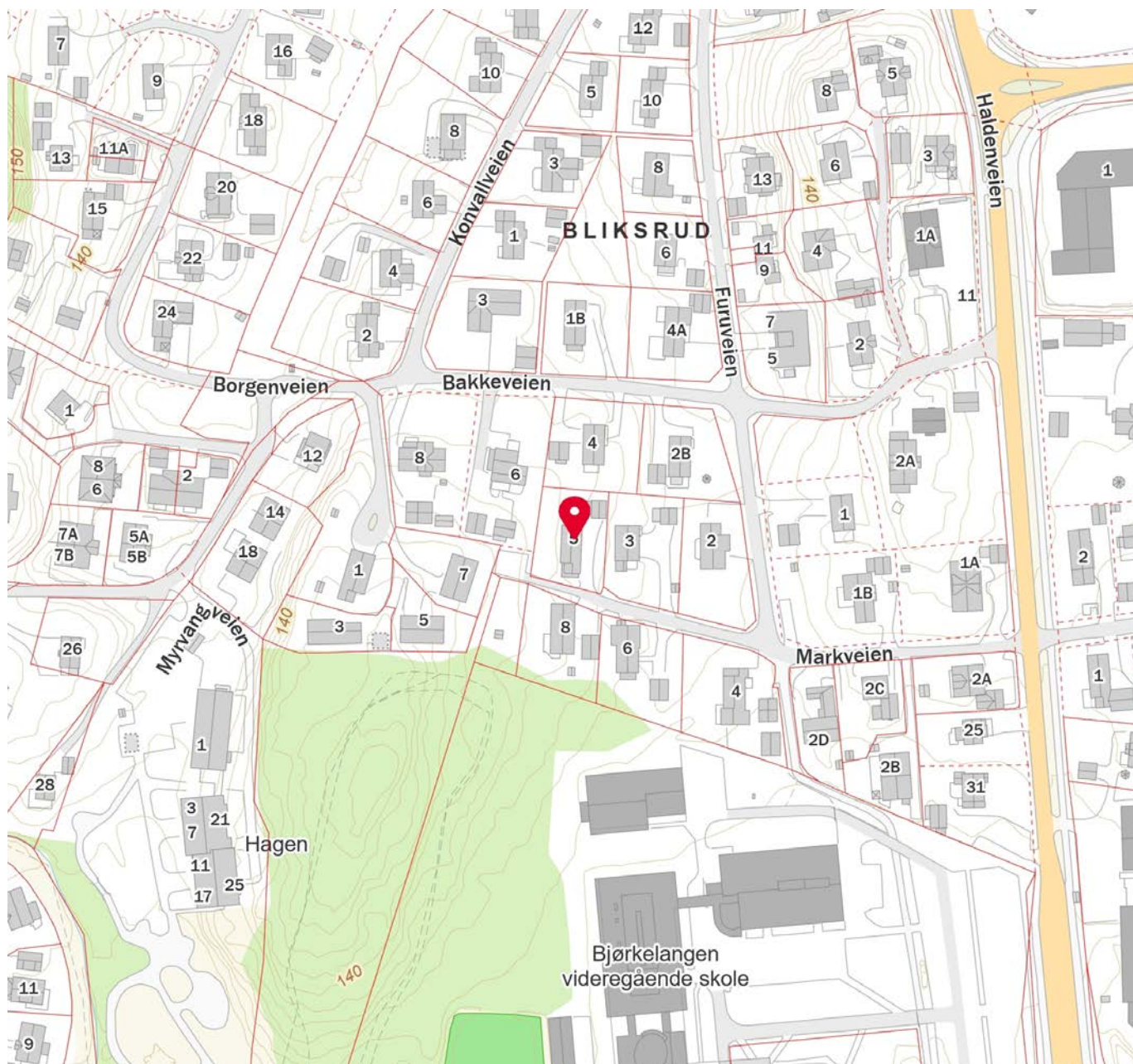
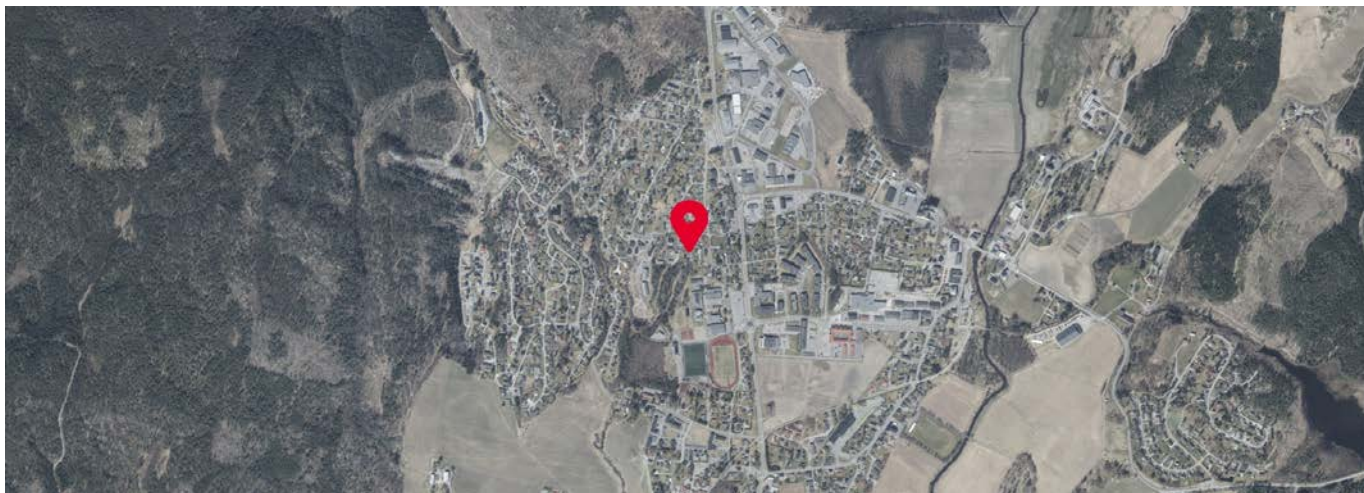
0%

43%

Bjørkelangen vest
 Bjørkelangen
 Norge

Sivilstand

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





Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Markveien 5
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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre