



aktiv.

Kompveien 2500, 1940 BJØRKELANGEN

Oppusset enebolig over to plan og med kjeller - 2 soverom - 1 bad - rett utenfor sentrum av Bjørkelangen



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 690 000,-
Omkostn.: Kr 68 600,-
Total ink omk.: Kr 2 553 600,-
Selger: Ahmad Ukla

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1959
BRA-i/BRA Total 84/84 kvm
Tomtstr.: 465.3 m²
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 169, bnr. 31
Oppdragsnr.: 1107250157

Ditt nye hjem!

Kompveien 2500 ble pusset opp i 2024/2025. Planløsningen går over to plan hvor den sosiale sonen i 1. etasje utgjør et stort kjøkken, en romslig stue samt et praktisk kombinert, flislagt bad og vaskerom med varme i gulvet. I andre etasje er det to soverom, bod og et kneloft. Kjelleren består av boder og et wc-rom. Hvitevarer som induksjonstopp med komfyrvakt, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i kjøkkeninnredningen, i tillegg til et frittstående kjøleskap.

Oppvarming med luft-til-luft varmepumper plassert i stue i 1. etasje, soverom i loftetasje og i kjeller.

Utenfor stuen er det en større terrasse med trapp ned til den grusede gårdsplassen.

Det er kort vei fra eiendommen til skoler, barnehager, forretninger og fritidstilbud.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	24
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	72
Situasjonskart	75
Reguleringskart	76
Nabolagsprofil	78
Budskjema	88



Aktiv Eiendomsmegling v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Kompveien 2500!



Eiendommen ligger i landlige omgivelser, 2 km nord for Bjørkelangen sentrum i Aurskog-Høland kommune.



Boligen har et lite overbygg over inngangsdøren, og adkomst via terrassen med trapp opp fra gårdsplassen.



Boligen har en romslig entré med fliser på gulvet og umalte panelvegger.
Rommet har god plass til hylleløsninger, kommoder eller lignende.



Fra entreen er det trapp opp til andre etasje og ned til kjelleren.



Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og takhøye overskap med glassfronter under. Kjøkkenet har en laminert benkeplate med nedfelt vaskekum og fuktbestandige plater på veggene over kjøkkenbenken.



Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitvarer som induksjonstopp med komfyrvakt, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen, i tillegg til et frittstående kjøleskap.



På gulvet er det slitesterkt, bruntonet laminat. På veggene er det malte MDF-plater.



Kjøkkenet har plass til spiseplass foran vinduet som vender mot baksiden av boligen og friområder.



Teglsteinspipen mellom kjøkken og stue forblendet med steinplater og det er mulighet for tilkobling av ildsted.



I likhet med kjøkkene ble stuen også pusset opp i 2024/2025 med samme farge- og materialvalg som kjøkkenet. Den ene vegg i stuen har brune spiler.



Det er vindu på to vegger, og det er i tillegg utgang til terrassen. Rommet varmes opp av en luft-til-luft varmepumpe.



Fra trappegangen i 2. etasje er det adgang til en liten bod.



Boligen to soverom i 2. etasje. Soverommene har samme laminatgulv som stuen og kjøkkenet, og de glatte veggene er hvitmalt.



Slik planløsningen er nå, så må du gå gjennom det ene rommet for å komme til det andre. I



Det er montert en luft-til-luft varmepumpe i det ene soverommet.

Badet har fliser på vegger og gulv med varme. Badet er utstyrt med vegghengt toalett med innebygget systerne og et dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr. Det er opplegg for vaskemaskin.





Toalettrom i kjelleretasje med fliser på gulv og vegger, og støpt himling. Rommet er utstyrt med frittstående toalett, servant og elektrisk avtrekksvifte.



I tillegg til toalettrommet så består kjelleren av boder. I den ene boden er varmtvannsberederen plassert. I den andre boden er det montert luft-til-luft varmepumpe.



Rundt tomten er det naturlig vegetasjon med bl.a. høye trær.



Terrassen har utgang fra stuen og adkomst via trapp fra gårdsplassen.



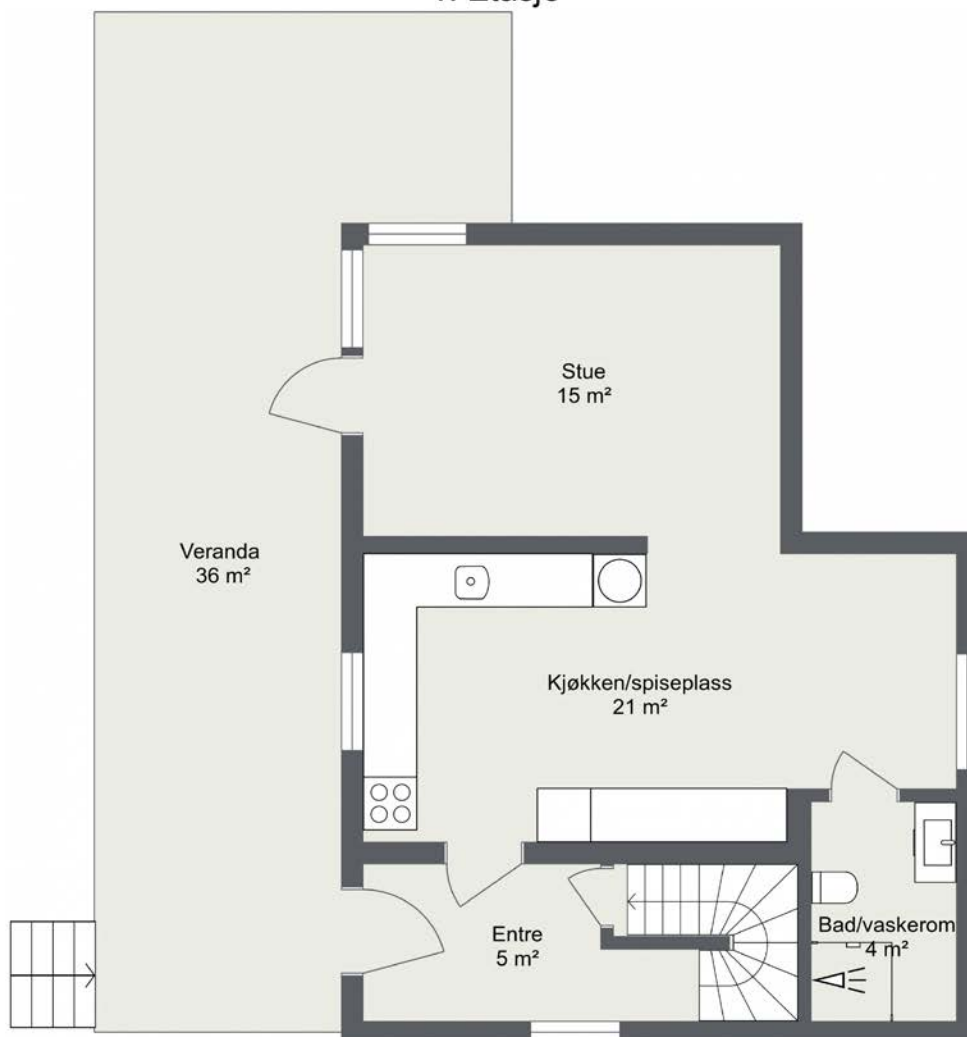
Eiendommen har en gruset gårdsplass med gode parkeringsmuligheter.



Eiendommen grenser til ubebygde arealer og friområder.

Kompveien 2500, Bjørkelangen

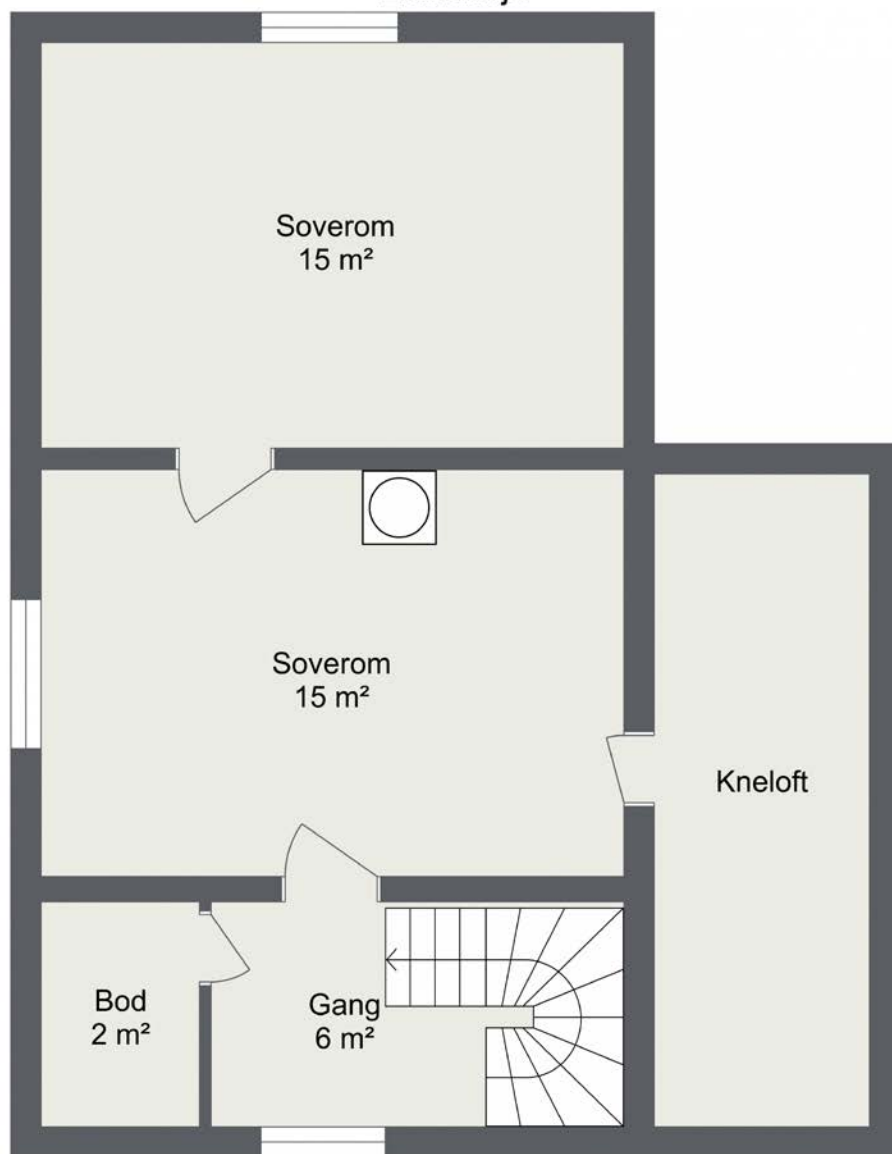
1. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindende. Oppgitt areal er Nettoareal (rom for rom) gulvareal og vil avvike fra Bruksarealet (BRA).

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

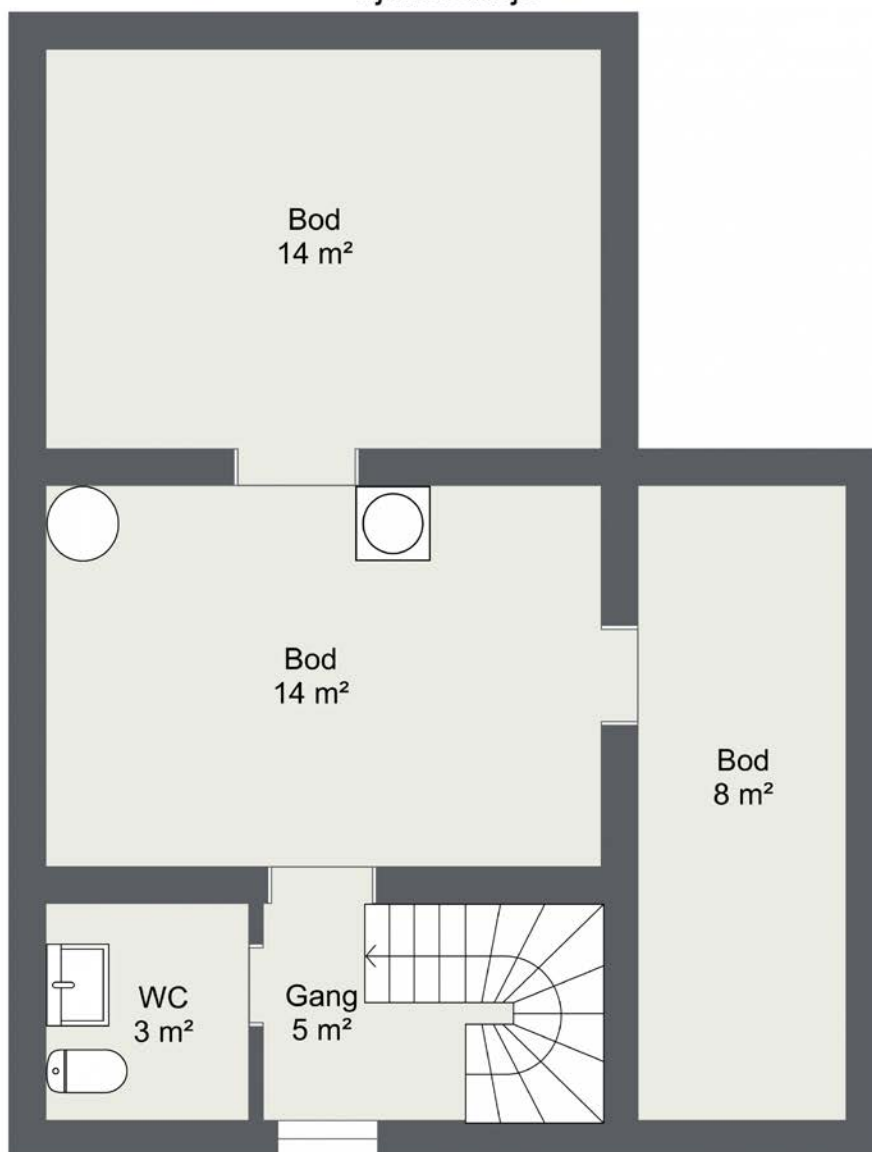
Kompveien 2500, Bjørkelangen
Loftetasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindende. Oppgitt areal er Nettoareal (rom for rom) gulvareal og vil avvike fra Bruksarealet (BRA).

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

Kompveien 2500, Bjørkelangen
Kjelleretasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindende. Oppgitt areal er Nettoareal (rom for rom) gulvareal og vil avvike fra Bruksarealet (BRA).

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



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



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



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



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



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



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



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

Velkommen til Aurskog-Høland - den romslige kommunen



Kommunen har flott natur og mange fine turstier

Vi er den største landbrukskommunen i Akershus

Turistinformasjonen på Bjørkelangen ligger på Eidsvollsgate

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

Ønsker du å vite mer om kommunen vår?

Aurskog-Høland har mange skolesteder og flere overnattingssteder. **TURISTINFORMASJON** finner du på Rødt Eidsvollsgate. Den ligger på Bjørkelangen. Kafeen er åpen tirsdag 18 søndag fra 11-16 i sommerhalvåret, og i helgene 12-16 i vinterhalvåret. Du finner turistinformasjonen for Aurskog-Høland og Rømskog på Facebook.

Mer informasjon om Aurskog-Høland kommune og våre severdigheter finner du på www.ahk.no

You will find the Tourist Information office at Eidsvollsgate on Bjørkelangen.

Die Touristeninformation finden Sie in der Eidsvollsgate auf Bjørkelangen.

Velkommen til Haldenkanalen

HALDENKANALEN er den eldste av to kanaler i Norge og måler dette til fra Skuieneid i nord til Tistedal i sør. Kanalen ble bygget i perioden 1852-1864, hovedsakelig for transport av tømmer. Flertallet opphørte i 1962, men slusene er fortsatt operative. Vi ønsker deg velkommen til en reise i den spennende kanalen! Kommunen langs Haldenkanalen er nordfor: Aurskog-Høland, Rømskog, Marker, Årmark og Halden.



SKUIENEID

I nordenden av Skuieneid ligger Skuieneid. Det var endestasjonen for den anslagsvis 10 km lange Haldenkanalen, der det opprinnelige tømmeret ble lastet på barge og transportert ned kanalen til Tistedal.

BRÅSLUSEN

Bråslusen i Marker ligger mellom Skuieneid og Haldenkanalen og er en av de eldste slusene på kanalen. Den ble bygget i 1852 og er en av de eldste slusene i Norge.

STRØMSFOSS SLUSE

Strømsfoss sluse fra 1862 ligger mellom Årmark og Rømskog. Den har to porter og er en av de eldste slusene i Norge.

BRECKE SLUSE

Brecke sluse i Halden er en av de eldste slusene i Norge. Den ble bygget i 1852 og er en av de eldste slusene i Norge.

TISTEDAL

Tistedal er den sørlige enden av Haldenkanalen. Den ble bygget i 1864 og er en av de eldste slusene i Norge.

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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 84 m²

BRA totalt: 84 m²

TBA: 36 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 51 m² Entré m/trapp, trapperom, kjøkken/spiseplass, bad/vaskerom, stue

2. etasje

BRA-i: 33 m² Gang m/trapp, bod, soverom, soverom 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

36 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA. Kneloft i loftetasje er ikke måleverdig, da det ikke har gangbart gulv. Kjeller er ikke måleverdig da takhøyde er under 1,90 m, gulvareal er ca. 48 m². Veranda er definert som Åpent areal (TBA). Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,30 m til ca. 2,45 m. Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,09 m under skråtak til ca. 2,24 m. Målt takhøyder kjelleretasje: Varierende fra ca. 1,64 m til ca. 1,83 m. Arealmåling kan ha avvik da det er skjeve vegger. Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Carport

Bygningen har ikke port, den er da ikke måleverdig. Gulvarealet er ca. 17 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

465.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er på 465,3 kvm med gruset gårds plass og naturlig beplantning. Fra stuen i boligen er det utgang til terrasse. Tomten er omkranset av høye trær og grenser mot ubebygde arealer.

I henhold til situasjonskart så er tilbygg mot øst på og delvis over eiendomsgrense. Eiendommen er skylddelt og ikke oppmålt. Areal kan være unøyaktig i henhold til matrikkelrapport. Ved en eventuell oppmåling bør det påregnes arealavvik. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser, 2 km nord for Bjørkelangen sentrum i Aurskog-Høland kommune. Boligen har umiddelbar nærhet til skogsterreng, og ligger bare 100 meter fra bussholdeplass.

Det er kort vei til skoler, barnehager og til sentrum med alle typer forretninger og servicetilbud. 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.

I ytterkant av sentrum 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 treningssentere 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.

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

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Henning Fagersand

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er en eldre bolig med 1-1/2 etasje, tilbygg og kjeller. Store deler av innvendige overflater og bygningsdeler er renovert, samt nyere veranda. Utvendige overflater og bygningsdeler har til dels stor slitasje og det må påregnes utbedringer og utskifting. Deler av utførsel av renovering har preg av å ikke være faglig utført. Bygningen har støpt grunnmur på hoveddel og lettklinkerblokker på tilbygg. Verandaen er fundamentert med tre- og støpte søyler. Kjelleren har fuktutfordringer og det er gjort innvendige tiltak, og må holdes under oppsikt da eiendommen ligger i et fuktutsatt område. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring er synlig enkelte steder. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Terrenget er relativt flatt med noe fall fra bygning. Ytterveggen er i trekonstruksjon med stående trekledning, vindskier av tre. Saltak konstruksjon med oppløft, isolert møneloft (loft over loftetasje) og kneloft (rom mot ytterveggen under skråtak), med delvis innvendig tilgang. Taktekking er av taksteinsprofilerte metallplater. Det er synlig forhudningspapp på trebord som undertak, så langt det kan observeres. Takrenner, nedløp og beslag er i plastbelagt stål e.l. Takstige til pipe med helbeslag. Etasjeskille er av trebjelkelag til loftetasje og støpt dekke til kjeller. Kjelleren har støpte vegger, støpt himling/etasjeskille og støpt plate på mark. Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufteventil er installert. Kjellervinduer er delvis tettet eller malt igjen. Innadslående ytterdør med 2-lags isolerglass til entré. Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til veranda. Nyere veranda er i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk med liggende spiler. Tretrapp til veranda og inngangsparti. Carporten har gruset gulv, bindingsverk på mark med stående kledning, saltak konstruksjon med papp tekking.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Eldre plater med slitasje, det er lagt et felt med nyere plater på eksisterende plater, om dette skyldes tidligere lekkasje er ukjent. Er det kun benyttet forhudningspapp, som undertak er den ikke vanntett og kan forårsake fuktskader.

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Kneloft er delvis isolert og plastet, plast er ikke festet tilstrekkelig og det er fuktmerker ved inspeksjonsdør. Møneloft har enkel loftsluke som ikke er isolert og det kan forårsake kondens og fuktskader på loft. Der er ikke synlig ventilering av loftene, som kan forårsake kondens og fuktskader. Deler av møneloft er ikke tilgjengelig og gjennomføring av pipe er ikke inspisert. Spor etter museaktivitet.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Veranda har til dels store skjevheter og skjøting av terrassebord er ikke faglig utført. Søyلفundament av tre er ført ned i grunn og vil med tiden bli skadet. Liggende spiler i rekkverk har større avstand enn dagens krav. Horisontale eller skrå spalter i rekkverk skal ikke være over 20 mm inntil en høyde på 0,75 m over gulv eller trinnforkant, for å hindre barn å klatre over rekkverk, iht. dagens krav.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Deler av renovering er ikke faglig utført, bl.a. er det observert skjøting av gerikter (lister) til dører, løse lister, dørlister på bad er ikke inntil vegg, foringer er kappet feil.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm eller terskel. Dør til bad glir opp og er ikke montert riktig.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Det mangler tettemuffer på varerør til vannrør i kjøkkenbenk, som benyttes for at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til fordelerskapet og ikke ut i rom som ikke er fuktbeskyttet.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke observert avløpslufting. Iht. dagens krav skal avløpsinstallasjoner ha minst én lufterledning som er ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av en annen løsning.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Det er påvist fukt i kjeller, som tilsier at eventuell drenering/fuktsikring har begrenset effekt. Det er manglende tetningslist på grunnmursplast og kan føre til vann trenger inn mellom grunnmursplast og grunnmur, som igjen kan føre til fuktskader i kjellere.

- Kjøkken - 1.Etasje - Kjøkken/spiseplass - Overflater og innredning

Avvik: Montering av innredning bærer preg av å ikke være faglig utført, som bl.a. manglende foringer mellom overskap og himling, skapfronter trenger justeringer, håndtak til et underskap er montert feil, oppvaskmaskin er ikke skrudd fast, kappet ende på benkeplate er ikke forseglet, manglende fuktsikring på underside av benkeplate mot oppvaskmaskin, sokler er ikke festet og unøyaktig kappet, ledning til stikksøyle er ikke festet, det er ikke montert lekkasjesikring i benkeskap, som er et krav i dag.

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Ytterdør tar i karm og er utett. Terrassedør er utett og har noe værslitasje.

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Gulv og delvis vegger er fuktige.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Vurdert etter dagens krav. Dagens krav er håndløper på begge sider og åpninger på maks 10 cm. Nedre trinn på trapp til loftetasje er lavere enn øvrige og kan være ubehagelig å gå i, uten at det er behov for tiltak.

- Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: Det er mus i boligen, ukjent omfang.

- Våtrom - 1.Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke kravet når det ble bygget, som er tilsvarende dagens krav. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist, pålimt oppkant på 5 mm innebærer at høydeforskjell er 15 mm. Kravet er 25 mm.

- Våtrom - 1.Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

- Våtrom - 1.Etasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Iht. dagens krav og NS-3600 skal de fleste innebygde sisterner ha synlig drenering for å synliggjøre eventuell lekkasje fra sisterner i vegg eller kasse. Drenering består oftest av en mindre spalte på vegg under toalettskål nede ved gulvet. Kravet kom for øvrig i 2010 (TEK-10).

- Spesialrom - Kjeller - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: Det er fukt på gulv og vegger. Fliser og fuger har ujevnheter. Eldre sluk.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er i hovedsak eldre kledning med til dels stor slitasje, sprekker og råteskader.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er observert vannbrett til vinduer med råteskader og beslag som ikke er montert riktig. Enkelte vinduer kunne ikke åpnes, det kan være grunnet at de er malt igjen eller at de må justeres. Vindu mot bad er tettet igjen på innsiden og malt igjen utvendig.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Det er ikke montert rekkverk.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er større skjevheter på gulv og vegger.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Pipevanger er ikke synlige. Det er påvist andre avvik: Pipe er kledd med brennbare plater og det er åpent røykrør. Henviser også til avvik fra NRBR.

- Tekniske installasjoner - Branntekniske forhold

Avvik: Brannslukningsapparat datert 2012. Det mangler røykvarsler i loftetasje.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner

Mini-renseanlegg for avløp. Det er ikke kjent alder eller eventuelt service, det bør innhentes ytterligere informasjon og er ikke videre vurdert.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannledning, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger. Avløpsrør tilknyttet minirenseanlegg. Det er ikke kjent alder på vann og avløpsledninger, det bør innhentes ytterligere informasjon og er ikke videre vurdert.

Lovlighet

Enebolig

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen, iht. kommunens arkiver. Det forekommer ofte at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Ved endringen av plan- og bygningsloven, pbl., 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Se pbl. § 21-10, femte ledd. Dette betyr med andre ord at det ikke vil være mulig å få ordnet med ferdigattest for slike bygninger i ettertid.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Det foreligger dokumentasjon fra elektriker og rørlegger, datert 2024/25.

Carport

Tegning av garasje med port, bygningen har ikke port eller dør.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befæringsdato 04.09.2025 av Henning Fagersand. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Opplysninger fra el-verk og brann- og redningsvesen:

Det er ikke innhentet nye opplysninger vedrørende eventuelle el-tilsyn på eiendommen etter april 2024. I følge Elvia i april 2024 har det ikke vært utført tilsyn på eiendommen tidligere. Selger har utbedret el-anlegget og det foreligger sluttkontroll utarbeidet av Rett Elektro AS pr 20.12.2024. Anleggsbeskrivelse: Ombygging/rehabilitering og vedlikehold.

Det er ikke innhentet opplysninger fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen etter april 2024. Følgende ble opplyst i rapporten: Sste feiing 2021. Varslet tilsyn i 2023. Ikke avholdt, ingen hjemme. Følgende avvikskoder er notert fra tidligere tilsyn: E2: Avstand

mellom ildstedets ytterpunkt og brannmurlist skal være minimum 300mm. E7: Brannmur skal ha tykkelse på minst 100mm/eller godkjent brannpanel. F1: Skorstein av tegl skal ikke dekkles med brennbart materiale. (Brennbart materiale skal ikke komme nærmere vengene enn 100mm). Se også F2. F2: Alle fire sider av en tegl-skorstein, og to av sider av en element-skorstein skal ha tilsynsmuligheter i hele sin lengde.

Følgende er kommentert i tilstandsrapporten: På befaringstidspunktet var det ikke montert ildsted, men åpent røykrør i 1.etasje. Pipegjennomføring i tak er ikke inspisert grunnet manglende tilgang. Det mangler røykvarsler i loftetasje. Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år (datert 2012).

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.

Rørleggerarbeid

Det er utført kontroll og kvalitetssikring av Drammen Rør og Sanitær etter utført rørleggerarbeid med installasjoner 15. april 2025. Følgende er kommentert: Alle vannrør i kjeller og yttervegger bør isoleres. Lekkasjestopper bør monteres i kjøkkenskap. Grohe Sense vannvakt bør monteres etter ventil ved innløpsrør i kjeller med trådløse sensorer i kjøkkenskap, under oppvaskmaskin og vaskemaskin, og i fordelerskap. Alle avløpsrør i kjeller og yttervegger bør isoleres. Rottebeskyttelse/-sikring bør installeres ved innløpsrøret eller i brønnen ute for ejendommen.

Følgende er kommentert i tiltandsrapporten: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Det mangler tettemuffer på varerør til vannrør i kjøkkenbenk, som benyttes for at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til fordelerskapet og ikke ut i rom som ikke er fuktbeskyttet. Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke observert avløpslufting. Iht. dagens krav skal avløpsinstallasjoner ha minst én lufterledning som er ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av en annen løsning.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kommentar fra selger: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Kort fortalt

- Enebolig, pusset opp i 2024/2025
- Boligen har kjøkken i eget rom.
- Mulighet for vedovn i stue.
- 3 varmepumper (luft-til-luft).
- Bad med opplegg for vaskemaskin.
- Soverom og gode oppbevaringsmuligheter.
- El- anlegg med automatsikringer.
- 300 liters varmtvannsbereder.
- 2 km utenfor Bjørkelangen sentrum.
- 45 minutter fra Oslo sentrum.
- Enkel garasje på eiendommen.

Planløsning:

1. etasje: Entré m/trapp, trapperom, kjøkken/spiseplass, bad/vaskerom og stue

Loftetasje: Gang m/trapp, bod og 2 soverom

Kjeller: Gang, toalettrom og 3 bod

Entré

Boligen har et lite overbygg over inngangsdøren, og adkomst via terrassen med trapp opp fra gårdsplassen. Boligen har en romslig entré med fliser på gulvet og umalte panelvegger. Rommet har god plass til hylleløsninger, kommoder eller lignende. Fra entreen er det trapp opp til andre etasje og ned til kjelleren.

Kjøkken og spisestue

Kjøkkenet ligger i eget rom med åpning ut mot stuen. Kjøkkeninnredning har glatte fronter og takhøye overskap med glassfronter under. Kjøkkenet har en laminert benkeplate med nedfelt vaskekum og fuktbestandige plater på veggen over kjøkkenbenken. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som induksjonstopp med komfyrvakt, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen, i tillegg til et frittstående kjøleskap. På gulvet er det slitesterkt, bruntonet laminat. På veggene er det malte mdf-plater. Kjøkkenet har plass til spiseplass foran vinduet som vender mot baksiden av boligen og friområder.

Kjøkkenet ble montert i 2024/2025 og har noe preg av å ikke være faglig utført, og det er ikke montert lekkasjesikring i benkeskap som er et krav i dag.

Stue

Stuen ble også pusset opp i 2024/2025 og har samme fargevalg som kjøkkenet. Den ene veggen har brune spiler. Teglsteinspipen mellom kjøkken og stue forblendet med steinplater og det er mulighet for tilkobling av ildsted. Det er vindu på to vegger, og det er i tillegg utgang til terrassen. Rommet varmes opp av en luft-til-luft varmepumpe.

Bad/vaskerom

Badet har fliser på vegger og gulv, og tak-ess plater i himling. Det er varmekabler i gulvet. Badet er utstyrt med en heldekkende servant med skuffeseksjon, speilskap med lys, vegghengt toalett med innebygget systerne og et dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har elektrisk styrt vifte og tilluft under dør.

Badet ble pusset opp i 2024/2025, og fallet på badgulvet tilfredsstillende ikke kravet når det ble bygget, som er tilsvarende dagens krav. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Toalettrom kjeller:

Toalettrom i kjelleretasje med fliser på gulv og vegger, og støpt himling. Rommet er utstyrt med frittstående toalett, servant og elektrisk avtrekksvifte.

Soverom

Boligen to soverom i 2. etasje. Soverommene har samme laminatgulv som stuen og kjøkkenet, og de glatte veggene er hvitmalt. Slik planløsningen er nå, så må du gå gjennom det ene rommet for å komme til det andre. I tillegg til soverommene har etasjen en bod og et kneloft. Det er montert en luft-til-luft varmepumpe i det ene soverommet.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system og kobber. Fordelerskap er plassert på bad, og stoppekran er i kjeller. Det foreligger kontroll og kvalitetssikring fra Drammen Rør & Sanitær datert 18.4.2025, som omhandler nytt forbruksvannanlegg og nytt avløpssystem.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør av plast. Stakeluke i kjeller. Det foreligger kontroll og kvalitetssikring fra Drammen Rør & Sanitær datert 18.4.2025, som omhandler nytt forbruksvannanlegg og nytt avløpssystem.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer.
- Varmesentral: Oppvarming med luft-til-luft varmepumper plassert i stue i 1. etasje, soverom i loftetasje og i kjeller. Det er i tillegg varmekabler på bad.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 300 liter med direkte el-tilkobling er plassert i kjeller.
- Elektrisk anlegg: El-anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang i loftetasje. Det foreligger dokumentasjon fra Rett Elektro AS, inkludert sluttkontroll datert 2.12.2024 og samsvarserklæring datert 17.12.2024.
- Andre installasjoner: Mini-rensesanlegg for avløp.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner egen avtale for tv og bredbånd på eiendommen.

Parkering

Det er oppført en carport på eiendommen, og det er også plass til biler på gårdsplassen. Carporten har manglende vedlikehold og skader.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Diverse

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

Luft-til-luft varmepumper, plassert i stue 1.etasje, soverom loftetasje og i kjeller. Øvrig oppvarming skjer med varmekabler på bad. Varmtvannsbereder på ca. 300 liter med direkte el-tilkobling er lassert i kjeller.

Info strømforbruk

Det er ikke kjent om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

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

Kr 12 511 pr 2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer ordinær renovasjonsgebyr, feier/tilsynsgebyr, kontrollgebyr spredt avløp, abonnements- og forbruksgebyr vann samt tømning av minirensesanlegg. Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Det må også påregnes økning i kommunale avgifter da eiendommen ikke har vært bebodd siste tiden og man derfor må regne med en høyere kostnad ved eks. forbruk av vann.

Eiendomsskatt

Kr 1 598 pr 2024

Info eiendomsskatt

Det er pt. eiendomsskatt i Aurskog Høland komme på 2 promille.

Formuesverdi primær

Kr 554 380 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 217 520 pr 2023

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. I tillegg må det påregnes kostnader til drift og vedlikehold av privat avløpsordning utover det som er dekket av kommunale avgifter.

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 169, bruksnummer 31 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/169/31:

06.06.1958 - Dokumentnr: 1515 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:169 Bnr:10

01.01.2020 - Dokumentnr: 235074 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:169 Bnr:31

01.01.2024 - Dokumentnr: 152972 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:169 Bnr:31

Servituttene omhandler registrering av eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Kommunen opplyser at det ofte forekommer at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Det kan være ulike årsaker til dette, som det i ettertid er vanskelig å gi noe konkret svar på. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg

relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger byggetegninger for garasjen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning via privat stikkledning, men er ikke tilknyttet kommunalt avløpsnett. Det er registrert privat minirensesanlegg for avløpsvann på tomten. Anleggseier, altså den til en hver tid eier av eiendommen, er pålagt å ha en serviceavtale på anlegget. Tømming av slam vil bli foretatt en gang per år gjennom kommunal ordning, og blir belastet gjennom kommunalt gebyr. Ved behov for tømming utover dette må det utføres av godkjent slamtømmefirma, og bestilles og betales av den enkelte anleggseier. Eiendommen er tilknyttet fylkesvei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til LNFR område, og nåværende boligbebyggelse. Det må påregnes trafikkstøy fra Kompveien.

Adgang til utleie

Hele boligen kan leies ut.

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

67 250 (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))

68 600 (Omkostninger totalt)

84 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

87 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 758 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 774 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 777 300 (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.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 63 600

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Kommunal info

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 500,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 6 345,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, fotograf og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

01.10.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Kompveien 2500, 1940 BJØRKELANGEN



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 169, bnr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 04.09.2025

Rapportdato: 09.09.2025

Oppdragsnr.: 13998-1462

Referansenummer: TO9384

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand

Vår ref:



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.

Fagersand AS

Fagersand AS har tilhold på Setskog i Aurskog Høland kommune og utfører takstopppdrag på indre deler av østlandet.

Takstingeniør Henning Fagersand har ca. 30 års erfaring fra bygningsbransjen, som tømmer og byggmester. Er utdannet bygningssakkyndig gjennom Norsk Takst og er sertifisert for Tilstandsrapport for bolig, verditakster, skade- og reklamasjonstakster og naturskade.



Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576



Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand
- Skade
- Skjønn
- Naturskade



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

BYGNING.

Eldre enebolig med 1-1/2 etasje, tilbygg og kjeller.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Eldre bolig, der store deler av innvendige overflater og bygningsdeler er renover, samt nyere veranda.

Utvendige overflater og bygningsdeler har til dels stor slitasje og det må påregnes utbedringer og utskifting.

Deler av utførelse av renovering har preg av å ikke være faglig utført.

Kjeller har fuktutfordringer og det er gjort innvendige tiltak, det kan ikke utelukkes utvendig tiltak, må holdes under oppsikt da eiendommen ligger i et fuktutsatt område.

Det må legges til grunn at det er en eldre bygning og det kan være avvik eller svekkelser som ikke har kommet frem i rapporten.

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet.

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har støpt grunnmur på hoveddel og lettklinkerblokker på tilbygg.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning, vindskier av tre.

Saltak konstruksjon med oppløft, isolert møneloft (loft over loftetasje) og kneloft (rom mot yttervegger under skråtak), med delvis innvendig tilgang.

Taktekking av taksteinsprofilerte metallplater.

Det er synlig forhudningspapp på trebord som undertak, så langt det kan observeres.

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.

Takstige til pipe med helbeslag.

Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufterventil.

Kjellervinduer er delvis tettet eller malt igjen.

Innadslående ytterdør med 2-lags isolerglass til entré.

Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til veranda.

Nyere veranda i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk med liggende spiler.

Fundamentert med tre- og støpte søyler.

Tretrapp til veranda og inngangsparti.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er i hovedsak av laminat og fliser.

Vegger er i hovedsak av MDF plater, spilevegg, malte plater og trepanel.

Himlinger er i hovedsak av tak-ess plater, malte plater og trepanel.

Etaseskille av trebjelkelag til loftetasje og støpt dekke til kjeller.

Kjelleretasje med innvendig tilgang består av et toalettrom og boder. Kjelleren har støpte vegger, støpt himling/etaseskille og støpt plate på mark.

En bod har singel/grus på gulv.

Overflater med unntak av bod under tilbygg er behandlet med ukjent type tettesjikt e.l.

Det er montert varmepumpe i kjeller.

Teglsteinspipe, som er forblendet med steinplater i stue/kjøkken, i loftetasje er pipe forblendet med malte plater, sotluke i kjeller.

Tett tretrapp med trinnmatter til loftetasje og støpt trapp til kjeller.

Profilerte formpressede og glatte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Fliser på vegger og tak-ess plater i himling.

Fliser på gulv med nedsenket dusjsone og gulvvarme.

Plastsluk med synlig membranmansjett i dusjsone.

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, speilskap med lys, vegghengt toalett med innebygget systerne, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr, og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, takhøye overskap med glassfronter under, laminert benkeplate med nedfelt vaskeum og induksjonstopp med komfyrvakt, integrert oppvaskmaskin og stekeovn, samt frittstående kjøleskap.

Laminat på gulv og fuktbestandige plater på vegg over kjøkkenbenk.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i kjelleretasje med fliser på gulv med støpejerns sluk, fliser på vegger og støpt himling.

Utstyr består av frittstående toalett og servant. Elektrisk avtrekksvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system og kobber, fordelerskap er plassert på bad.

Stappekran i kjeller.

Synlige avløpsrør av plast.

Stakeluke i kjeller.

Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer.

Luft-til-luft varmepumper, plassert i stue 1. etasje, soverom loftetasje og i kjeller.

Øvrig oppvarming skjer med varmekabler i entre og bad.

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter med direkte el-tilkobling er plassert i kjeller.

Mini-renseanlegg for avløp.

El-anlegg med skjult og åpent ledningsnett.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang loftetasje.

Det er røykvarsler i 1. etasje og kjeller, brannslukningsapparat datert

Beskrivelse av eiendommen

2012 og husbrannslange.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn, eiendommen ligger i et fuktutsatt område.

Grunnmursplatt som utvendig fuksikring er synlig enkelte steder.
Fuksikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.
Terrenget er relativt flatt med noe fall fra bygning.

Vannledning, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger.
Avløpsrør tilknyttet mini-rensanlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

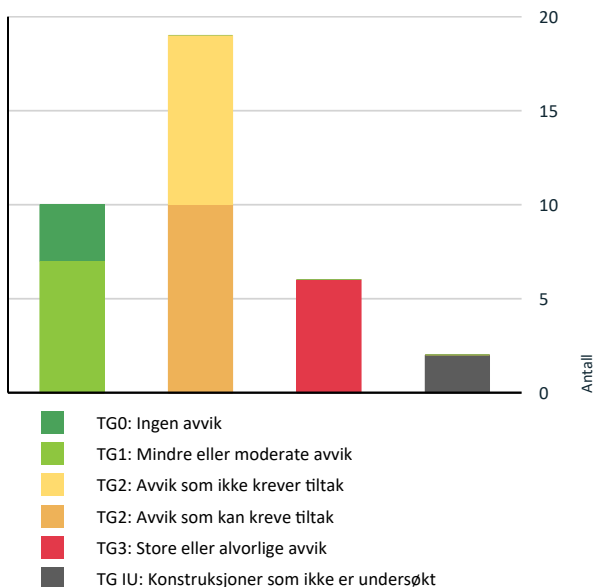
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen, iht. kommunens arkiver.
Det forekommer ofte at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg.
Ved endringen av plan- og bygningsloven, pbl., 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Se pbl. § 21-10, femte ledd. Dette betyr med andre ord at det ikke vil være mulig å få ordnet med ferdigattest for slike bygninger i ettertid.

Carport

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Tegning av garasje med port, bygningen har ikke port eller dør.

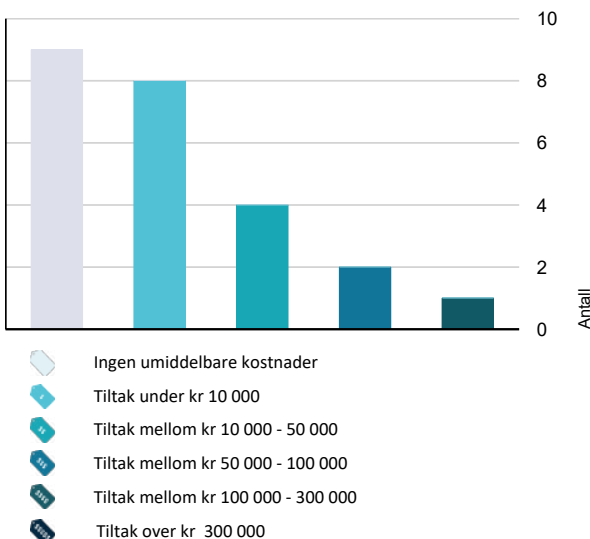
Sammendrag av boligens tilstand

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

Mandatet er tilstandsrapport iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) for bolig uten teknisk verdi og markedsverdi, i forbindelse med salg.

Frittliggende garasjer, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert, kun en forenklet beskrivelse.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den, egenerklæring er begrenset utfyllt. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med

bistand av teknisk sakkyndig.

Det foreligger ingen opplysninger om nedgravd tank e.l., men det kan ikke utelukkes på en bygning fra denne alder.

Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.

Vann var stengt på befaringstidspunktet og ble ikke påsatt, eventuelle lekkasjer kunne ikke oppdages.

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

For beregning av teknisk verdi er det brukt programmet Byggekost.no.

På befaringsdagen var det oppholdsvær. Eier var ikke tilstede på befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken/spiseplass > Overflater og innredning	Gå til side
TC 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1959

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt
viser eiendommens tomt med
bygninger.

Anvendelse
Ubebodd bolig.

Standard
Eldre enebolig med 1-1/2 etasje, tilbygg og kjeller.
1. etasje består av entre med trapper, bad/vaskerom, kjøkken med
spiseplass og stue, som har utgang til vestvendt veranda.
Lofetasje består av gang, bod og to soverom.
Kjelleretasje består av et toalettrom og boder.
Oppvarming består av varmepumper i hver etasje og strøm.
Boligen har oppgradert standard innvendig.

Vedlikehold
Boligen er delvis ny-renovert innvendig, utvendig er det eldre
bygningdeler med delvis manglende vedlikehold, med unntak av
veranda som er relativt ny.

Tilbygg / modernisering

2024	Renovering	Renovert innvendig med bl.a. de fleste innvendige overflater i 1. etasje og loftetasje, nytt kjøkken, bad og veranda. I perioden 2024/25.
		Opplysninger gitt av eier eller fremvist dokumentasjon Dagens eier tok over boligen i 2024.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av taksteinsprofilerte metallplater.
Det er synlig forhudningspapp på trebord som undertak, så langt det
kan observeres.
Ukjent alder på tekking.

Besiktiget fra bakkenivå da det ikke er tilgjengelig stige.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert
fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. 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:

- Det er avvik:
Eldre plater med slitasje, det er lagt et felt med nyere plater på
eksisterende plater, om dette skyldes tidligere lekkasjer er ukjent.
Er det kun benyttet forhudningspapp, som undertak er den ikke vanntett
og kan forårsake fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Taktekking må undersøkes nærmere og det kan ikke utelukkes at
taktekkingen må skiftes.
Kostnadsestimat er kun for videre undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Et felt med nyere plater er lagt på baksiden av taket.



Undertak med papp.

Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.
Takstige til pipe med helbeslag.

Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner kunne ikke oppdages.
Besiktiget fra bakkenivå, da det ikke var stige tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

! TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning, vindskier av tre.
Isolering av yttervegger er ukjent.
Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Vurdering av avvik:

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

Det er i hovedsak eldre kledning med til dels stor slitasje, sprekker og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Det bør påregnes at kledningen, vindskier og gesimser skiftes grunnet generell stor slitasje, som et minimum må skadede kledningsbord skiftes.

Ved skifte av kledning anbefales etterisolering, ny vindtetting og etablere lufting bak kledningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Råteskade i kledning.



Gesimser og vindskier har skader.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak konstruksjon med oppløft, isolert møneloft (loft over loftetasje) og kneloft (rom mot yttervegger under skråtak), med delvis innvendig tilgang.

Begrenset innsisert fra luke da det ikke er gulv eller gangbane.
Kun en del av møneloft er synlig, ikke tilgang til nordre del med pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Kneloft er delvis isolert og plastet, plast er ikke festet tilstrekkelig og det er fuktmerker ved inspeksjonsdør.

Møneloft har enkel loftsluke som ikke er isolert og det kan forårsake kondens og fuktskader på loft.

Der er ikke synlig ventilering av loftene, som kan forårsake kondens og fuktskader.

Deler av møneloft er ikke tilgjengelig og gjennomføring av pipe er ikke innsisert.

Spor etter museaktivitet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Kneloft med isolasjon og plast må utbedres. Det skal ikke benyttes plast på yttervegg/takkonstruksjon og knevegg, da det kan danne seg kondens uten utlufting.

Lukkede loftesrom må ventileres og det bør gis tilgang for inspeksjon for hele møneloft.

Loftsluke må isoleres.

Det bør gjøres tiltak for å holde mus ute av bygning for å unngå skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktmerker på plate ved luke til kneloft.

Tilstandsrapport



Plast og isolering må utbedres på kneloft.



Vannbrettbeslag over vindu/dør er montert feil og skal være bak kledningen.



Møneloft uten ventilering.



Vannbrettbeslag under vinduer er montert feil og er ikke ført under vinduskarm.

Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufteventil.
Alder på glass er datert: 1990, 2001, 2002, 2008 og udaterte.
Kjellervinduer er delvis tettet eller malt igjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er avvik:

Det er observert vannbrett til vinduer med råteskader og beslag som ikke er montert riktig.
Enkelte vinduer kunne ikke åpnes, det kan være grunnet at de er malt igjen eller at de må justeres.
Vindu mot bad er tettet igjen på innsiden og malt igjen utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alle vannbrett og dekkbord må skiftes ut og monteres nye beslag, for å unngå at vann trenger inn i veggkonstruksjon og forårsaker fuktskader.
Vindu som ikke er i bruk bør fjernes.
Selve vinduene opprettholder sin funksjon, selv om det er noen merker.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råte i vannbrett og ikke tett mot vindu.

Dører

Innadslående ytterdør med 2-lags isolerglass til entré, datert 2006.
Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Ytterdør tar i karm og er utett.
Terrassedør er utett og har noe værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Nyere veranda i rekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk med liggende spiler.
Fundamentert med tre- og støpte søyler.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik:

Veranda har til dels store skjevheter og skjøting av terrassebord er ikke faglig utført.

Søylefundament av tre er ført ned i grunn og vil med tiden bli skadet.
Liggende spiler i rekkverk har større avstand enn dagens krav.
Horisontale eller skrå spalter i rekkverk skal ikke være over 20 mm inntil en høyde på 0,75 m over gulv eller trinnforkant, for å hindre barn å klatre over rekkverk, iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Om mulig bør skjevheter utbedres.

Søylefundament bør utbedres.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk, men det anbefales.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Veranda har skjevheter og er ikke faglig utført.



Søylefundament er ført ned i grunn.

TG 3 Utvendige trapper

Tretrapp til veranda og inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trapper forbundet med byggverk og høydeforskjell over 0,5 m til terreng skal sikres med rekkverk/håndløper på begge sider, iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp mangler rekkverk.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene er i hovedsak av laminat og fliser.

Vegger er i hovedsak av MDF plater, spilevegg, malte plater og trepanel.

Himlinger er i hovedsak av tak-ess plater, malte plater og trepanel.

De fleste innvendige overflater er nylig renoveret.

Overflater i kjelleretasje er vurdert under "Rom under terreng".

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av renovering er ikke faglig utført, bl.a. er det observert skjøting av gerikter (lister) til dører, løse lister, dørlister på bad er ikke inntil vegg, foringer er kappet feil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innvendige lister, utforinger o.l. bør gås over og utbedres, selv om dette kun er et estetisk avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Listring er ikke faglig utført.

Tilstandsrapport



Dørlist på bad er ikke inntil vegg.

TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag til loftetasje og støpt dekke til kjeller.

Ved målinger ble det registrert større skjevheter på gulv.
1.etasje kjøkken/spiseplass er det målt opp til ca. 30 mm høydeforskjell, over en lengde på ca. 2 m og ca. 35 mm over hele rommet.
Loftetasje gang er det målt opp til ca. 20 mm høydeforskjell, over en lengde på ca. 2 m og tilsvarende over hele rommet.
Kjellertasje er ikke relevant å måle.
Målinger er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt.

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.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er større skjevheter på gulv og vegger.

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.

Skjevheter i en eldre bolig kan skyldes naturlige nedbøyninger over tid. Det er ikke tegn til andre avvik som kan ha sammenheng med skjevhetene.

Ved eventuelt oppretting av gulvet eller etasjeskille er det gitt et kostnadsestimat, som kun er for retting av gulvet og tar ikke hensyn til om bjelkelaget må skiftes, skifte overflater, endringer av åpninger/dører, det anbefales at dette undersøkes nærmere for et mer realistisk kostnads overslag.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Større skjevheter på gulv og vegger.

TO 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.

På generelt grunnlag informeres følgende:

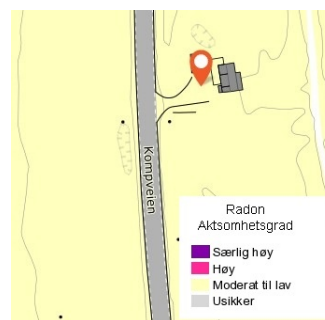
I egen bolig før TEK10 tredje i kraft er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Mer informasjon: www.nrpa.no/radon

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eiendommen ligger i et område som NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

TO 3 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Teglsteinspipe, som er forblendet med steinplater i stue/kjøkken, i loftetasje er pipe forblendet med malte plater, sotluke i kjeller. På befaringstidspunktet var det ikke montert ildsted, men åpent røykrør i 1.etasje. Pipegjennomføring i tak er ikke inspisert grunnet manglende tilgang.

Iht. NRBR er siste feiing utført 25.10.2021 og siste tilsyn 1.2.2023 ikke utført grunnet ingen hjemme. Følgende avviskoder er notert fra tidligere:
E2: Avstand mellom ildstedets ytterpunkt og brannmurlist skal være minimum 300mm.
E7: Brannmur skal ha tykkelse på minst 100mm/eller godkjent brannpanel.
F1: Skorstein av tegl skal ikke dekkes med brennbart materiale. (Brennbart materiale skal ikke komme nærmere vengene enn 100mm). Se også F2.
F2: Alle fire sider av en tegl-skorstein, og to av sider av en element-skorstein skal ha tilsynsmuligheter i hele sin lengde. Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR.

Vurdering er på bakgrunn av tilsynsrapporten og egne observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist andre avvik:

Pipe er kledd med brennbare plater og det er åpent røykrør. Henviser også til avvik fra NRBR.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Åpne avvik må lukkes og det må monteres ovn eller forblende røykrør forskriftsmessig.

Pipe gjennomføring i tak må inspiseres.

Lukkede avvik må meldes NRBR eller gjennomføre nytt tilsyn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Plass til ildsted med åpent røykrør.



Pipe loftetasje er kledd igjen med malte plater.

❗ TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleretasje med innvendig tilgang består av et toalettrom og boder.

Kjelleren har støpte vegger, støpt himling/etasjeskille og støpt plate på mark.

En bod har singel/grus på gulv.

Overflater med unntak av bod under tilbygg er behandlet med ukjent type tettesjikt e.l.

Det er montert varmepumpe i kjeller.

Det er ikke foretatt hulltaking, da rommene har murkonstruksjoner, det er i stede vurdert med fuksøk og observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Gulv og delvis vegger er fuktige.

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 fukskader.

Det er utført innvendige tiltak mot fukt, som behandling av vegger og montert varmepumpe.

Varmepumpe har begrenset effekt på større fuktproblemer og det bør vurderes etablering av en avfukter, hvis varmepumpen ikke har denne funksjonen og fuktproblemet vedvarer.

Det bør ikke lagres gjenstander i kjeller, som kan ta skade av fukt.

Eldre kjellere må betegnes som en risikokonstruksjon da de normalt ikke har dagens fuksikring som dagens bygg og kan bli utsatt for fukt, spesielt ved store nedbørsmengder og må holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fukt på gulv.

Tilstandsrapport



Overflater i kjeller er behandlet og montert varmepumpe.



Bod under tilbygg med singel/grus på gulv.

1 TG 2 Innvendige trapper

Tett tretrapp med trinnmatter til loftetasje og støpt trapp til kjeller.

Trapper til etasje med "rom for varig opphold" (stue og tilsvarende rom, kjøkken og soverom) er vurdert etter dagens krav.

Trapper til etasje, som kun benyttes i forbindelse med drift av byggverket og ikke har "rom for varig opphold", har ikke spesifikke krav, men utformes slik at personsikkerheten ivaretas.

Vurdering av avvik:

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

Vurdert etter dagens krav.

Dagens krav er håndløper på begge sider og åpninger på maks 10 cm. Nedre trinn på trapp til loftetasje er lavere enn øvrige og kan være ubehagelig å gå i, uten at det er behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp til loftetasje.

1 TG 2 Innvendige dører

Profilerte formpressede og glatte innerdører.

Dører i loftetasje er kuttet i nedkant for å tilpasse takhøyde.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm eller terskel. Dør til bad glir opp og er ikke montert riktig.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Dør loftetasje er kuttet i nedkant.

1 TG 2 Andre innvendige forhold

Det er observert spor etter mus i boligen og lagt ut giftåte under kjøkkenbenk og på møneloft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mus i boligen, ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er iverksatt tiltak, som må følges med på og eventuelt foreta ytterligere tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Nyrenovert bad/vaskerom.

Det er fremvist dokumentasjon for det elektriske anlegget og røranlegget.

Øvrig arbeid er utført som egeninnsats.

Våtrommet blir vurdert opp mot dagens krav, med henvisning til byggeår.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Renovert bad.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og tak-ess plater i himling.

Flislegging har preg av å ikke være faglig utført, bl.a. er det ikke inndelt riktig og fuger flukter ikke i hjørner, vurdert til mindre avvik og det er ikke behov for utbedring.



Fuger flukter ikke i hjørner og det er et skall i flis.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med nedsenket dusjsone og gulvvarme.

Det er målt i underkant av 1:100 fall på gulv mot dusjsone, i dusjsone er det mindre fall mot sluk.

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Det er pålimt list mot dusjsone på ca. 5 mm.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke kravet når det ble bygget, som er tilsvarende dagens krav.

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist, pålimt oppkant på 5 mm innebærer at høydeforskjell er 15 mm. Kravet er 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det er vurdert at lekkasjevann vil kunne bli ledet til sluk før det renner ut dør og det vil fungere med dagens tilstand, det anbefales likevel etablering av lekkasjestopper e.l., som et ekstra sikkerhetstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Pålimt list mot dusjsone begrenser eventuelt lekkasjevann å bli ledet til sluk.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membranmansjett i dusjsone.

Tettesjikt/membran bak og under fliser er ikke kjent, da det ikke er forevist dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i dusjsone.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, speilskap med lys, vegghengt toalett med innebygget systerne, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr, og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Iht. dagens krav og NS-3600 skal de fleste innebygde systerne ha synlig drenering for å synliggjøre eventuell lekkasje fra systerne i vegg eller kasse. Drenering består oftest av en mindre spalte på vegg under toalettsskål nede ved gulvet.

Kravet kom for øvrig i 2010 (TEK-10).

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Drenering skal synliggjøre eventuell lekkasje inne i vegg fra systerne.

Det anbefales etablering av drenering iht. dagens krav, eventuelt innhent dokumentasjon for toalettsysterne, om det er behov for drenering av denne type systerne.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ikke synlig drenering under toalett.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i trapperom til kjeller mot dusjsone.

Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



Fuktmåling viste ca. 10 %, som er normalt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISEPLASS

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, takhøye overskap med glassfronter under, laminert benkeplate med nedfelt vaskesekum og induksjonstopp med komfyrvakt, integrert oppvaskmaskin og stekeovn, samt frittstående kjøleskap.

Laminat på gulv og fuktbestandige plater på vegg over kjøkkenbenk. Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Montering av innredning bærer preg av å ikke være faglig utført, som bl.a. manglende foringer mellom overskap og himling, skapfronter trenger justeringer, håndtak til et underskap er montert feil, oppvaskmaskin er ikke skrudd fast, kappet ende på benkeplate er ikke forseglet, manglende fuktsikring på underside av benkeplate mot oppvaskmaskin, sokler er ikke festet og unøyaktig kappet, ledning til stikkspole er ikke festet, det er ikke montert lekkasjesikring i benkeskap, som er et krav i dag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas justeringer og enkelte utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjøkken.

Tilstandsrapport



Håndtak er feil montert.



Sokler er ikke festet.

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISEPlass

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjelleretasje med fliser på gulv med støpejerns sluk, fliser på vegger og støpt himling.
Utstyr består av frittstående toalett og servant. Elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fukt på gulv og vegger.
Fliser og fuger har ujevnheter.
Eldre sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fukt kan komme fra grunn eller terreng, ses i sammenheng med øvrig kjeller.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Toalettrom i kjeller.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system og kobber, fordelerskap er plassert på bad.
Stoppekran i kjeller.

Det foreligger kontroll og kvalitetssikring av Drammen Rør & Sanitær, datert 18.4.2025, som omhandler nytt forbruksvannanlegg og nytt avløpssystem, se nærmere beskrivelse i dokumentet.

Utførende anbefaler:

1. Alle vannrør i kjeller og yttervegger bør isoleres.
2. Lekkasjestopper bør monteres i kjøkkenskap.
3. Grohe Sense vannvakt bør monteres etter ventil ved innløpsrør i kjeller med trådløse sensorer i kjøkkenskap, under oppvaskmaskin og vaskemaskin, og i fordelerskap.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det mangler tettemuffer på varerør til vannrør i kjøkkenbenk, som benyttes for at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til fordelerskapet og ikke ut i rom som ikke er fuktbeskyttet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Eventuelt kontakt rørlegger om det er andre løsninger eller om det er behov for dette.

Ved manglende tettemuffer i enden av varerør, kan lekkasjevann forårsake fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Forderskap for vann på bad.

Tilstandsrapport



Manglende tettemuffer på varerør i kjøkkenskap.

! TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.
Stakeluke i kjeller.

Det foreligger kontroll og kvalitetssikring av Drammen Rør & Sanitær, datert 18.4.2025, som omhandler nytt forbruksvannanlegg og nytt avløpssystem, se nærmere beskrivelse i dokumentet.

Utførende anbefaler:

1. Alle avløpsrør i kjeller og yttervegger bør isoleres.
2. Rottebeskyttelse/-sikring bør installeres ved innløpsrøret eller i brønnen ute for eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er ikke observert avløpslufting.

Iht. dagens krav skal avløpsinstallasjoner ha minst én lufterledning som er ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av en annen løsning.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Eventuelt kontakt rørlegger om det er andre løsninger.

Lufterledningen for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig.

Har du ikke lufting vil du kunne oppleve at dette vakumet gjør at vannlåser i sluk eller servant suges tomme når du trekker ned i toalettet, det kan også forårsake oppsamling av farlige gasser i avløpsrørene.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Stakeluke for avløp i kjeller.

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer.

! TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumper, plassert i stue 1. etasje, soverom loftetasje og i kjeller.

Øvrig oppvarming skjer med varmekabler i entre og bad.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter med direkte el-tilkobling er plassert i kjeller.

Ukjent årstall, vurdert til nyere bereder.



Varmtvannsbereder.

! TG IU Andre installasjoner

Mini-renseanlegg for avløp.

Det er ikke kjent alder eller eventuelt service, det bør innhentes ytterligere informasjon og er ikke videre vurdert.



Lukk til mini-renseanlegg.

! TG 0 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

El-anlegg med skjult og åpent ledningsnett.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang loftetasje.

Det foreligger dokumentasjon fra Rett Elektro AS, som omhandler bl.a. garantiskjema varmekabler entre og bad, sluttkontroll datert 2.12.2024 og samsvarserklæring datert 17.12.2024.

Sluttkontrollen omhandler hele anlegget, samsvarserklæringen beskriver hovedsakelig nytt anlegg med noe gjenbruk, se beskrivelse i samsvarserklæringen.

Varmekabel bad, kun 1 sløyfe under Vaskemaskin (ytterkant) samt fratrekk for toalettasse og innerst under servant, iht. garantiskjema.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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

På grunnlag av fremvist dokumentasjon, er det ikke behov for utvidet el-kontroll.

Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig, det kan derfor være feil med anlegget som ikke er oppdaget.



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Det er røykvarsler i 1.etasje og kjeller, brannslukningsapparat datert 2012 og husbrannslange.

Det skal være minst en detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor teknisk rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Det skal være slukkeutstyr som kan brukes i alle rom, som f.eks. pulverapparat på minst 6 kg, skum- eller vannapparat på minst 9 liter eller på minst 6 liter med eff.klasse på minst 21A. Eventuelt annet med tilsvarende slukkekapasitet. Utstyr skal ikke være over 10 år.

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?
Ja Brannslukningsapparat datert 2012.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det mangler røykvarsler i loftetasje.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Brannslukningsapparat datert 2012.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn, eiendommen ligger i et fuktutsatt område-.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring er synlig enkelte steder. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er påvist fukt i kjeller, som tilsier at eventuell drenering/fuktsikring har begrenset effekt.

Det er manglende tetningslist på grunnmursplast og kan føre til vann trenger inn mellom grunnmursplast og grunnmur, som igjen kan føre til fuktskader i kjellere.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Det må om mulig innhente informasjon om drenering og fuktsikring, det kan ikke utelukkes at det må foretas utbedring eller etablering av utvendig fuktsikring.

Ses i sammenheng med "Rom under terreng" og utvikling av fukt i kjeller.

Grunnmursplast må tilpasses terrenget og det må etableres tetningslist i overkant, for å hindre unødig fukt i kjeller.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Grunnmursplast må utbedres.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har støpt grunnmur på hoveddel og lettklinkerblokker på tilbygg.

1 TG 0 Terrengforhold

Terrenget er relativt flatt med noe fall fra bygning.

Ved eventuelt drenering må det planeres med fall utover, så overflatevann blir ledet vekk fra bygning.

Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. (dvs. jevnt fall på 6 cm, 3 m fra vegglivet.) Iht. dagens krav.

1 TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannledning, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger.

Avløpsrør tilknyttet minirensanlegg.

Det er ikke kjent alder på vann og avløpsledninger, det bør innhentes ytterligere informasjon og er ikke videre vurdert.

Bygninger på eiendommen

Carport

**Anvendelse**

Lagring

Byggeår

1983

Kommentar

Kilde: Godkjent tegning, datert 1.11.1983

Standard

Bygningen har ikke port og er da å definere som en carport. Carporten har gruset gulv, bindingsverk på mark med stående kledning, saltak konstruksjon med papp tekking.

Vedlikehold

Bygningen har manglende vedlikehold og større skader.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

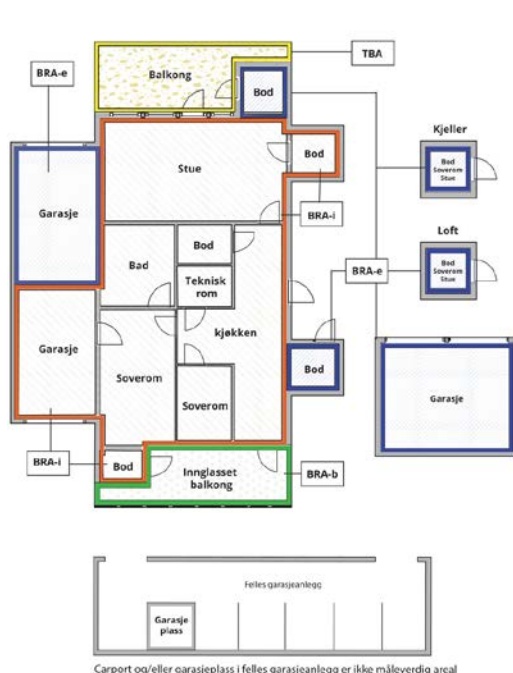
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	51			51	36		51
Loftetasje	33			33		8	41
Kjeller							
SUM	84				36	8	92
SUM BRA	84						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré m/trapp, Trapperom, Kjøkken/spiseplass, Bad/vaskerom, Stue		
Loftetasje	Gang m/trapp, Bod, Soverom, Soverom 2		
Kjeller	Gang, Toalettrom, Bod, Bod 2, Bod 3		

Kommentar

I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA.
Kneloft i loftetasje er ikke måleverdig, da det ikke har gangbart gulv.
Kjeller er ikke måleverdig da takhøyde er under 1,90 m, gulvareal er ca. 48 m².
Veranda er definert som Åpent areal (TBA) .

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,30 m til ca. 2,45 m.
Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,09 m under skråtak til ca. 2,24 m.
Målt takhøyder kjelleretasje: Varierende fra ca. 1,64 m til ca. 1,83 m.

Arealmåling kan ha avvik da det er skjeve vegger.
Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen, iht. kommunens arkiver.
Det forekommer ofte at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg.
Ved endringen av plan- og bygningsloven, pbl., 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Se pbl. § 21-10, femte ledd. Dette betyr med andre ord at det ikke vil være mulig å få ordnet med ferdigattest for slike bygninger i ettertid.

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: Det foreligger dokumentasjon fra elektriker og rørlegger, datert 2024/25.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Carport

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
--------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------------

Kommentar

Bygningen har ikke port, den er da ikke måleverdig.
Gulvarealet er ca. 17 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegning av garasje med port, bygningen har ikke port eller dør.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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	84	0
Carport	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	169	31		0	465 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Kompveien 2500, 1940 Bjørkelangen

Hjemmelshaver

Ukla, Ahmad

Kommentar

Tilbygg mot øst er på og delvis over eiendomsgrense, iht. sit.kart.

Eiendomsgrenser er ikke oppmålt og areal kan være unøyaktig, iht. matrikkelrapport.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende ved Kompveien på Liermosen, Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.
Iht. kommunen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Iht. kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat mini-renseanlegg for avløp på tomten.
Anleggseier, altså den til en hver tid eier av eiendommen, er pålagt å ha en serviceavtale på anlegget. Tømming av slam vil bli foretatt en gang per år gjennom kommunal ordning og vil bli belastet gjennom kommunalt gebyr. Ved behov for tømming utover dette må det utføres av godkjent tømmeffirma, og bestilles og betales av den enkelte anleggseier.
Iht. kommunen.

Regulering

Uregulert eiendom.
Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).
Iht. kommunen.

Om tomten

Eiet tomt på 465 m², som er flat med gruset innkjøring og parkering.
Eiendommen er beliggende inntil Kompveien og det må påregnes støy fra veien.
Tomta ligger innenfor hensynssone for flom og for støy i kommuneplanen.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
571 175	2022	Formuesverdi som primærbolig, iht. Skatteetaten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

1 149 240

År

2024

Kommentar

Prisen er ikke et beløp i hele 1000 kroner og det indikerer at dette ikke er et reelt markedssalg, iht. Eiendomsverdi.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.09.2025	Begrenset utfylt av eier.	Gjennomgått	3	Nei
Eiendomsverdi.	08.09.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	4	Nei
Oppdragsbekreftelse	03.09.2025		Gjennomgått	2	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	03.09.2025	Sit.kart, opplysninger, NRBR, matrikkel Dokumenter er fra 2024.	Gjennomgått	13	Nei
Dokumentasjon Elektro	08.09.2025	Dok. fra 2024.	Gjennomgått	17	Nei
Dokumentasjon røranlegg	15.04.2025	Kontroll og kvalitetssikring fra 2025.	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	01.11.1983	Garasjetegning.	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2025	

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/T09384>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250157	
Selger 1 navn	
Ahmad Ukla	
Gateadresse	
Kompveien 2500	
Poststed	Postnr
BJØRKELANGEN	1940
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1107250157

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringsselskapet 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 på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

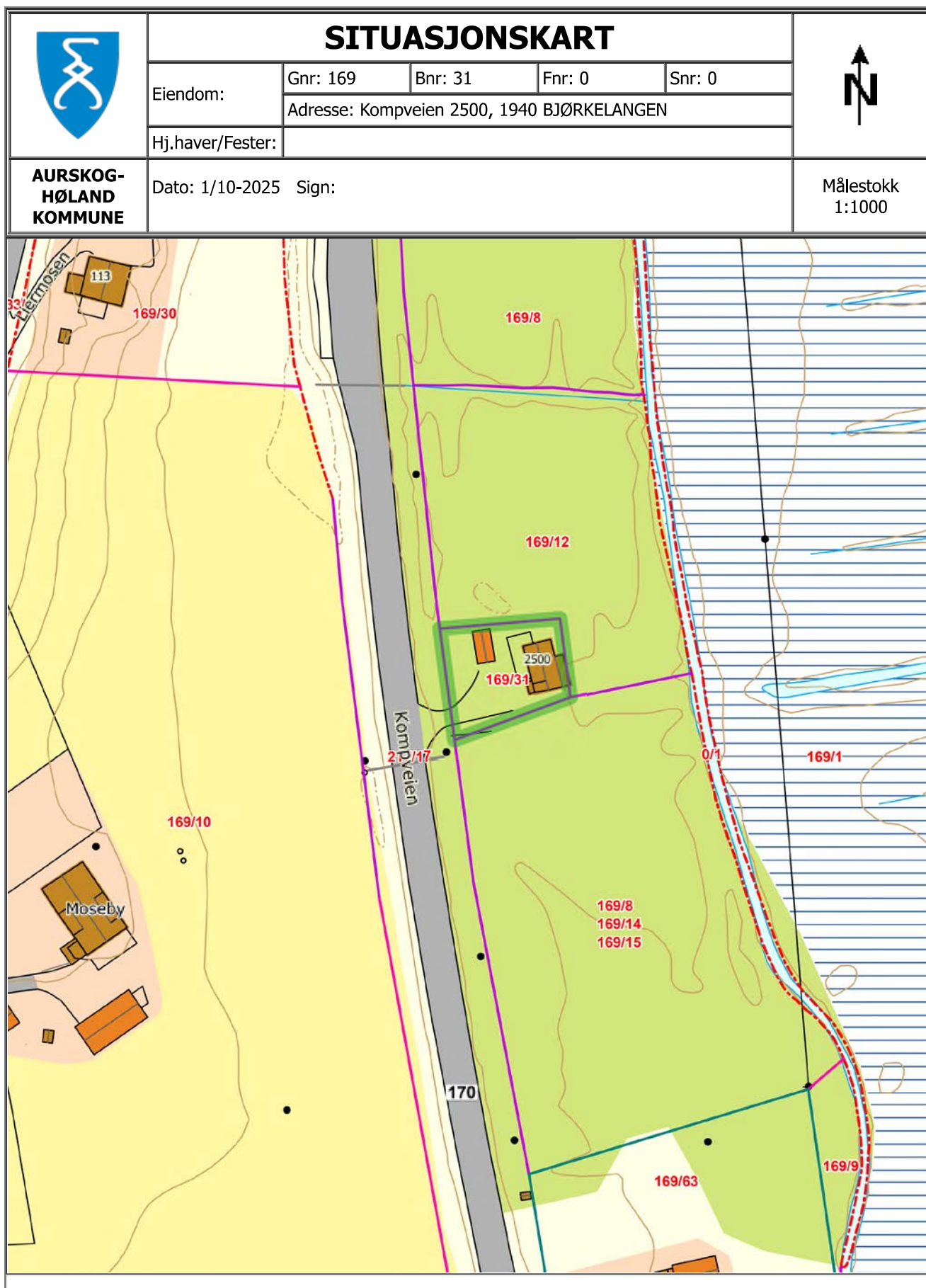
☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

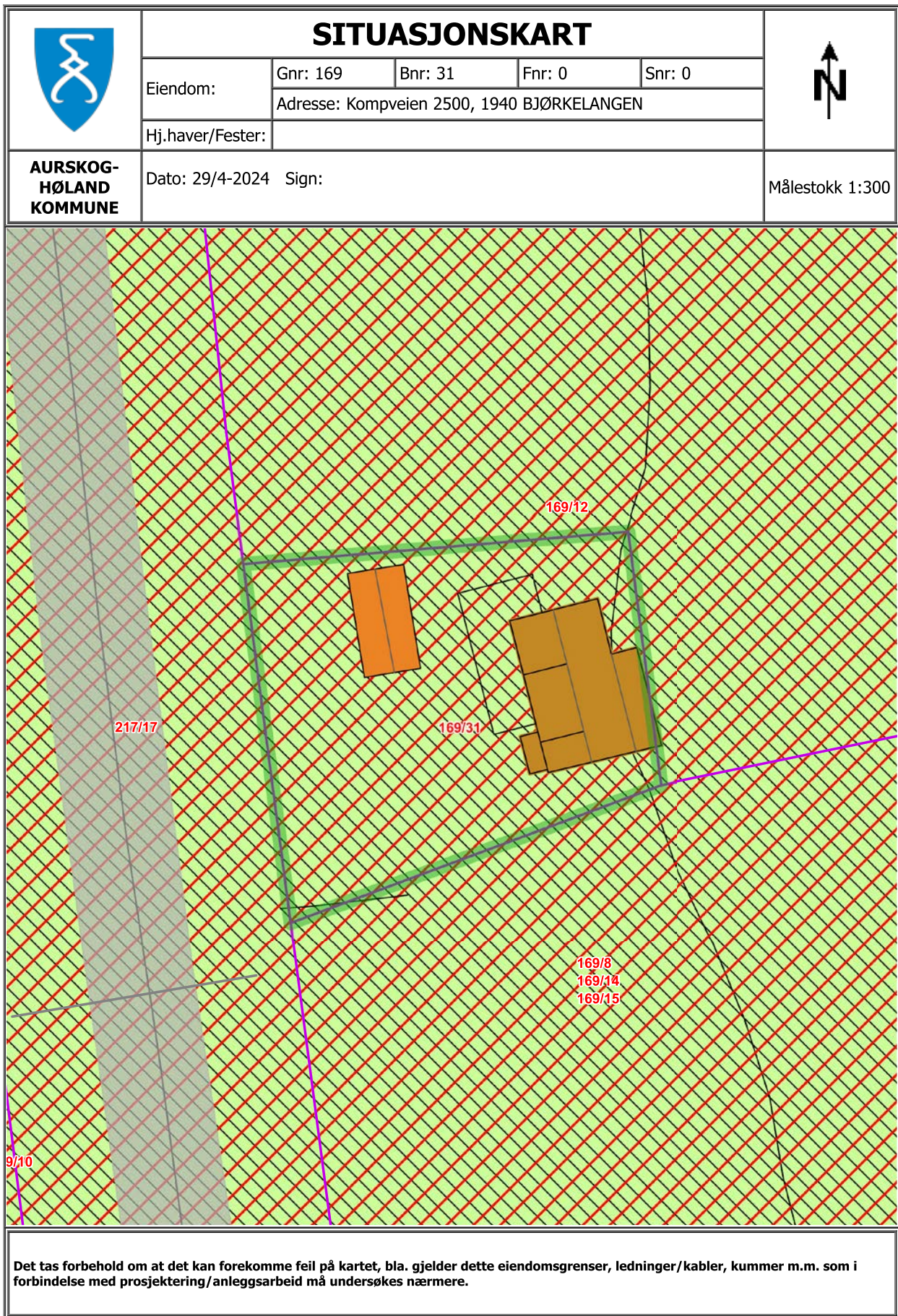
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ukla Ahmad	508497c86df121e385caae 7f1c866a2a7dc38555	06.09.2025 08:54:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1107250157

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





Tegnforklaring

BEBYGGELSE OG ANLEGG Nåværende	BEBYGGELSE OG ANLEGG Framtidig	HENSYNSSONER
 Boligbebyggelse	 Boligbebyggelse	 Flomfare
 Fritidsbebyggelse	 Fritidsbebyggelse	 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
 Sentrumsformål	 Sentrumsformål	SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN
 Offentlig eller privat tjenesteyting	 Offentlig eller privat tjenesteyting	 Bevaring kulturmiljø
 Fritids- og turistformål	 Fritids- og turistformål	GJENNOMFØRINGSONER
 Råstoffutvinning	 Råstoffutvinning	 Omforming
 Næringsvirksbebyggelse	 Næringsvirksbebyggelse	SIKRINGSONER
 Andre typer bebyggelse og anlegg	 Andre typer bebyggelse og anlegg	 Nedslagsfelt drikkevann
 Kombinert bebyggelse og anleggsformål		STØYSONER
 Bebyggelse og anlegg		 Gul sone iht T-1442
 Forretninger		 Rød sone iht T-1442
 Idrettsanlegg		BÅNDLEGGINGSONER
	ANNET	Nåværende
	 Vassdrag	 Båndlegging etter lov om naturvern
	 Grense for areallformål	
GRØNNSTRUKTUR Nåværende	GRØNNSTRUKTUR Framtidig	
 Grønnstruktur, Turdrag, Friområde, Park	 Grønnstruktur, Friområde, Park	
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT Nåværende	LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT Framtidig	
 LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag	 LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag	
 LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse	 LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse	
 LNFR for spredt boligbebyggelse	 LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse	
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE Nåværende	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE Framtidig	
 Friluftsområde	 Småbåthavn	
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR Nåværende	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR Framtidig	
 Veg	 Veg	
 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	 Veg	
 Veg	 Gang/Sykkelveg	
 Gang/Sykkelveg	 Turveg/turdra	
 Turveg/turdrag		

Ras- og skredfare gjelder store deler av kommunen og bør hensyntas.

Nabolagsprofil

Kompveien 2500

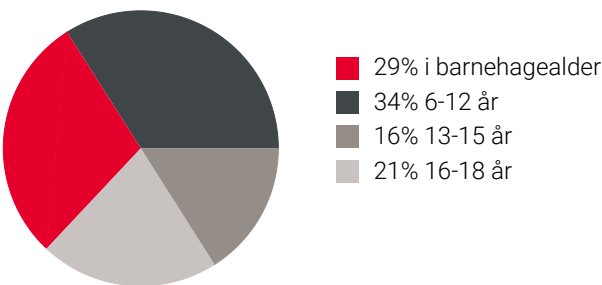
Offentlig transport

🚶 Liermosen Linje 470, 470E	1 min 🚶 0.1 km
🚆 Blaker stasjon Linje R14	19 min 🚆 20.8 km
✈ Oslo Gardermoen	51 min 🚆

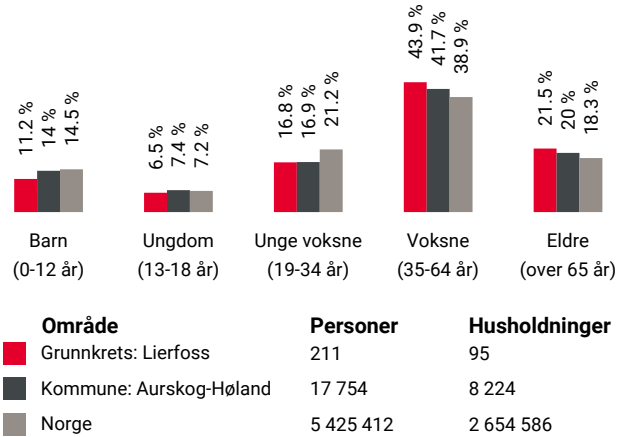
Skoler

Haneborg skole (1-7 kl.) 84 elever, 7 klasser	4 min 🚶 3.8 km
Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 650 elever, 40 klasser	5 min 🚶 3.4 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	3 min 🚶 2 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	5 min 🚶 3.3 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

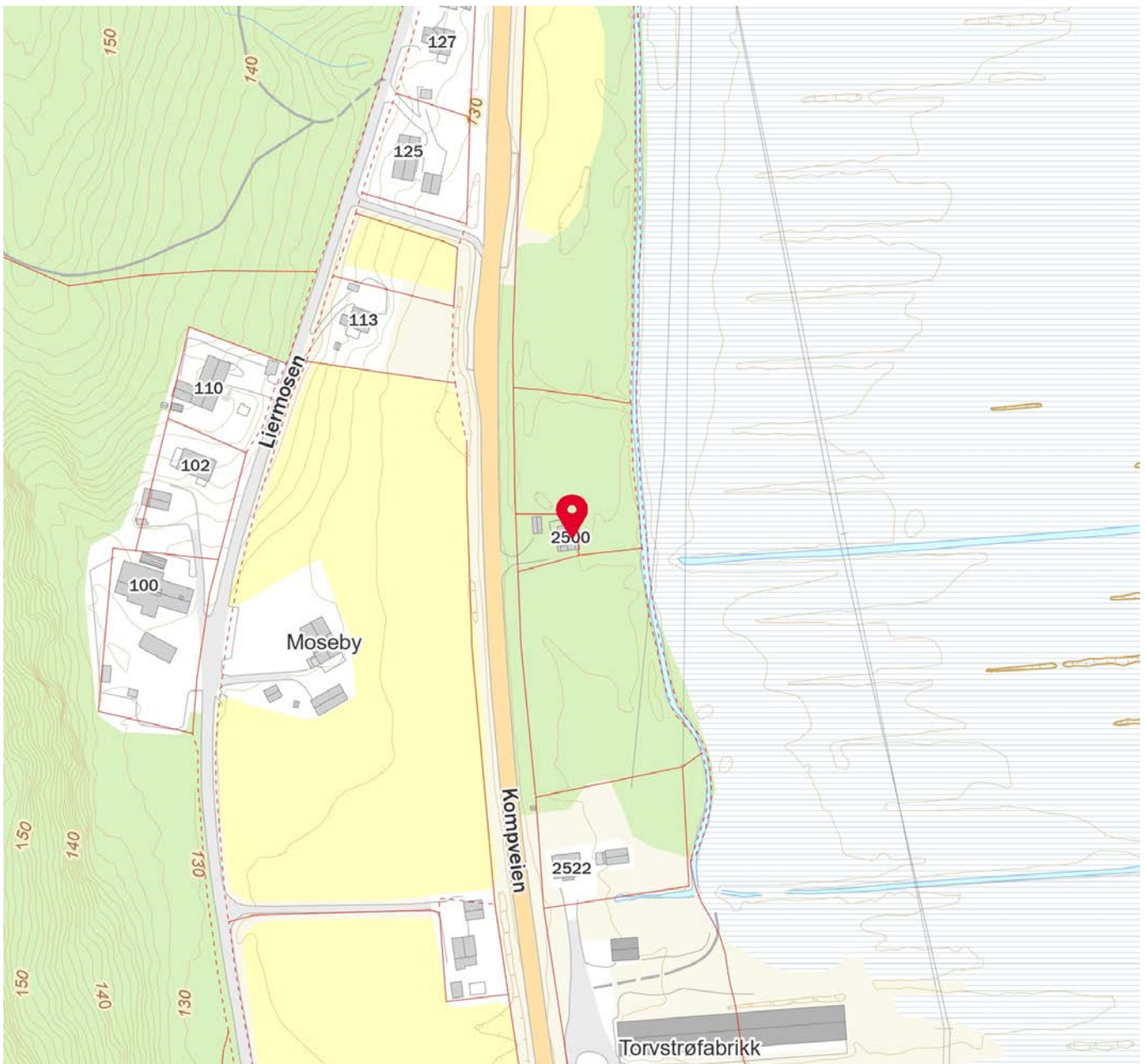
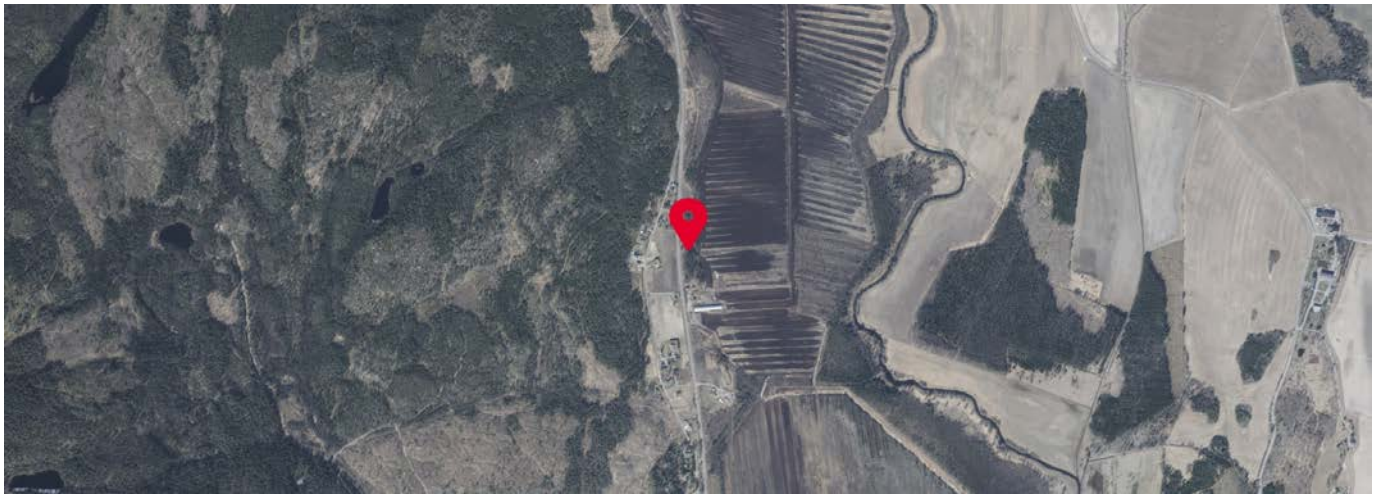
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	4 min 🚶 3 km
Burholttoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	5 min 🚶 2.8 km
Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	5 min 🚶 3.9 km

Dagligvare

Coop Extra Bjørkelangen	4 min 🚶
Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	5 min 🚶 2.5 km

Sport

⚽ Kjelle vg. skole Fotball	4 min 🚶 2.9 km
⚽ Bjørkelangen sportssenter Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	4 min 🚶 2.8 km
🏊 MOVA Bjørkelangen	15 min 🚶
🏊 MOVA Bjørkelangen Serviceveien	18 min 🚶





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

La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
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: Kompveien 2500
1940 BJØRKELANGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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