



aktiv.

Staurhuslia 23A og B, 1940 BJØRKELANGEN

**Meget solid og flott familievilla
med vidstrakt utsikt - Kakkellovn -
Hagestue - Sokkelleilighet -
2 doble garasjer**



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 10 690 000,-
Omkostn.: Kr 268 640,-
Total ink omk.: Kr 10 958 640,-
Selger: Erik Ringsbu Nilsen
Wenche Marie Sannes
Berit Ringsbu Nilsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2011
BRA-i/BRA Total 443/484 kvm
Tomtstr.: 1112.3 kvm
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 281
Gnr. 2, bnr. 295
Oppdragsnr.: 1107250114

Ditt nye hjem!

Staurhuslia 23A og B er et flott familiehjem der over 400 kvm fordeles på tre etasjer med store oppholdsrom og en egen sokkelleilighet. Her bor man tett på naturen, samtidig som det er kort vei til sentrum.

Villaen ligger høyt og fritt, på en stor og pen hjørnetomt med strålende utsikt og nyere belegningsstein. Gode solforhold nytes til fulle på to balkonger og på en fin uteplass med hagestue.

Familien samles i en nydelig stue med vakker kakkellovn, mens et velutstyrt kjøkken har egen spiseplass, praktisk øy og alle hvitevarer integrert. To flislagte bad inkluderer et stort «spa-bad» ved hovedsoverommet. Videre er det loftstue, fire soverom, to wc-rom, egen spisestue og et separat vaskerom.

Sokkelleiligheten har stue/kjøkken, soverom og bad.

Gode parkeringsmuligheter i to doble garasjer.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	55
Tilstandsrapport	78
Egenerklæring	110
Kart	116
Ferdigattest	118
Nabolagsprofil	119
Budskjema	131



Aktiv Bjørkelangen v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Staurhuslia 23A og B!
Foto: Svein Michaelsen



Dette er et flott familiehjem der over 400 kvm fordeles på tre etasjer med store oppholdsrom og en egen sokkelleilighet.



Boligen ligger høyt og fritt på en hjørnetomt i ett veletablert boligområde i Festningsåsen på Bjørkelangen. Nærområdet er barnevennlig og har gode turmuligheter i nærliggende skog og mark.



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

Velkommen inn i et fleksibelt familiehjem,
innredet med en delikat miks av klassisk og
moderne!

Boligen har et inntrukket inngangsparti med
downlights, flislagt dekke og en buet
adkomst.

Langs husveggen er det ytterligere
belysning, og det er god plass til benker
eller kafésett på et steinlagt uteområde.



1. ETASJE

Staurhuslia 23 A og B

1. etasje



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

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no
Allt av taksering i Oslo og Akershus

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

Vel inne har boligen en bred entré, smakfullt innredet med downlights, duse vegger og store, lysegrå gulvfliser.

Entreen har et innebygd garderobeskap med hvite, profilerte fronter.

Tilliggende entreen er det et praktisk gjestetoalett og adkomst til vaskerommet.





Kjøkkenet fremstår som et flott samlingssted med egen spiseplass. Innredningen har en tidløs, nærmest herskkelig stil, med hvite, profilerte fronter, store vitrineskap, hendige høyskap, oppvaskkum i porselen og benkeplater av sort stein.



I midten står det en praktisk kjøkkenøy med egen barløsning. Baren legger til rette for sosial matlaging, perfekt til måltider, gode samtaler og lekselesning mens middagen tilberedes.

Kjøkkenet er velutstyrt, der integrerte hvitevarer består av kaffemaskin, to stekeovner, induksjonstopp, kjølehjørne, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn.

Lune kvelder sikres av en oppmurt hjørnepeis med integrert vedhylle, og selve kjøkkenet har en luftig utforming med mye oppbevaring og gode arbeidsflater.





Downlights i taket tilfører ekstra lys til arbeidsflatene og til den hyggelige spisesplassen.



Inntil kjøkkenet ligger denne spisestuen. Her er det hyggelig å samle familie og venner til selskap, og spisestuen har skyvedør ut til den solfylte verandaen.

Kjøkkenet og stuene har samme parkettgulv og delikat fargevalg på veggene.

Et stort karnapp bidrar med mye naturlig lys til kjøkkenet.

Fra spisesplassen er det fantastisk utsikt!



På hovedplanet har boligen to nydelige stuer, noe som gir ekstra fleksibilitet og god møbleringsfrihet.

Stuen har en vakker kakkelovn, som både gir effektiv varme og et blikkfang til rommet.

Dagslyset suppleres ypperlig av downlights, og 1-stavs parkett på gulvet kombineres med veggflater malt i en dus og delikat gråtone.





Et smykke i rommet!



Hovedstuen har siktlinje til kjøkkenet og spisestuen, noe som bidrar til fin flyt, godt gjennomlys og en åpen atmosfære i etasjen.



Hovedstuen er et innbydende oppholdsrom, der vinduer på to sider slipper inn rikelig med naturlig lys. Vinduene inkluderer et stort karnapp og en skyvedør til terrassen.



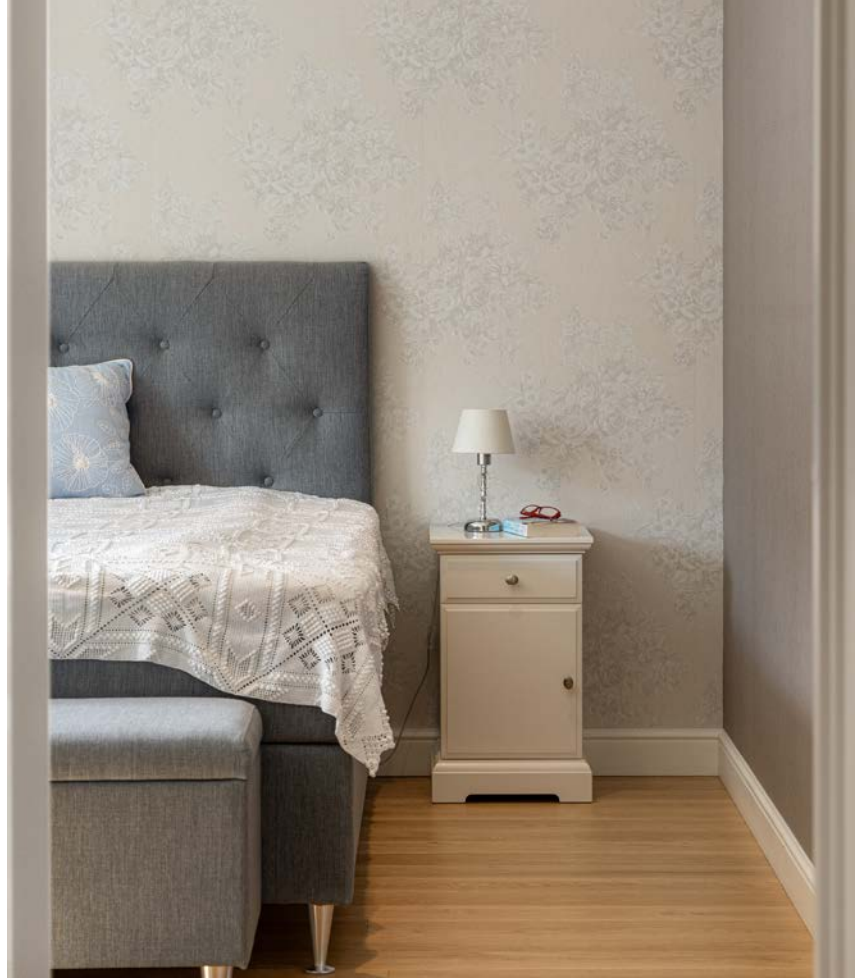
Hovedstuen har en plassbygget hylløsning i klassisk design, med benke- og vitrineskap i tillegg til de åpne hyllene. Seksjonen passer utmerket til bøker, dekor og annen oppbevaring.



Boligen har et praktisk kontor som er tilliggende entreen. Kanskje du heller har behov for et ekstra garderoberom eller et hobbyrom?

Hoveddelen har fire soverom fordelt med ett i 1. etasje og tre sammen i 2. etasje.

Man finner enkelt roen på hovedsoverommet, et avslappende tilholdssted med downlights, eget bad og god plass til dobbeltseng.



Baderomsinnredningen består av to hvite servantskap med skuffer og to speil med belysning integrert.

Speilene har lysende blomster som matcher dekoren på flisene bak.

Badet er av svært god størrelse – i suiteløsning med hovedsoverrommet.





Varme er lagt i gulvet, og badet har downlights, bidé og vegghengt toalett. Rommet får fint dagslys, og store vegg- og gulvfliser er holdt i ulike nyanser av terracotta.



På badet er det både et dusjhjørne og et frittstående boblebadekar, der førstnevnte har dusjkar, regnfallsdusj og innfellbare glassdører.



I tilknytning til entreen ligger dette gjestetoalettet.



Trappeløpet er sentralt plassert i boligen og gir enkel adkomst til alle avdelinger. I enden av gangen ligger vaskerommet som også har egen praktisk utvendig adkomst.



Vaskerommet er svært praktisk i hverdagen, og har downlights i taket, et benkeskap i samme stil som kjøkkenet og en rekke matchende høyskap for ekstra oppbevaring.



En utslagsvask er nedfelt i benkeløsningen, og tilliggende vaskerommet finner man en romslig bod med samme type gulvfliser.



Boden har i dag et dobbelt garderobeskap med hvite fronter i profilert utførelse.

2. ETASJE

Staurhuslia 23 A og B

2. etasje



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

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no
Allt av taksering i Oslo og Akershus

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



I 2. etasje finner man en kjærkommen stue for familien, et ekstra oppholdsrom til lek, vennebesøk og avslapning.



Etasjen har samme delikate farge- og interiørvalg som boligen for øvrig.



Fra loftstuen er det direkte utgang til balkongen med vidstrakt utsikt. Utsikten gir en vakker ramme for hyggen, og rommet er perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film.



Loftstuen har parkettgulv og regulerbare spotlights i taket for behagelig belysning.



2. etasje har tre soverom og hvorav ett av dem har utgang til balkong. Dette soverommet ligger inntil loftstuen og har utsyn over boligfeltet.



De to øvrige soverommene i etasjen vender mot skogen bakenfor boligen.



Alle soverommene har sjarmerende skråtak og gode vindusflater som gir mye lys.



Dette soverommet har utgang til balkong.

Badet i 2. etasje har store, lysegrå vegg- og gulvfliser, downlights, gulvvarme og vegghengt toalett.

I en klassisk stil med mørkt treverk, er det et servantskap med tilhørende speilskap og et gulvstående høyskap med glassfronter.

Dusjhjørne har regnfallsdusj, mosaikkfliser og innfellbare glassdører.



UNDERETASJE

Staurhuslia 23 A og B

U. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen.
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no
Allt av taksering i Oslo og Akershus

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



Trappegangen i underetasjen er romslig og har god plass til oppbevaringsmøbler eller kontor plass hvis ønskelig.



Underetasjen har flere praktiske løsninger, blant annet direkte adkomst til den integrerte garasjen.

Underetasjen kan også by på et teknisk rom og et stort bodrom.





Den andre boden i etasjen er tatt i bruk som et treningsrom.



Etasjen har selvfølgelig også et eget toalettrom.

SOKKELLEILIGHET



I underetasjen har boligen en sokkelleilighet med egen inngang.



Entreen har downlights og flislagt gulv.



Kjøkkeninnredningen er oppført i en funksjonell L-form, med hvite, profilerte fronter, vitrineskap, dobbel oppvaskkum og benkeplate av laminat.



Det er downlights i taket, og integrert i innredningen finner man platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Fra kjøkkenet er det utgang til en uteplassen som leiligheten disponerer.



Stuen er åpen og romslig, innredet med peisovn, parkett og downlights.



Om ønskelig er det rom for en hyggelig, liten spiseplass under vinduet i stuedelen.



Ildstedet er plassert slik at stemningen nytes fra både sofakroken og spiseplassen.



Leiligheten har ett soverom. Langs den ene vegg er det en stor, plassbygd skyvedørgarderobe.

Badet er innredet med fliser i beigetoner, og har gulvvarme, downlights, vegghengt toalett og et dusjhjørne med innfellbare dører.

Badet har opplegg for vaskemaskin.



UTEROM OG GARASJER



Villaen ligger høyt og fritt til, på en åpen, luftig og romslig hjørnetomt. Tomten er over ett mål, pent opparbeidet med plenarealer, diverse beplantning og nyere belegningsstein etablert av fagfolk.



Eiendommen rammes flott inn av en veltstelt hekk, et lakkert metallgjerde og støttemurer i betongstein oppført i 2025. Belegningssteinen danner en fin adkomstvei, en stor gårds plass og en gangsti opp til hovedinngangen.



Fra spisestuen og stuen er det utgang til en stor uteplass, bestående av en terrasse og en veranda i direkte tilknytning.



Uterommene er dels overbygd, har god belysning og måler til sammen ca. 70 kvm.



Dekket består av skiferfliser, og den flotte uteplassen har en koselig hagestue. Det står en jacuzzi på terrassen i dag, men denne er defekt og ikke i bruk.



Hagestuen er innglasset av skyvedører, og gjør det mulig å nyte livet utendørs selv når det regner.



Sommerdagene tilbringes også på to overbygde balkonger, med adkomst fra loftstuen og et av soverommene i 2. etasje. Balkongene ligger på hver sin side og gjør at man enkelt kan flytte seg etter solen gjennom dagen.



Og dette er noe av utsikten du kan nyte fra den øverste balkongen ved loftstuen!



Fra sokkelleiligheten er det utgang til denne hyggelige uteplassen.



Ved siden av garasjen er det et singlet gårdsrom, og alle byggene bindes sammen av en steinlagt gårds plass for ytterligere parkering.



Eiendommen har to doble garasjer, hvor den ene er integrert med direkte inngang til huset. Den integrerte garasjen har lader for elbil, betonggulv med sluk, downlights, utslagsvask og elektrisk portåpner.



I tillegg til garasjene er det god plass til parkering på egen gårdsplass.

NÆROMRÅDET



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



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



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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 443 kvm

BRA - e: 41 kvm

BRA totalt: 484 kvm

TBA: 86 kvm

Enebolig med sokkelleilighet o

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 83 kvm Entré/gang, bod, stue, kjøkken, gang, bad/wc/vaskerom og soverom

BRA-i: 99 kvm Trapperom/gang, teknisk rom, trimrom, bod, gang, toalettrom og garasje

1. etasje

BRA-i: 185 kvm Entré/gang/trapperom, toalettrom, kontor, vaskerom, bod/teknisk rom, soverom, bad/wc, kjøkken, spisestue og stue

2. etasje

BRA-i: 76 kvm Trapperom/gang, bad/wc, stue og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

70 kvm Terrasse- og balkongareal

2. etasje

16 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 41 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Sokkelleilighet i U. etasje har bruksareal ca. 83m² og hoveddelens U. etasje har bruksareal med ca. 93m², men er oppgitt til 99m² da dette inkluderer deleveggen mellom hoveddelen og sokkelleiligheten. 2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1112.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Omgivelsene er naturskjønne, med flotte turmuligheter i skog og mark. Her bor man tilbaketrukket i et fredelig og skjermet område, samtidig som det er kort vei til alle fasiliteter og servicetilbud i sentrum. Villaen ligger høyt og fritt til, på en åpen, luftig og romslig hjørnetomt. Tomten er over ett mål, pent opparbeidet med plenarealer, diverse beplantning og nyere belegningsstein etablert av fagfolk.

Belegningssteinen er fra 2022, og danner en fin adkomstvei, en stor gårdsplass og en gangsti opp til hovedinngangen. Eiendommen rammes flott inn av en veltstelt hekk, et lakkert metallgjerde og støttemurer i betongstein oppført i 2025. Ved siden av den frittstående garasjen har tomten et singlet gårdsrom, som sammen med den steinlate gårdsplassen gir svært gode parkeringsmuligheter.

Begge stuene har utgang til en stor uteplass, bestående av en terrasse og en veranda i direkte tilknytning. Uterommene er dels overbygd, har god belysning og måler til sammen ca. 70 kvm. Dekket består av skiferfliser, og den flotte uteplassen har en koselig hagestue. Hagestuen er innglasset av skyvedører, og gjør det mulig å nyte livet utendørs selv når det regner. Jacuzzien som står på terrassen er defekt og ikke i bruk.

Sommerdagene tilbringes også på to overbygde balkonger, med adkomst fra loftstuen og et av soverommene i 2. etasje. Balkongene har et samlet areal på ca. 16 kvm, og siden de ligger på hver sin side kan man enkelt flytte seg etter solen gjennom dagen. Balkongen utenfor stuen byr på vidstrakt utsikt over nærområdet. Gode solforhold gjør det mulig å virkelig nyte varme dager til fulle på de mange uteplassene.

Beliggenhet

Staurhuslia 23a og b ligger høyt og fritt på en hjørnetomt i ett veletablert boligområde i Festningsåsen på Bjørkelangen. Nærområdet er barnevennlig og har gode turmuligheter i nærliggende skog og mark. Bjørkelangen er kommunesenteret i Aurskog-Høland kommune og tilbyr et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, barnehager, grunnskoler med 10 trinn og videregående skoler.

Bjørkelangen – en attraktiv og levende landsby

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

Bo og leve – moderne tilbud i landlige omgivelser

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

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

Skoler og barnehager – et godt sted å vokse opp

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

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

Aktiv fritid og idrett for alle

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

På Mangeskogen har Mangesfjellet Turlag et godt utbygd løypenett på vinterstid, og med to betjente serveringshytter på søndagene i vinterhalvåret. Om sommeren er området et eldorado for den tur- og sykkelinteresserte. For den motorinteresserte har NMK Aurskog-Høland eget baneanlegg i Eksimoa motorpark rett utenfor Bjørkelangen. Her er det mulig å utøve motocross, enduro, ATV og bilcross/rallycross. Sør i kommunen er det en rallytreningsvei hvor det holdes trening for rallybiler. Big

Dream Arena ligger i ytterkant av sentrum og er et moderne hestesportssenter, spesialdesignet for Western Reining, men kan også benyttes av alle typer hestesport.

Kulturtilbud

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

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

Liv og røre i sentrum

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

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Avstander

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) - ca 3,9 km

Kjelle videregående skole - ca 2,3 km

Bjørkelangen videregående skole - ca 3,1 km

Barnehager

Festningsåsen barnehage - 600 m

Kjelle gårdsbarnehage - ca 2 km

Burholtoppen barnehage - ca 4,2 km

Dagligvare

Kiwi, CoopXtra og Rema 1000 - ca 2,4 km

Ladestasjon

Bjørkelangen sentrum og Bjørkelangen Næringspark, ca 2,4 km

Bussholdeplass

Eidslia, ca 700 m

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport er lett tilgjengelig fra Eidslia bussholdeplass som ligger ca 700 m unna boligen. Det er et godt rutetilbud for pendlere med buss i retning Fetsund og Lillestrøm. Det er togforbindelser fra Blaker, Fetsund og Lillestrøm.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 2011 og består av en hoveddel med sokkelleilighet, samt en integrert garasje i underetasjen. Byggegrunnen er ikke kjent, men antas å bestå av sprengstein og kultede masser. Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker, og det antas at det er lagt drenering med drenerør av plast rundt muren. Forstøtningsmurer på eiendommen er av betongstein. Veggkonstruksjonen i første og andre etasje er et bindingsverk. Fasaden er kledd med en kombinasjon av utvendig murforblending av pussede og malte lettklinkerblokker, og liggende trebordkledning. Bygningen har en saltakskonstruksjon av tre med betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Vinduer er malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedinngangen har en entredør i malt formpresset utførelse. I første etasje finnes to skyvedører i trekonstruksjon og en malt terrassedør, alle med 2-lags glass. Andre etasje har to balkongdører i trekonstruksjon med 2-lags glass. Etasjeskilleren mot grunn i underetasjen er et betongdekke. Mellom første og andre etasje er det lettbetongelementer, mens etasjeskilleren i andre etasje er et trebjelkelag. Eiendommen har to frittstående balkonger i trekonstruksjon med spaltegulv og rekkverk av tre. Terrassen er en trekonstruksjon på punktfundamentering med stolper av tre, og har spaltegulv og rekkverk i tre. En del av terrassen har betonggulv med skiferfliser, og en annen del har en takoverbygd hagestue med skyvedører i aluminium med glassfelt. I tillegg finnes en frittstående garasje på eiendommen. Denne er fundamentert med betongdekke på mark og har vegger av murte lettklinkerblokker med utvendig murpuss. Taket er en saltakskonstruksjon av tre, tekket med betongtakstein, og gavlene er kledd med trebordkledning. Garasjen har en leddport i metall med motorisert åpner, en gangdør i metall, og to vinduer i trerammer med 2-lags glass.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Lukkemekanismen på enkelte vinduer lar seg ikke lukke fullstendig.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det mangler terskelbeslag/utvendig tetting i bunn av begge balkongdørene i 2. etasje.

- Utvendig - Garasje i U. etasje

Avvik: Det er sluk i gulvet, men det er ikke etablert oljeutskiller iht. krav. Det er riss/sprekker i betonggulvet.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er bom (hulrom) i gulvfliser stedvis. Bla. i teknisk rom/bod og ved begge entredørene i 1. etasje samt i entre i sokkelleilighet. Fliser med bom har fare for å løsne over tid. Det er glipe i skjøt på parkettgulvet på soverom i sokkelleilighet.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Avvik: Det er noe gulvknirk i stue i 2. etasje og dette kan skyldes for dårlig innfesting av undergulvet.

- Innvendig - Radon

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Røranlegget og rørfordelingene er skjult. Det er ingen løsning for drenering av eventuelt lekkasjevann fra anlegget.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg fra byggeåret. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget/samsvarserklæring på nyinstallasjonen foreligger ikke. Det er fremvist samsvarserklæring på montering av EL-billader datert 30.08.2021. (Aurskog Elektriske AS).

- Kjøkken - U. etasje (sokkelleilighet) > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Våtrom - U. etasje (sokkelleilighet) > Bad/wc/vaskerom - Overflater vegger og himling
Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Døren er nær dusjen. Baderommet har god funksjonalitet med dusjvegger.

- Våtrom - U. etasje (sokkelleilighet) > Bad/wc/vaskerom - Overflater Gulv
Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det ble påvist bom (hulrom) i 1 gulvflis. Deler av gulvet er flatt og det er lokalt fall til sluk i og utenfor dusjnisen. Det er ingen oppkant med membran ved dørterskel.

- Spesialrom - U. etasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Spesialrom - 1. etasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom - Overflater vegger og himling
Avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner. Avviket gjelder vegger i våtsoner (rundt vaskekum).

- Våtrom - 1. etasje > Bad/wc - Overflater vegger og himling
Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vinduet er plassert nær badekaret og dusjnisen.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/wc - Overflater Gulv
Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Enkelte fliser har bom (hulrom) og det er riss i flisfuger stedvis.

- Våtrom - 2. etasje > Bad/wc - Overflater vegger og himling
Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Døren er plassert nær dusjnisen, men baderommet har god funksjonalitet med dusjvegger.

- Våtrom - 2. etasje > Bad/wc - Overflater Gulv
Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Enkelte fliser har bom (hulrom) og det er riss i flisfuger stedvis.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Det mangler ildfast plate foran peisen på kjøkkenet.

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Gulvet er hovedsaklig flatt og det laveste punktet på gulvet ble målt ved dør mot gang (motfall).

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom - Membran og tettesjikt - Vegger

Avvik: Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen. Avviket gjelder vegger i våtsone (rundt vaskekum).

Lovlighet

Enebolig med sokkelleilighet og garasje

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tegningene stemmer hovedsaklig med dagens bruk. Trimrom i U. etasje er på tegningen beskrevet som Disp. rom og Badstue.

Garasje

Det foreligger ikke tegninger. Godkjente og byggemeldte tegninger bør innhentes om disse eksisterer.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Ja. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2022.
Beskrivelse av arbeidet: Satt opp vegg og skyvedør av plexiglass for og lage utestue på terrasse.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? Ja. Støttemur bak huset raste ned sommeren 2023(2.juli)Ble avslag hos JBF Forsikring da muren var satt opp uten bruk av jordarmeringsnett(avslagsgrunn:konstruksjonsfeil) av tidligere eier. Ble forsikrings sak gjennom boligkjøperforsikring(Help) og eiendomsskifteforsikringsselskap(Claimslink) utbetalte erstatning. Muren er nå bygget opp noe lavere enn den var på en riktig måte av Tørnby AS, og det er satt opp gjerde istedenfor tujahekk som var der før. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben

fullført? 2025. Firmanavn: Tørnby AS. Beskrivelse av arbeidet: Mur er bygd opp på nytt med bruk av jordarmeringsnett, den er nå lavere enn før og det er satt opp gjerde.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2021. Firmanavn: Aurskog Elektriske Installasjon AS. Beskrivelse av arbeidet: De satt opp kontakt og elbillader, og kontakt til boblebad.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? Ja. Sokkelleilighet i underetasje som leies ut. Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? Ja.

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? Ja. Er alle boenhetene godkjent av kommunen? Ja. Det er 2 boenheter med adresse Staurhuslia 23 A og Staurhuslia 23 B(utleiedel).

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm? Nei.

Innhold

Kort fortalt

- Flott villa med klassiske detaljer.
- Ca. 443 kvm fordelt på tre plan.
- Sokkelleilighet m/egen inngang.
- Boligen har to doble garasjer.
- En garasje integrert i u. etasje.
- Lader for elbil installert i 2021.
- 1-måls tomt – pent opparbeidet.
- Utstrakt bruk av belegningsstein.
- Steinen ble lagt av fagfolk i 2022.
- Nye støttemurer etablert i 2025.
- Stor uteplass på rundt 70 kvm.
- Innglasset hagestue.
- To balkonger utenfor 2. etasje.
- Vidstrakt utsikt og gode solforhold.
- Vannbåren gulvvarme i boligen.
- Innbydende entré m/flislagt gulv.
- Flott kjøkken med stor spiseplass.
- Tidløst uttrykk, med øy og peis.
- Godt med skap- og benkeplass.
- Velutstyrt – integrerte hvitevarer.
- To delikate stuer i hovedetasjen.

- Hovedstue med vakker kakkelovn.
- Fin spisestue tilknyttet kjøkkenet.
- Loftstue for ekstra fleksibilitet.
- To flislagte bad/wc i 1. og 2. etg.
- Stort bad ved hovedsoverommet.
- Både dusjhjørne og boblebadekar.
- To wc-rom og separat vaskerom.
- Vaskerommet har egen utgang.
- Fire soverom, ett med stort skap.
- Kneloft, teknisk rom og to boder.
- Kontor og treningsrom i boligen.

Planløsning

1. etasje: Entré, wc, kontor, vaskerom, bod, soverom, bad, stue, kjøkken og spisestue.

2. etasje: Gang, bad, stue og 3 soverom.

Underetasje: Gang, teknisk rom, trimrom, bod, gang, wc og garasje.

Underetasje (sokkelleilighet): Entré, bod, stue, kjøkken, gang, soverom og bad/vaskerom.

Annet: 2 kneloft i 2. etasje.

Entré

Velkommen inn i et fleksibelt familiehjem, innredet med en delikat miks av klassisk og moderne. På baksiden har villaen et inntrukket inngangsparti med downlights, flislagt dekke og en buet adkomst. Langs husveggen er det ytterligere belysning, og det er god plass til benker eller kafésett på et steinlagt uteområde.

Vel inne har boligen en bred entré, smakfullt innredet med downlights, duse vegger og store, lysegrå gulvfliser. Flisene fortsetter inn på et praktisk gjestetoalett, og entreen har et innebygd garderobeskap med hvite, profilerte fronter. Alle rommene i 1. etasje og underetasjen oppvarmes via vannbåren gulvvarme.

Stue og spisestue

På hovedplanet har boligen to nydelige stuer, noe som gir ekstra fleksibilitet og god møbleringsfrihet. Stuene ligger på hver sin side av kjøkkenet, og den ene passer utmerket som spisestue. Her kan man enkelt invitere gjester over på store middagsselskaper, og spisestuen har skyvedør ut til den solfylte verandaen.

Hovedstuen er et innbydende oppholdsrom, der vinduer på to sider slipper inn rikelig med naturlig lys. Vinduene inkluderer et stort karnapp og en skyvedør til terrassen. Om sommeren er det godt å trekke ut for både avslapning og middager i varmen. Hyggen i stuen blir komplett med en vakker kakkelovn, som både gir effektiv varme og et blikkfang til rommet.

Dagslyset suppleres ypperlig av downlights, og 1-stavs parkett på gulvet kombineres med veggflater malt i en dus og delikat gråtone. Rommet har en plassbygget hylløsning i klassisk design, med benke- og vitrineskap i tillegg til de åpne hyllene. Seksjonen passer utmerket til bøker, dekor og annen oppbevaring. Hovedstuen har siktlinje til kjøkkenet og spisestuen, noe som bidrar til fin flyt, godt gjennomlys og en åpen atmosfære i etasjen.

Kjøkken

Kjøkkenet fremstår som et flott samlingssted med egen spiseplass for hyggelige middager og rolige morgenstunder. Parkettgulvet er det samme som i stuen, og et stort karnapp bidrar med mye naturlig lys. Lune kvelder sikres av en oppmurt hjørnepeis med integrert vedhylle, og selve kjøkkenet har en luftig utforming med mye oppbevaring og gode arbeidsflater.

I midten står det en praktisk kjøkkenøy med egen barløsning. Baren legger til rette for sosial matlaging, perfekt til måltider, gode samtaler og lekselesning mens middagen tilberedes. Innredningen har en tidløs, nærmest herskkelig stil, med hvite, profilerte fronter, store vitrineskap, hendige høyskap, oppvaskkum i porselen og benkeplater av sort stein.

Over benken er det belysning, og over kokesonen er en innebygd ventilator etablert. Downlights i taket tilfører ekstra lys til arbeidsflatene. Kjøkkenet er velutstyrt, der integrerte hvitevarer består av kaffemaskin, to stekeovner, induksjonstopp, kjølehjørne, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Ovnene er praktisk plassert i høyskapene.

Loftstue

Øverst finner man en kjærkommen stue for familien, et ekstra oppholdsrom til lek, vennebesøk og avslapning. Stuen har parkett på gulvet, og det er direkte utgang til balkongen med vidstrakt utsikt. Utsikten gir en vakker ramme for hyggen, og rommet er perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film.

Bad/wc/vaskerom

Hoveddelen har en praktisk planløsning med toalett i alle etasjer. Det er bad i både 1. og 2. etasje, mens to ekstra wc-rom er plassert på hovedplanet og i underetasjen. Ikke nok med det; i 1. etasje finner man et separat vaskerom med egen praktisk utgang til inngangssiden. Badet på samme plan er av svært god størrelse – i suiteløsning med hovedsoverommet.

På badet er det både et dusjhjørne og et frittstående boblebadekar, der førstnevnte har dusjkar, regnfallsdusj og innfellbare glassdører. Rommet får fint dagslys, og store vegg- og gulvfliser er holdt i ulike nyanser av terracotta. Varme er lagt i gulvet, og badet har downlights, bidé og vegghengt toalett.

Baderomsinnredningen består av to hvite servantskap med skuffer og to speil med belysning integrert. Speilene har lysende blomster som matcher dekoren på flisene bak. Begge wc-rommene er innredet med downlights, flislagt gulv og lysegrå vegger. Oppe er toalettet vegghengt, og rommene har et hvitt servantskap med tilhørende speil.

Bad 2

Oppe har badet store, lysegrå vegg- og gulvfliser. På badet er det downlights, gulvvarme og vegghengt toalett. Dusjhjørne har regnfallsdusj, mosaikkfliser og innfellbare glassdører. I en klassisk stil med mørkt treverk, er det et servantskap med tilhørende speilskap og et gulvstående høyskap med glassfronter.

Vaskerom

Gulvflisene fra entreen fortsetter inn på vaskerommet. Rommet er svært praktisk i hverdagen, og har downlights i taket, et benkeskap i samme stil som kjøkkenet og en rekke matchende høyskap for ekstra oppbevaring. En utslagsvask er nedfelt i benkeløsningen, og tilliggende vaskerommet finner man en romslig bod med samme type gulvfliser. Boden har i dag et dobbelt garderobeskap med hvite fronter i profilert utførelse.

Soverom og garderobe

Hoveddelen har fire soverom fordelt med ett i 1. etasje og tre sammen i 2. etasje. Hele fire soverom betyr mange valgmuligheter, og ved behov kan rommene benyttes som kontor, walk-in closet og ekstra stue. Man finner enkelt roen på hovedsoverommet, et avslappende tilholdssted med downlights, eget bad og god plass til dobbeltseng.

Rommet har mye oppbevaring i et plassbygget garderobeskap med hvite, profilerte fronter. Samme type skap er innebygd i entreen, og godt med ekstra lagringsplass finnes i begge garasjene, på to kneloft, i et teknisk rom nede, i en stor bod i underetasjen og i den romslige boden tilknyttet vaskerommet. Det er treningsrom i underetasjen, og tilliggende entreen har boligen et praktisk hjemmekontor.

Sokkelleilighet

I underetasjen har boligen en sokkelleilighet med egen inngang, bestående av entré, bod, stue, kjøkken, bad og soverom. Entreen har downlights og flislagt gulv. Stuen er åpen og romslig, innredet med peisovn, parkett og downlights. Ildstedet er plassert slik at stemningen nytes fra både sofakroken og spiseplassen.

Kjøkkenet ligger innenfor stuen, med glassdør ut til uteområdene. Om ønskelig er det rom for en hyggelig, liten spiseplass under vinduet. Innredningen er oppført i en funksjonell L-form, med hvite, profilerte fronter, vitrineskap, dobbel oppvaskkum og benkeplate av laminat. Over benken er det belysning og grå fliser, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator med kullfilter.

Det er downlights i taket, og integrert i innredningen finner man platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Badet er innredet med fliser i beigetonen, og har gulvvarme, downlights, vegghengt toalett og et dusjhjørne med innfellbare dører. Opplegg for vaskemaskin er etablert, og baderomsinnredningen består av en servant med hvite skuffer, et matchende høyskap og et speilskap med integrert lys. Langs den ene veggen har soverommet en stor, plassbygd skyvedørsgarderobe.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Fliser og parkett.

Vegger: Malte slette flater/plater, tapet og fliser.

Himling: Malte slette flater/plater. Himlingspanel/mdf i teknisk rom. Det er utstrakt bruk av downlights i boligen.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeåret 2011.

Røranlegget og rørfordelingene er skjult.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast fra byggeåret 2011.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjonsanlegg, med ett anlegg for hoveddelen og et separat anlegg i sokkelleiligheten.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, fra byggeåret 2011, og er plassert i teknisk rom som har sluk i gulvet.

- Vannbåren varme: Anlegget for vannbåren gulvvarme er fra byggeåret 2011.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

Eiendommen har to doble garasjer, hvor den ene er integrert med direkte inngang til huset. En lader for elbil ble installert i august 2021, og i garasjen er det betonggulv med sluk, downlights, utslagsvask og elektrisk portåpner. Det er ikke installert oljeutskiller iht. krav. Den andre garasjen er frittstående, med sidedør, elektrisk portåpner og et areal på ca. 41 kvm.

Ved siden av garasjen er det et singlet gårdsrom, og alle byggene bindes sammen av en steinlagt gårds plass for ytterligere parkering.

Radonmåling

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

Diverse

Følgende opplysninger er mottatt fra El-verket: Det er ikke avholdt tilsyn på eiendommen. Følgende opplysninger er mottatt fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Siste feiing ble utført i 2021. Det er ikke avholdt tilsyn. Følgende er hentet fra tilstandsrapporten: Det mangler ildfast plate foran peisen på kjøkkenet. Selger opplyser at det finnes en steinplate som var tenkt erstattet med en plexiglassplate, men dette ble ikke utført. Dette gir ingen garantier for at alle anlegg er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

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

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

Energi

Oppvarming

Eiendommen har en vann til vann bergvarmepumpe, som forsyner boligen med vannbåren gulvvarme til alle rommene i 1. etasje og i underetasjen – i tillegg til baderommet i 2. etasje. Service og utbedringer ble gjennomført i 2025. For vedfyring er det en kakkellovn i stuen, en peisovn i leiligheten og en elementpeis med innsats på kjøkkenet. Villaen har også et balansert ventilasjonsanlegg i hoveddelen, med et separat anlegg montert i sokkelleiligheten. Varmtvannstanken rommer ca. 300 liter og er plassert i det tekniske rommet.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

G

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Kjøper kan bestille energiattest for selgers regning, der selger ikke har utarbeidet energiattest.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 10 690 000

Omkostninger kjøper

10 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

267 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

268 640 (Omkostninger totalt)

285 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

288 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

10 958 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

10 975 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

10 978 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 17 995 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer ordinært renovasjonsgebyr, feie/tilsynsgebyr, abonnementsgebyr vann og avløp, forbruksgebyr vann og avløp, akontogebyr vann og avløp samt vannmålergebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 13 328 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 2 519 788 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 10 028 269 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er beregnet ved bruk av Skatteetatens kalkulator på nett. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig.

Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

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

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

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

Andre utgifter

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

Informasjon om vannavgift

Det er installert vannmåler i boligen. Gebyrer og avgifter vil variere ut fra bruk.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 281 i Aurskog-Høland kommune. Gårdsnummer 2, bruksnummer 295 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/2/281:

30.04.2010 - Dokumentnr: 310243 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.2010 - Dokumentnr: 310243 - Erklæring/avtale

Alle eiere har felles ansvar for drift og vedlikehold av felles lekeplass og annet fellesareal

Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2010 - Dokumentnr: 339587 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Aurskog-Høland Kommune

Org.nr: 948 164 256

Overenskomst vedrørende rettighetsforhold for offentlig vann-, spillvanns-, og overvannsledninger i Festningsåsen

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2010 - Dokumentnr: 273946 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3226 Gnr:2 Bnr:204

01.01.2020 - Dokumentnr: 540056 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:2 Bnr:281

01.01.2024 - Dokumentnr: 85482 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:281

30.04.2010 - Dokumentnr: 310243 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:2 Bnr:297

3226/2/295:

11.05.2010 - Dokumentnr: 339587 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Aurskog-Høland Kommune
Org.nr: 948 164 256

Overenskomst vedrørende rettighetsforhold for offentlig vann-, spillvanns-, og
overvannsledninger i Festningsåsen

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2010 - Dokumentnr: 274020 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3226 Gnr:2 Bnr:204

01.01.2020 - Dokumentnr: 1783500 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:2 Bnr:295

01.01.2024 - Dokumentnr: 86959 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:295

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "enebolig med sekundærleilighet og garasje på Gnr/bnr
2/281, Staurhuslia 21A og 21B", datert 20.05.2019.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

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

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

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse. Følger reguleringsplan for Festningsåsen 1, delområde A14 - A16. Eiendommen er omfattet av delområde BA-BF som er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. 14.12.2009. Eiendommen berøres av hensynssone a, Frisikt, som vist på plankartet. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller annet med høyde over 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

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

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Boligen har i følge mottatt matrikkelrapport fra kommunen to boenheter, og det er gitt ferdigattest på enebolig med sekundærleilighete og garasje.

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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 4 200/4 600/5 000 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 0,70 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 27.900,- og visninger kr 3.000,- pr stk med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 12.500,-. Utleggene omfatter foto, kommunale opplysninger og urådighetserklæring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker





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

Salgsoppgavedato

21.04.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Enebolig med sokkelleilighet og garasje
-  Staurhuslia 23 A og B, 1940 BJØRKELANGEN
-  AURSKOG-HØLAND kommune
-  # gnr. 2, bnr. 281

Markedsverdi

11 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 484 m² BRA-i: 443 m²



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 10816-25073

Eiendomsverdi ref nr: JY4601

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



Norsk takst

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



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

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

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

Larsen Havnen AS

Takstingeniør



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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
- løspøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Eiendommen består av enebolig med sokkelleilighet og garasje. I tillegg er det frittstående garasje på eiendommen.

Eneboligen ble oppført i 2011.
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Den frittstående garasjen ble oppført i 2011.
Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig med sokkelleilighet og garasje - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Salttakskonstruksjon av tre.
2 kneloft i 2. etasje.
Åpen innvendig skråhimling på rom i 2. etasje.

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Det er ru takstein på taket og da er det ikke nødvendig med snøfangere.

Veggene i 1. og 2. etasje har bindingsverkskonstruksjon.
Fasade/kledning har dels utvendig murforblending med lettklinkerblokker som er pusset og malt.
Fasade/kledning har dels liggende trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Entredører i malt formpresst utførelse.
2 terrassedører i 1. etasje er skyvedører i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.
2 balkongdør i 2. etasje i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.
Terrassedør i 1. etasje i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

2 balkonger i frittstående i trekonstruksjon med spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering med stolper av tre.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Del av terrasse har betonggulv med skiferfliser.
På del av terrasse er det takoverbygd hagestue med skyvedører av aluminium med glassfelt.
Det er Jacuzzi/boblebad på terrassen, men denne er av uviss funksjonalitet og standard.

Garasje i U. etasje:
Betonggulv med sluk.
Vegger med malte plater.
Himling med malte plater og downlights.
Leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner.
Vaskekum av metall.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser og parkett.
Vegger: Malte slette flater/plater, tapet og fliser.
Himling: Malte slette flater/plater. Utstrakt bruk av downlights i boligen. Himlingspanel/mdf i teknisk rom.

Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn.
Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av lettbetongelementer.
Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

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

Trapper: 180 graders tretrapper.

Innerdører: 4-speils malte heltredører.

Pipe og ildsteder: Boligen har 2 elementpiper.
Tilkoblet kakkelovn i stue og elementpeis med innsats på kjøkken i 1. etasje.
Tilkoblet peisovn i sokkelleilighet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc i 1. etasje består av: Veggmont. wc. Bidé. Dusjnise med dusjkar. Boblebadekar. 2 servantskap og 2 speil med lys.

Vaskerommet i 1. etasje består av: Benkeskap med nedfelt vaskekum av metall. Høyskap. Opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc i 2. etasje består av: Veggmont. wc. Dusjnise med dusjvegger. Baderomsinnredning med servantskap, speilskap og gulvskap.

Bad/wc/vaskerom i sokkelleilighet består av: Veggmont. wc. Dusjnise med dusjdører. Baderomsinnredning med servantskap, speilskap og veggskap. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i 1. etasje består av: Benkeskap, takhøyde overskap og kjøkkenøy. Innredningen har folierte skrog og 1-speils hvite fronter.
Benkeplate av stein med nedfelt oppvaskkum av porselen.
Ventilator med avtrekk.
Integrert induksjonstopp, stekeovner, mikroovn, kaffemaskin, kjølehjørne og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt.

Kjøkkeninnredning i sokkelleilighet består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator.
Integrert platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i U. etasje består av: Gulvmont. wc, servantskap og speil.

Toalettrom i 1. etasje består av: Veggmont. wc og servantskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg hhv. i hoveddel og med separat anlegg i sokkelleilighet.

Det er installert vann til vann bergvarmepumpe (borehull på

Beskrivelse av eiendommen

eiendommen).

Anlegget forsyner vannbåren gulvvarme til rom i U. etasje, 1. etasje samt til badetrom i 2. etasje (iht. tidligere takst).

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert i teknisk rom som har sluk i gulvet.

Røykvarslere og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Men det antas å være sprengstein og kultede masser.

Det antas å være drenering med drensør av plast rundt grunnmur. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. (isoblokk iht. tidligere takst).

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Det er fall på terrenget fra boligen. Det er slukrenne på gårdsplassen.

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

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	484 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	443 m ²
Totalpris	11 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 15 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med sokkelleilighet og garasje

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

Tegningene stemmer hovedsaklig med dagens bruk.

Trimrom i U. etasje er på tegningen beskrevet som Disp. rom og Badstue.

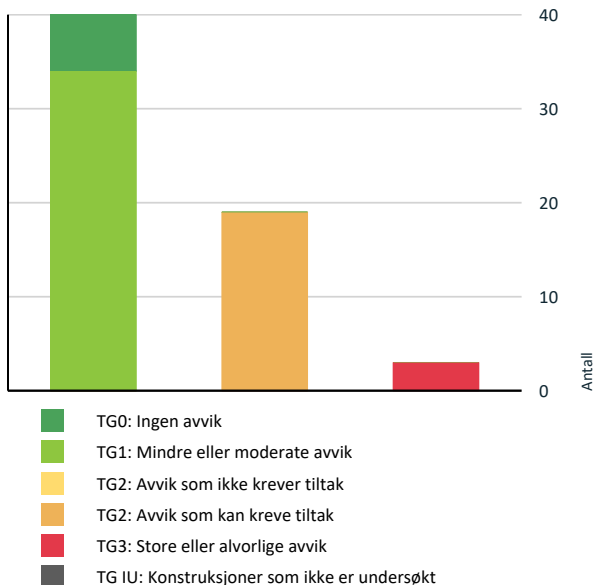
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente og byggemeldte tegninger bør innhentes om disse eksisterer.

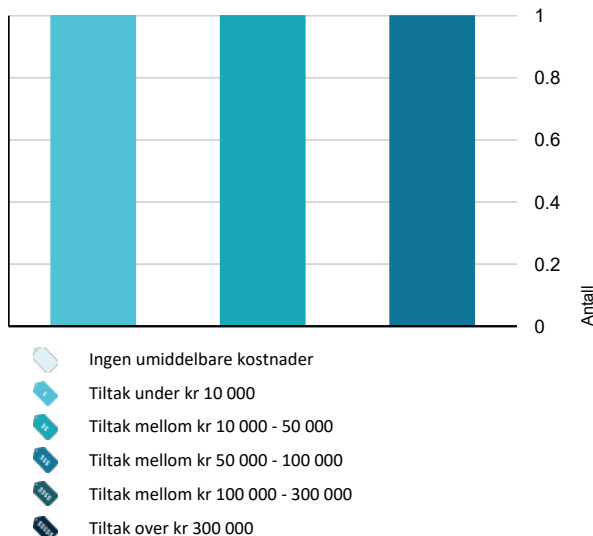
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det ble gitt rammetillatelse for bygging av boligen den 18.05.2010 iht. matrikelrapporten og dermed er TEK97 lagt til grunn for vurderingen.

TEK 10 trådte i kraft 01.07.2010.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med sokkelleilighet og garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- [Innvendig > Pipe og ildsted](#)
- [Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv](#)
- [Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Membran og tettesjikt - Vegger](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- [Utvendig > Vinduer](#)
- [Utvendig > Dører](#)
- [Utvendig > Garasje i U. etasje](#)
- [Innvendig > Overflater](#)
- [Innvendig > Etasjeskillegulv i 2. etasje](#)
- [Innvendig > Radon](#)
- [Tekniske installasjoner > Vannledninger](#)
- [Tekniske installasjoner > Varmtvannstank](#)
- [Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg](#)
- [Kjøkken > U. etasje \(sokkelleilighet\) > Kjøkken > Avtrekk](#)
- [Våtrom > U. etasje \(sokkelleilighet\) > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling](#)
- [Våtrom > U. etasje \(sokkelleilighet\) > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv](#)
- [Spesialrom > U. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! **Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

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

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

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

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

! **Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED SØKELLEILIGHET OG GARASJE



Byggeår

2011

Kommentar

Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Anvendelse

Boligen er bebodd.



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene i 1. og 2. etasje har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har dels utvendig murforblending med lettklinkerblokker som er pusset og malt. Fasade/kledning har dels liggende trebordkledning.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

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

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret. Det er ru takstein på taket og da er det ikke nødvendig med snøfangere.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltakskonstruksjon av tre.
2 kneloft i 2. etasje.
Åpen innvendig skråhimling på rom i 2. etasje.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lukkemekanismen på enkelte vinduer lar seg ikke lukke fullstendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Entredører i malt formpresst utførelse.
2 terrassedører i 1. etasje er skyvedører i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.
2 balkongdør i 2. etasje i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.
Terrassedør i 1. etasje i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Dørene er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler terskelbeslag/utvendig tetting i bunn av begge balkongdørene i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Terskelbeslag bør monteres på balkongdørene i 2. etasje.
Det bør monteres terskelbeslag på begge dørene for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, da manglende beslag kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.

TO 1 Terrasse/veranda i 1. etasje

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering med stolper av tre. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Del av terrasse har betonggulv med skiferfliser. På del av terrasse er det takoverbygd hagestue med skyvedører av aluminium med glassfelt.

Det er Jacuzzi/boblebad på terrassen, men denne er av uvisse funksjonalitet og standard.



TO 1 Balkonger i 2. etasje

Beskrivelse

2 balkonger i frittstående i trekonstruksjon med spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.



TO 2 Garasje i U. etasje

Beskrivelse

Garasje i U. etasje.

Betonggulv med sluk.
Vegger med malte plater.
Himling med malte plater og downlights.

Leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner.

Vaskekum av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sluk i gulvet, men det er ikke etablert oljeutskiller iht. krav.
Det er riss/sprekker i betonggulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres oljeutskiller på avløpet for å lukke avviket og for å tilfredsstille krav.

Dersom sprekken i gulvet forandrer seg bør det gjøres tiltak - dette kan da tyde på setninger/bevegelser i grunnen.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Fliser og parkett.

Vegger: Malte slette flater/plater, tapet og fliser.

Himling: Malte slette flater/plater. Utstrakt bruk av downlights i boligen. Himlingspanel/mdf i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bom (hulrom) i gulvfliser stedvis. Bla. i teknisk rom/bod og ved begge entredørene i 1. etasje samt i entre i sokkelleilighet. Fliser med bom har fare for å løsne over tid.

Det er glipe i skjøt på parkettgulvet på soverom i sokkelleilighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres.

Dersom flisene løsner må det gjøres tiltak/utbedring.

TG 2 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og 2 soverom.

Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5mm. på 2 meters lengde.

Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe gulvknirk i stue i 2. etasje og dette kan skyldes for dårlig innfesting av undergulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres lokale tiltak mot gulvknirk, for eksempel etterskruing eller bedre innfesting av undergulvet. Dette krever at gulvoverflaten fjernes først.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan knirk og bevegelser i gulvet vedvare, noe som kan redusere bokomforten og på sikt føre til ytterligere slitasje på gulvkonstruksjonen.

TG 1 Gulv mot grunn/gulv i U. etasje

Beskrivelse

Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn.

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

Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5mm. på 2 meters lengde.

Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

TG 1 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av lettbetongelementer.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue, kjøkken og entre/gang.

Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde.

Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

TG 2 Radon

Beskrivelse

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.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har 2 elementpiper.

Tilkoblet kakkelovn i stue og elementpeis med innsats på kjøkken i 1. etasje.

Tilkoblet peisovn i sokkelleilighet.

Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Det mangler ildfast plate foran peisen på kjøkkenet.

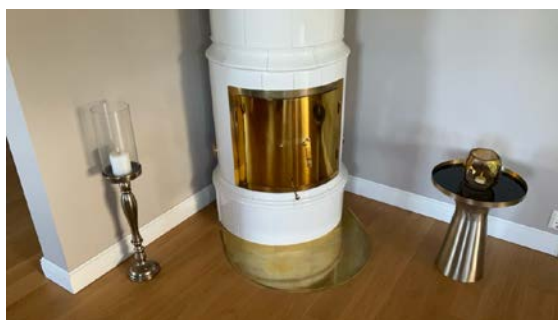
Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må installeres sotlukestein bak sotluken for å lukke avvik på avstandskravet ved sotluken i 1. etasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av boligen har rom under terrenget.
Iht. forskrift til avhendingsloven ble det foretatt hulltaking ett sted i U. etasje.

Soverom i sokkelleilighet har parkettgulv og vegger er kledd med gipsplater.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg/utforet grunnmur på soverom i sokkelleilighet.
Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.

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



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har 180 graders tretrapper.



Tilstandsrapport

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

4-speils malte heltredører.

VÅTROM

U. ETASJE (SOKKELLEILIGHET) > BAD/WC/VASKEROM

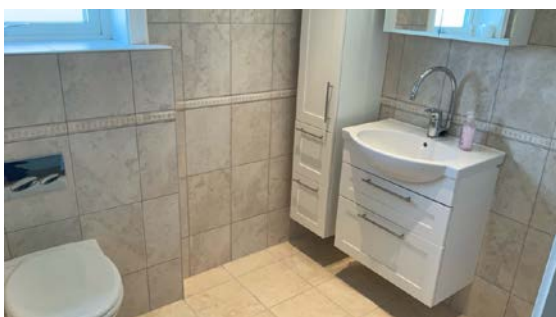
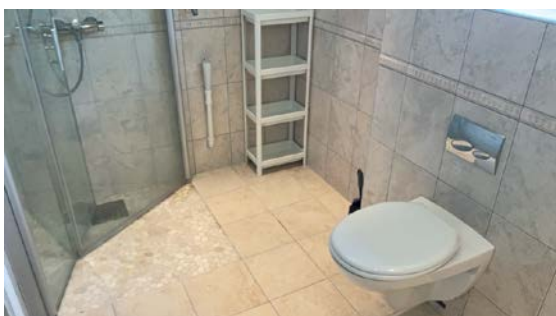
Generell

Beskrivelse

Baderommet har standard fra byggeåret.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.

Boligen har ferdigattest og dermed har utbygger bekreftet at boligen er bygget iht. gjeldene byggeforskrift på byggetidspunktet.



U. ETASJE (SOKKELLEILIGHET) > BAD/WC/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.

Himling: Malte slette flater/plater med downlights.

Vurdering av avvik:

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

Døren er nær dusjen. Baderommet har god funksjonalitet med dusjvegger.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må opprettholdes bruk av dusjvegger.

U. ETASJE (SOKKELLEILIGHET) > BAD/WC/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser.

Oppvarming med vannbåren gulvvarme.

Gulvet har fall til sluk.

Deler av gulvet er flatt og det er lokalt fall til sluk i og utenfor dusjnisen.

Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 20mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det ble påvist bom (hulrom) i 1 gulvflis.

Deler av gulvet er flatt og det er lokalt fall til sluk i og utenfor dusjnisen.

Det er ingen oppkant med membran ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsnes eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Det bør lages oppkant på membranen ved dørterskel for å hindre evt. lekkasjevann fra installasjoner å renne ut av rommet som igjen kan føre til skader.

U. ETASJE (SOKKELLEILIGHET) > BAD/WC/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er synlig slukmansjett/membran under klemringen i sluket.

Sluk og membran er fra byggeåret.



U. ETASJE (SOKKELLEILIGHET) > BAD/WC/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/wc/vaskerom i sokkelleilighet består av: Veggmont. wc. Dusjnise med dusjdører. Baderomsinnredning med servantskap, speilskap og veggskap. Opplegg for vaskemaskin.

U. ETASJE (SOKKELLEILIGHET) > BAD/WC/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

U. ETASJE (SOKKELLEILIGHET) > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har standard fra byggeåret.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.
Boligen har ferdigattest og dermed har utbygger bekreftet at boligen er bygget iht. gjeldene byggeforskrift på byggetidspunktet.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Malte flater/plater.
Himling: Malte flater/plater.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.
- Avviket gjelder vegger i våtzone (rundt vaskeikum).

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser.
Oppvarming: Vannbåren gulvvarme.
Gulvet er hovedsaklig flatt og det laveste punktet på gulvet ble målt ved dør mot gang (motfall).

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Gulvet er hovedsaklig flatt og det laveste punktet på gulvet ble målt ved dør mot gang (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Sluk og membran er fra byggeåret.
Det er synlig slukmansjett/membran under klemringen i sluket.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Membran og tettesjikt - Vegger

Beskrivelse

Vegger har malte flater og ingen membranløsning i våt sone.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Avviket gjelder vegger i våtsone (rundt vaskekkum).

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

- Andre tiltak:

Det må etableres membran i våtsonen (rundt vaskekkummen) for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet består av: Benkeskap med nedfelt vaskekkum av metall. Høyskap. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

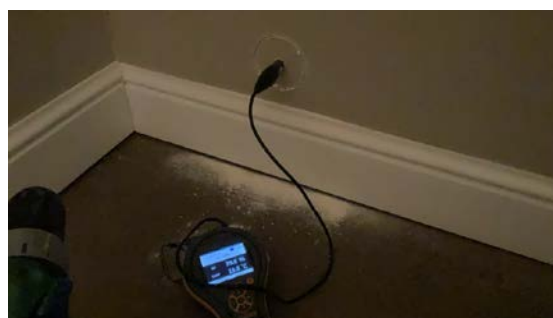
Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra bod/teknisk rom mot vaskerom.

Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg og det ble gjort visuell inspeksjon.

Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Baderommet har standard fra byggeåret.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.

Boligen har ferdigattest og dermed har utbygger bekreftet at boligen er bygget iht. gjeldene byggeforskrift på byggetidspunktet.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.

Himling: Malte slette flater/plater med downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vinduet er plassert nær badekaret og dusjnisen.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser.

Oppvarming med vannbåren gulvvarme.

Gulvet har kun marginalt fall til sluk med totalt ca. 5mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

Det er ingen oppkant med membran ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Enkelte fliser har bom (hulrom) og det er riss i flisfuger stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Det er synlig banemembran under klemringen i sluket. Sluk og membran er fra byggeåret.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/wc i 1. etasje består av: Veggmont. wc. Bidé. Dusjnise med dusjkar. Boblebadekar. 2 servantskap og 2 speil med lys.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra stue mot bad.

Det ble målt relativ luftfuktighet i veggene og det ble gjort visuell inspeksjon.

Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Baderommet har standard fra byggeåret.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.
Boligen har ferdigattest og dermed har utbygger bekreftet at boligen er bygget iht. gjeldene byggeforskrift på byggetidspunktet.



2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Døren er plassert nær dusjnisen, men baderommet har god funksjonalitet med dusjvegger.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det må opprettholdes bruk av dusjvegger.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser.
Oppvarming med vannbåren gulvvarme.
Hovedgulvet er dels flatt og har dels marginalt fall mot sluket.
Gulv i dusjnisen har fall til sluket.
Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp sluker er ca. 15mm.

Dørterskel har oppkant med list, men membranløsning bak listen er ukjent/ikke mulig å se.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp sluker til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Enkelte fliser har bom (hulrom) og det er riss i flisfuger stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.
Sluk og membran er fra byggeåret.
Det er synlig banemembran under klemringen i sluket.



2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bad/wc i 2. etasje består av: Veggmont. wc. Dusjnise med dusjvegger.
Baderomsinnredning med servantskap, speilskap og gulvskap.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk balansert ventilasjonsanlegg.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

U. ETASJE (SOKKELLEILIGHET) > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator.
Integrert platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Innredningen er fra byggeåret og har normalt god standard med normal bruksslitasje.



U. ETASJE (SOKKELLEILIGHET) > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap, takhøye overskap og kjøkkenøy. Innredningen har folierte skrog og 1-speils hvite fronter.
Benkeplate av stein med nedfelt oppvaskkum av porselen.
Ventilator med avtrekk.
Integrert induksjonstopp, stekeovner, mikroovn, kaffemaskin, kjølehjørne og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt.

Innredningen er fra byggeåret og har god standard med normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

SPESIALROM

U. ETASJE > TOALETTRUM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i U. etasje består av: Gulvmont. wc, servantskap og speil.
Oppvarming: Vannbåren gulvvarme.
Ventilasjon: Avtrekk via himlingsventil.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



1. ETASJE > TOALETTRUM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

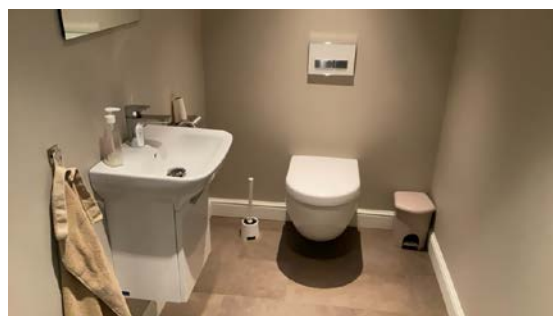
Toalettrom i 1. etasje består av: Veggmont. wc og servantskap.
Oppvarming: Vannbåren gulvvarme.
Ventilasjon: Avtrekk via himlingsventil.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra byggeåret.
Røranlegget og rørfordelingene er skjult.
Det er ingen løsning for drenering av eventuelt lekkasjevann fra anlegget.

Vurdering av avvik:

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

Røranlegget og rørfordelingene er skjult.

Det er ingen løsning for drenering av eventuelt lekkasjevann fra anlegget.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg hhv. i hoveddel og med separat anlegg i søkkelleilighet.

Anlegget var i normal drift på befaringen.

1 TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er installert vann til vann bergvarmepumpe (borehull på eiendommen).
Anlegget forsyner vannbåren gulvvarme til rom i U. etasje, 1. etasje samt til badetrom i 2. etasje (iht. tidligere takst).
Anleggets tilstand er ikke vurdert, men var i normal drift på befaringen.
Det er avholdt service og utbedringer på anlegget i 2025 av rørlegger Aarstad og Sønner AS iht. eier.



! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, er fra byggeåret og er plassert i teknisk rom som har sluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme.
Anlegget er fra byggeåret.



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeåret.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget/samsvarserklæring på nyinstallasjonen foreligger ikke.
Det er fremvist samsvarserklæring på montering av EL-billader datert 30.08.2021. (Aurskog Elektriske AS).

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2011
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



TG 0 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 forenklede 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.

Beskrivelse

Røykvarslere og slukkeapparat.

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?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling og kultede masser.

TG 1 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dreneringen er fra byggeåret.
Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.

1 TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. (isoblokk iht. tidligere takst).

1 TO 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein. Gjerde av lakkert metall.



1 TO 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er fall på terrenget fra boligen.
Det er slukrenne på gårdsplassen.

1 TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.



Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling-/lagringsplass.

Byggeår

2011

Kommentar

Byggeår iht. matrikelinformasjon.

Standard

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

Det er riss/sprekker i betonggulvet.

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

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

Beskrivelse

Frittstående garasje.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.
Vegger er oppført med murte lettklinkerblokker.
Utvendig fasade har murpuss og er malt.
Saltakskonstruksjon av tre.
Gavler er kledd med trebordkledning.
Yttertaket er teknet med betongtakstein.

Leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner.
Gangdør i metallkonstruksjon.
2 vinduer i trerammer med 2-lags glass.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 443 m²/443 m²	Markedsverdi Kr 11 000 000
<p><i>Enebolig med sokkelleilighet og garasje: 2 Entré, 3 Bod, 3 Stuer, 2 Kjøkken, 2 Gang, Bad/vaskerom, 5 Soverom, 2 Trapperom, Teknisk rom, Trimrom, 2 Toalettrom, Garasje, Kontor, Vaskerom, 2 Bad, Spisestue</i></p> <p><i>Andre bygg: Garasje</i> <i>Bruksareal andre bygg: 41 m²</i></p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 15 900 000	Markedsverdi	11 000 000
<p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>		
	Konklusjon markedsverdi	11 000 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag. Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Staurveien 2 ,1940 BJØRKELANGEN 171 m ² 2011 3 sov	05-06-2024	7 200 000	6 500 000		6 500 000	38 012
2 Leveien 1 ,1940 BJØRKELANGEN 243 m ² 2000 4 sov	02-09-2022	8 200 000	8 000 000		8 000 000	32 922
3 Tyttebærveien 27 ,1940 BJØRKELANGEN 273 m ² 2017 6 sov	22-06-2023	9 500 000	8 750 000		8 750 000	32 051
4 Staurhuslia 18 ,1940 BJØRKELANGEN 214 m ² 2012 4 sov	03-10-2024	6 990 000	6 750 000		6 750 000	30 682
5 Åskammen 16 ,1940 BJØRKELANGEN 247 m ² 2002 4 sov	09-06-2024	7 490 000	7 200 000		7 200 000	28 346
6 Festningsveien 12A ,1940 BJØRKELANGEN 302 m ² 2011 5 sov	16-12-2024	8 500 000	8 100 000		8 100 000	26 821
7 Staurhuslia 12 ,1940 BJØRKELANGEN 201 m ² 2011 3 sov	03-09-2024	6 900 000	6 550 000		6 550 000	26 200
8 Festningsveien 7 ,1940 BJØRKELANGEN 263 m ² 2009 6 sov	06-05-2021	7 150 000	6 850 000		6 850 000	26 046

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	25 000
Eiendomsskatt. Iht. eier.	Kr.	8 780
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	12 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	66 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med sokkelleilighet og garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	13 300 000
Støttemurer	Kr.	2 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med sokkelleilighet og garasje	Kr.	13 400 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	500 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 13 900 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	2 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 2 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	15 900 000
--	------------	-------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

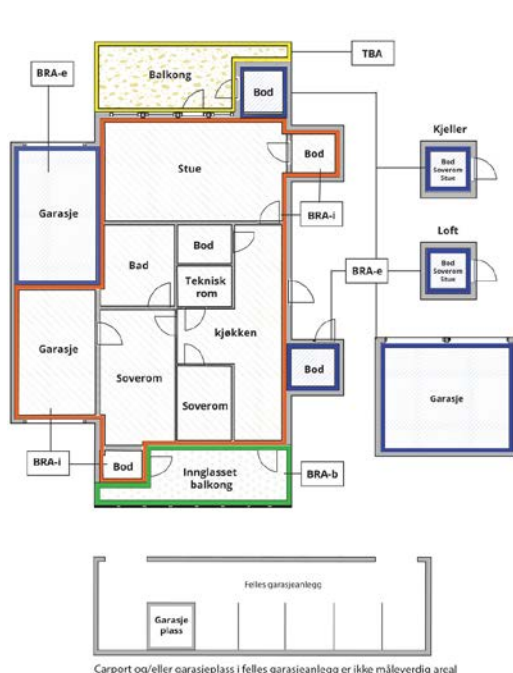
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi 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 med sokkelleilighet og garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
U. etasje (sokkelleilighet)	83			83			83
U. etasje	99			99			99
1. etasje	185			185	70		185
2. etasje	76			76	16	6	82
SUM	443				86	6	449
SUM BRA	443						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U. etasje (sokkelleilighet)	Entré/gang, bod, stue, kjøkken, gang, bad/wc/vaskerom, soverom		
U. etasje	Trapperom/gang, teknisk rom, trimrom, bod, gang, toalettrom, garasje		
1. etasje	Entré/gang/trapperom, toalettrom, kontor, vaskerom, bod/teknisk rom, soverom, bad/wc, kjøkken, spisestue, stue		
2. etasje	Trapperom/gang, bad/wc, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Sokkelleilighet i U. etasje har bruksareal ca. 83m² og hoveddelens U. etasje har bruksareal med ca. 93m², men er oppgitt til 99m² da dette inkluderer deleveggen mellom hoveddelen og sokkelleiligheten.

2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene stemmer hovedsaklig med dagens bruk.

Trimrom i U. etasje er på tegningen beskrevet som Disp. rom og Badstue.

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: Bygget nye støttemurer i 2025 - Tørnby AS.

Det er avholdt service og utbedringer på varmepumpeanlegget i 2025 - Rørlegger Aarstad og Sønner AS.

Lagt belegningsstein i 2022 - LM Utemiljø AS.

Montert EL-Billader i 2021 - Aurskog Elektriske AS.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		41		41	
SUM		41			
SUM BRA	41				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente og byggemeldte tegninger bør innhentes om disse eksisterer.

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 med sokkelleilighet og garasje	362	81
Garasje	0	41

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Petter Larsen	Takstingeniør
28.5.2025	Petter Larsen	Takstingeniør
	Wenche Marie Sannes	Kunde
	Erik Ringsbu Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	2	281		0	1112.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Staurhuslia 23 A og B							
Hjemmelshaver							
Wenche Marie Sannes. Per Nilsen dødsbo.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Eiendommen ligger ca. 2 km. øst for handelssentrum i Bjørkelangen.

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

Offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.112,3m².
Tomten er opparbeidet med belegningsstein i adkomst, på gårdsplass og på gangareal til 1. etasje.
Det er singlet gårdsplass ved siden av garasjen.
Det er støttemurer av betongstein.
Hagen er opparbeidet med plen og diverse beplantning.
Gode lys- og solforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.06.2025		Gjennomgått	5	Nei
Eier	27.05.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	27.05.2025	Kart via kommunens digitale karttjeneste.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	06.05.2025	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.01.2010		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PREISERINGER

- 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 dampsperrer 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 sokkeetasje) 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 insiden 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 fuktøk (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 slitasjegrاد: 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/JY4601>

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Erik Ringsbu Nilsen

Wenche Marie Sannes

Boligen

Staurhuslia 23A

1940 Bjørkelangen

3226-2/281/0/0

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



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp vegg og skyvedør av plexiglass for og lage utestue på terrasse.

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

♦ **Ja**

Støttemur bak huset raste ned sommeren 2023(2.juli)Ble avslag hos JBF Forsikring da muren var satt opp uten bruk av jordarmeringsnett(avslagsgrunn:konstruksjonsfeil) av tidligere eier. Ble forsikringssak gjennom boligkjøperforsikring(Help) og eiendomsskifteforsikringselskap(Claimslink) utbetalte erstatning. Muren er nå bygget opp noe lavere enn den var på en riktig måte av Tørnby AS, og det er satt opp gjerde istedenfor tujahekk som var der før.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Tørnby AS

Beskrivelse av arbeidet: Mur er bygd opp på nytt med bruk av jordarmeringsnett, den er nå lavere enn før og det er satt opp gjerde.



Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Aurskog Elektriske Installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: De satt opp kontakt og elbillader, og kontakt til boblebad.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Sokkelleilighet i underetasje som leies ut.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Det er 2 boenheter med adresse Staurhuslia 23 A og Staurhuslia 23 B (utleiedel)



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 2

Bnr: 281

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Staurhuslia 23A, 1940 BJØRKELANGEN, med flere

Hj.haver/Fester: NILSEN PER (død), , med flere



**AURSKOG-
HØLAND
KOMMUNE**

Dato: 6/6-2025 Sign:

Målestokk
1:1000



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



SITUASJONSKART

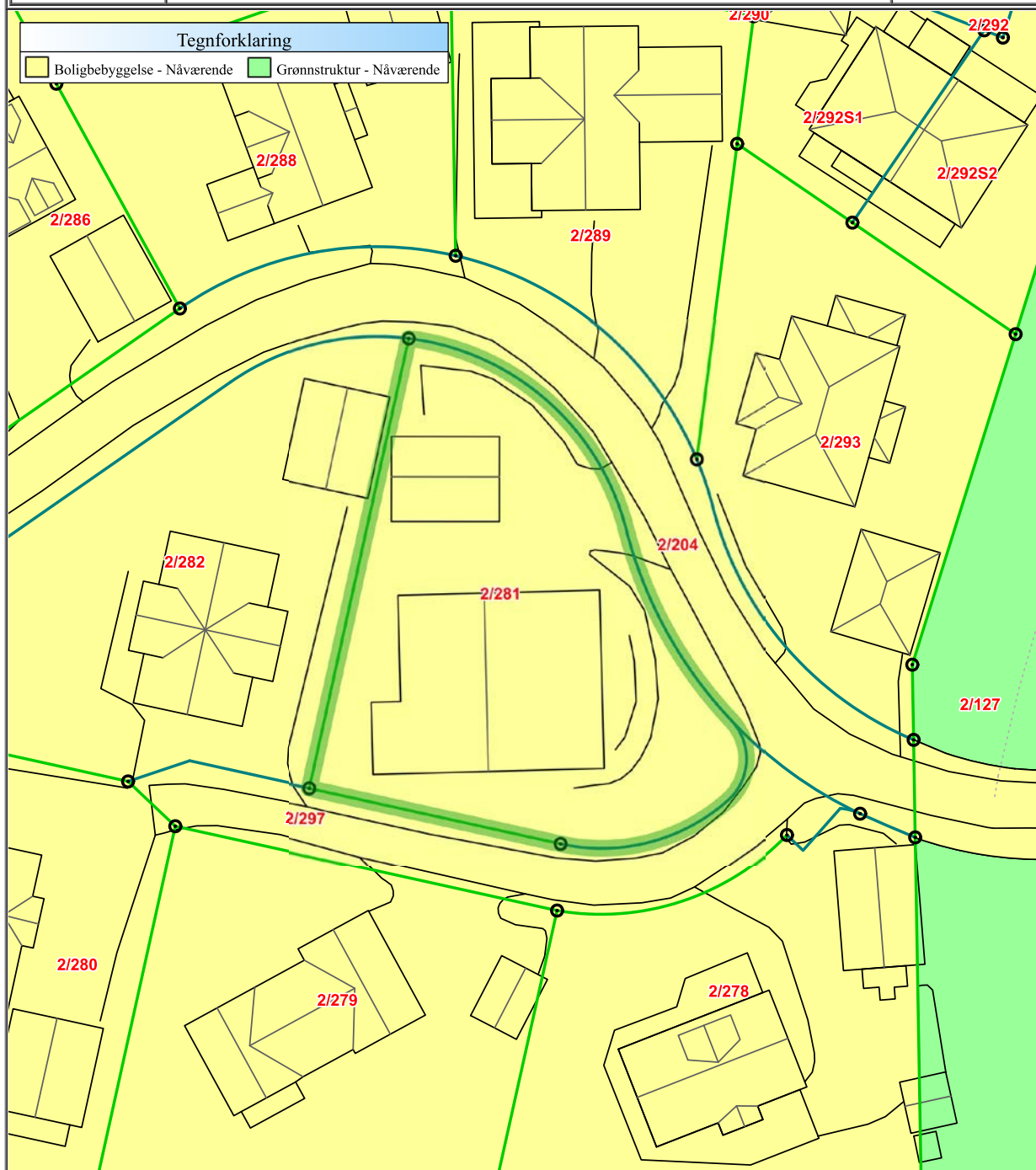


Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 281	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Staurhuslia 23A, 1940 BJØRKELANGEN, med flere			
Hj.haver/Fester:				

**AURSKOG-
HØLAND
KOMMUNE**

Dato: 2/6-2025 Sign:

Målestokk 1:500



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



TYROLERHUS AS
Postboks 1548 , Kilen
3206 SANDEFJORD

Saksbehandler: Marianne Bekkerhus Vår dato: 20.05.2019 Deres dato: Vår ref: 19/01842-2 Deres ref:

2/281 Ferdigattest

Tillatelse til tiltak er gitt 18.05.2010.
Endringstillatelse er gitt 12.05.2011.
Midlertidig brukstillatelse for sekundærleilighet er gitt 23.06.2011.
Midlertidig brukstillatelse for hovedleilighet er gitt 26.09.2011.

Gjelder: Enebolig med sekundærleilighet og garasje.
Gnr/bnr: 2/281
Byggested: Staurhuslia 21A og 21B, 1940 Bjørkelangen
Plangrunnlag: Reguleringsplan: Festningsåsen 1, delområde A14-A16

Ansvarlig søker: Tyrolerhus AS
Tiltakshaver: Hans Audun Aarnes

Søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan er mottatt 16.05.2019. Gjennom dette er det bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket er gjennomført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

Med hilsen
for Aurskog-Høland kommune
Forvaltning

Kjetil Hauger
leder

Marianne Bekkerhus
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

Vedlegg:
Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

Liste over kopimottakere:
Hans Audun Aarnes, Staurhuslia 23 A, 1940 BJØRKELANGEN

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

Nabolagsprofil

Staurhuslia 23A - Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Søndre Eidsvei Linje 470, 470E	9 min 🚶 0.7 km
🚗 Blaker stasjon Linje R14	25 min 🚗 24.8 km
✈ Oslo Gardermoen	58 min 🚗

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 633 elever, 36 klasser	6 min 🚶 3.9 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	4 min 🚶 2.3 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	5 min 🚶 3.1 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

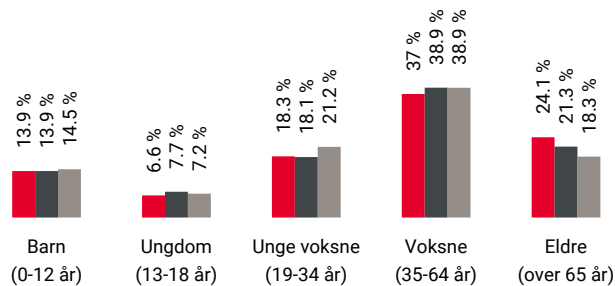
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	7 min 🚶 0.6 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	25 min 🚶 2 km
Burholttoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min 🚶 4.2 km

Dagligvare

Coop Extra Bjørkelangen	4 min 🚶
Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	5 min 🚶 2.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 93/100



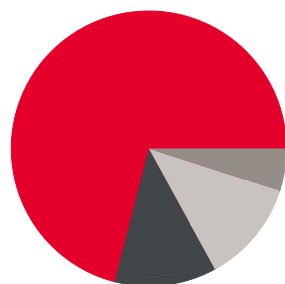
Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

	Eidslia balløkke Ballspill	14 min		1 km
	Kjelle vg. skole Fotball	23 min		1.8 km
	MOVA Bjørkelangen Serviceveien	4 min		
	MOVA Bjørkelangen	5 min		

Boligmasse



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

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

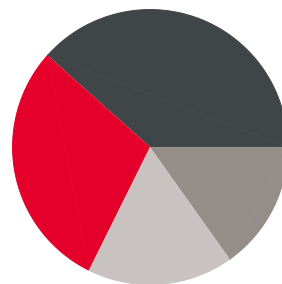
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	AMFI Bjørkelangen Torg	4 min	
	Apotek 1 Bjørkelangen	4 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

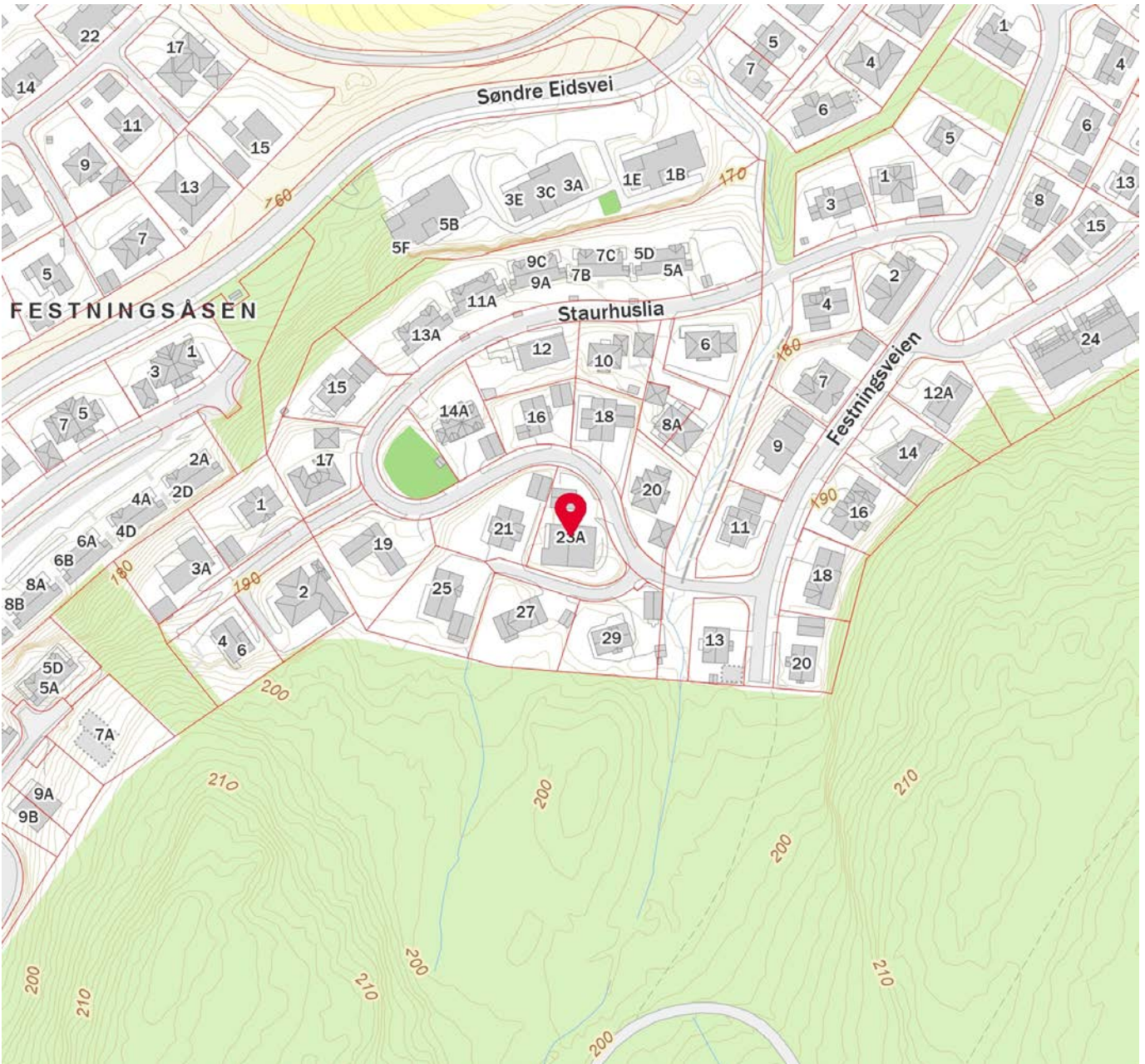
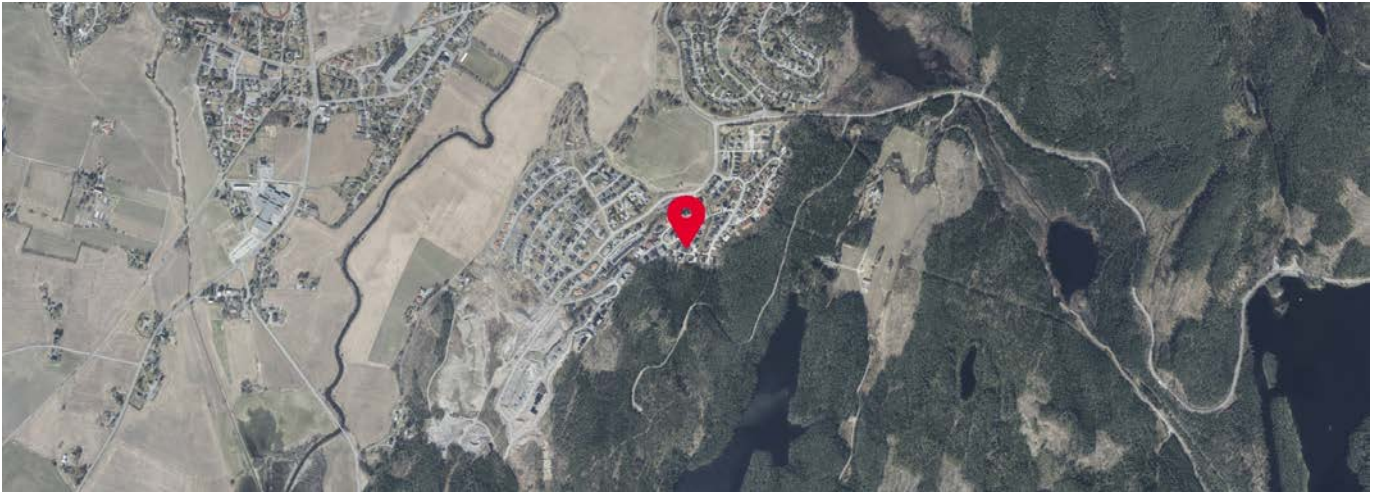
- Bjørkelangen øst/Eidslia
- Bjørkelangen
- Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



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

aktiv.
Tar deg videre

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



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



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Staurhuslia 23A og B
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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre