

aktiv.



Tyttebærveien 3, 1940 BJØRKELANGEN

**Tiltalende og velholdt halvpart
med idyllisk uteområde, sol hele
dagen, utsikt og to garasjer. Trygt
og godt kjøp!**



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 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 126 100,-
Total ink omk.: Kr 5 116 100,-
Selger: John Ingar Evjemo
Ida Ødegård Evjemo

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2014
BRA-i/BRA Total 126/193 kvm
Tomtstr.: 1126 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 311
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1107250117

Tiltalende og velholdt halvpart med idyllisk uteområde!

Tyttebærveien 3 er en svært tiltalende halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over to etasjer oppført i 2014. Dette er et trygt og godt kjøp for dere som ønsker en lettstelt bolig uten oppgraderingsbehov i sikte. Boligen ligger i et barnevennlig og solrikt område, og byr blant annet på moderne standard, gjennomtenkte løsninger og lite bruksslitasje. Boligen har to lyse og innbydende stuer, et velutstyrt kjøkken med klassisk design og to fullverdige bad; ett med badekar og ett med dusj samt vaskesone. Videre er det tre gode soverom og to boder.

Eiendommen har et idyllisk uteområde med nydelig hage, drivhus og flere solrike uteplasser. Gårdsplassen har plass til flere biler og henger, og i tillegg er det tilbygget garasje.

Det er også oppført frittstående garasje med kontor og gulvvarme.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	20
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	63
Nabolagsprofil	68
Budskjema	85



Velkommen til Tyttbærveien 3! En moderne og velholdt halvpart tomannsbolig med meget attraktiv beliggenhet.



Boligen har en flott stue med store vindusflater som gir rikelig med lysinnslipp.



I stuen er det også en peisovn som varmer godt på kalde vinterdager.



Videre er det god plass til spisebord utenfor kjøkkenet.



Delikat og velutstyrt kjøkken med mye skap- og benkeplass.



Kjøkkeninnredningen har hvite, profilerte fronter og vitrineskap, samt benkeplate i grå laminat. Det er integrerte hvitevarer herunder stekeovn fra AEG (fra 2020), platetopp, oppvaskmaskin og kjøl- og frysenskap.



Romslig og meget pent flislagt bad i 1. etasje.



Badet er innredet med servant i baderomsinnredning, speilskap med belysning over, opplegg for vaskemaskin, toalett og dusjhjørne.



Trappegang.



Entré med flislagt gulv med gulvvarme og stor skyvedørgarderobe med speilfronter.



Koselig loftstue med utgang til balkong.



Stuen passer perfekt som tv-stue.



Lyst og romslig hovedsoverom med god plass til dobbelt seng og tilhørende nattbord. Det medfølger garderobeskap.



Soverom av god størrelse.



Alle soverommene er av god størrelse.



Dette soverommet ble malt i 2025 og det ble montert spilevegg.



Bad i 2. etasje med badekar.



Badet er innredet med servant i baderomsinnredning, speilskap med integrert belysning & vegghengt toalett.



Pent baderom i 2. etasje med flislagte overflater, gulvvarme og downlights i himlinger.



Hagen er skjermet med hekk rundt, og pent opparbeidet med plen, beplantning og singelganger.



Her finner man også en romslig terrasse på ca. 35 kvm, orientert mot vest.



Terrassen er utstyrt med leegger, markise, utebelysning og stikkontakt, og byr på flere soner for både avslapning og sosiale lag.



Hagen er pent opparbeidet med gressplen, hekk og svingende grusstier som binder sammen de ulike sonene



Nydelig drivhus i hagen som gir ekstra hygge og dyrkemuligheter.



Sjarmerende inngangsparti med terrasse og overbygd adkomst. Samt tilkomst til bod.



Inngangssiden vender mot sørøst, og her finner du garasje tilbygget boligen, samt frittstående garasje som er oppført i ettertid.



Fasade fremside. Singlet gårdsplass med parkeringsmulighet, garasje til boligen, samt frittstående garasjebygg med kontor.

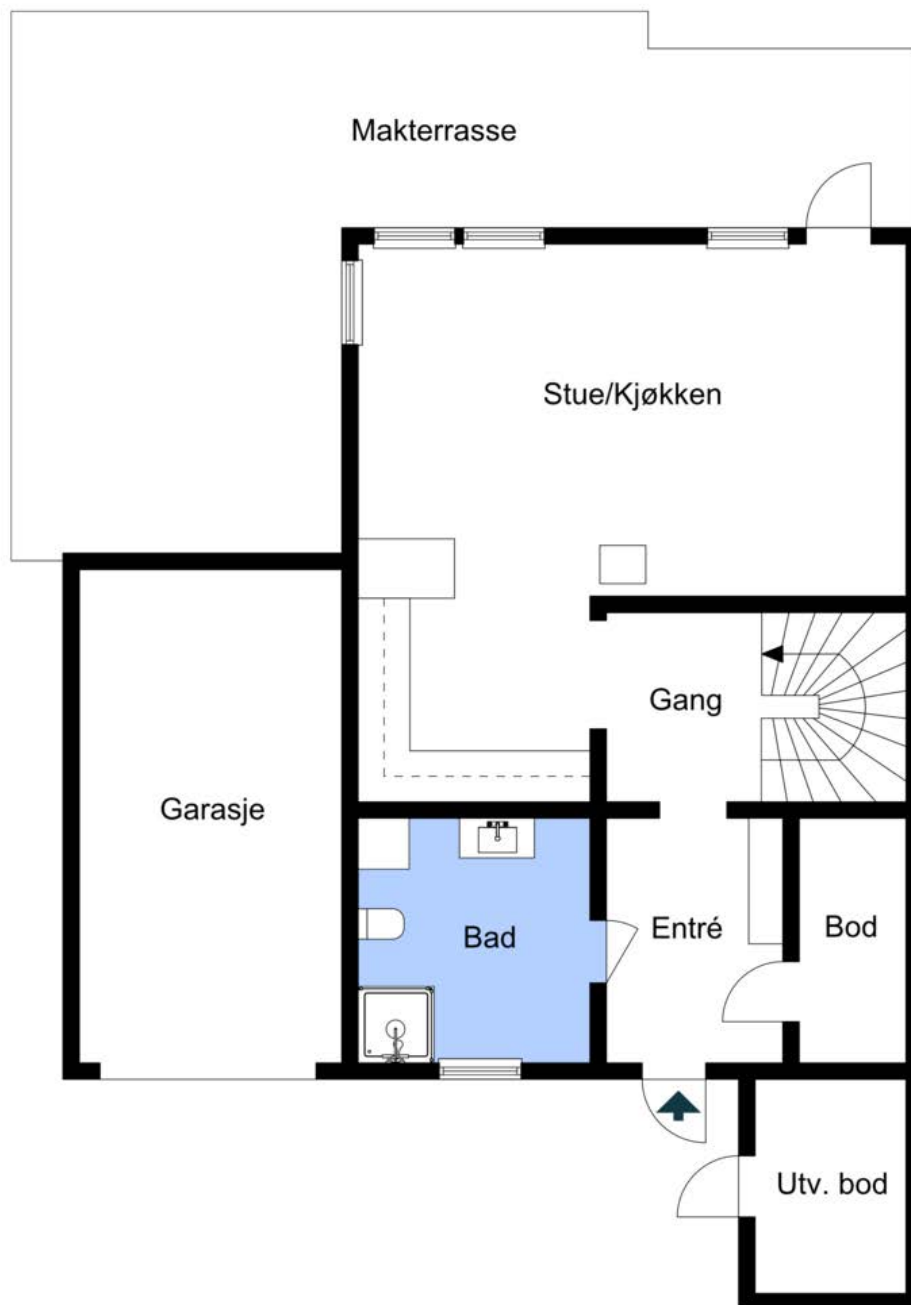


Garasje med gulvvarme.



Innredet rom/kontor i bakkant av garasjen, og her med gulvvarme.

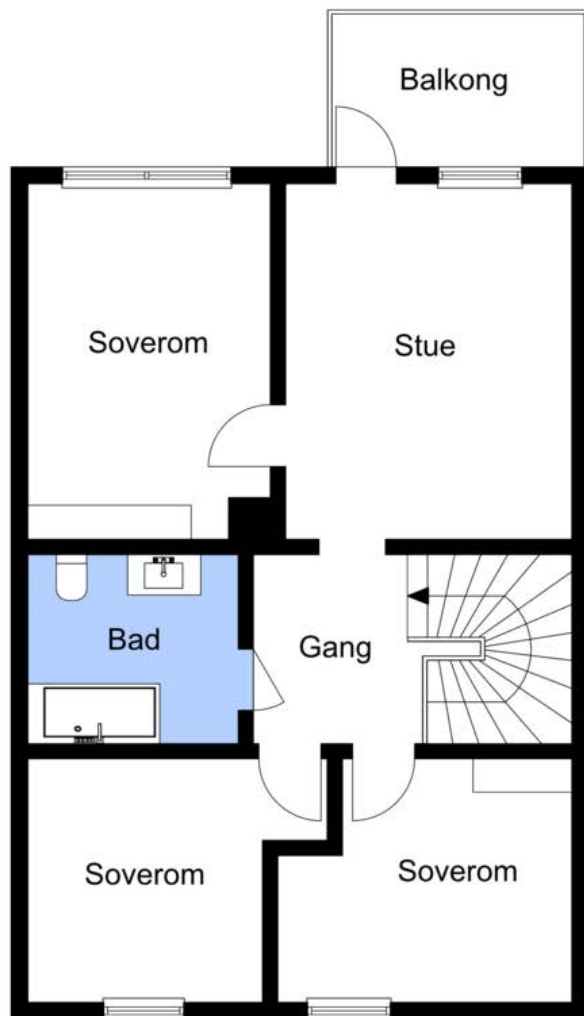
1. etasje



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

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

2. etasje



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 126 m²

BRA - e: 67 m²

BRA totalt: 193 m²

TBA: 41 m²

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 m² Entré, gang, stue, kjøkken, bad og bod.

BRA-e: 23 m² Garasje og bod.

2. etasje

BRA-i: 63 m² Gang, stue, tre soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 m² Terrasse.

2. etasje

6 m² Balkong.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 m² Garasje, kontor.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1126 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er på ca. 1126 kvm. Bruksrett til ideell andel av fellestomten ihht. seksjoneringsbegjæringen.

Eiendommen har et gjennomarbeidet og svært tiltalende uteområde med frodig hage og vakker beplantning. Inngangssiden vender mot sørøst, og her møtes man av et sjarmerende inngangsparti med terrasse og overbygd adkomst.

På hagesiden ligger et privat og solrikt uterom med adkomst fra gårdsplassen og stuen. Hagen er pent opparbeidet med gressplen, hekk og svingende grusstier som binder sammen de ulike sonene - inkludert et nydelig drivhus som gir ekstra hygge og dyrkemuligheter. Alt rammes inn av tett hekk som skjerner godt mot innsyn.

Her finner man også en romslig terrasse på ca. 35 kvm, orientert mot vest. Terrassen er utstyrt med levegger, markise, utebelysning og stikkontakt, og byr på flere soner for både avslapning og sosiale lag. Terrassen er overbygd av en balkong med utgang fra loftstuen. Balkongen er på ca. 6 kvm og byr på flott utsikt, samt kveldssol.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget populært og nyere etablert boligområde i Festningsåsen på Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune. Bjørkelangen har skoler i alle trinn, flere barnehager, godt kollektivtilbud og kort vei til sentrum med det meste du trenger i hverdagen. En tur til sentrum tar få minutter til fots, og enda kortere på sykkel, på fine asfalterte gang- og sykkelstier.

Festningsåsen ligger rett ved marka og er et fantastisk utgangspunkt for fine turer. Enten du liker å ta deg frem til fots, på sykkel eller ski, så byr nærområdet på natur med kilometer lange stier og mange idylliske vann. Ved den videregående skolen er det idrettshall, friidrettsanlegg og kunstgressbane. Her finner du også både sandvolleyball- og tennisbane.

Bjørkelangen er en koselig landsby under stadig utvikling. I tillegg til ny barne- og ungdomsskole, er det bygget nytt helsehus, samt ny svømmehall som åpnet høsten 2018. Bjørkelangen har en aktiv sportsforening som tilbyr både svømming, fotball, håndball, innebandy, allidrett, ski og sykkel.

Kulturskolen har en rekke tilbud innen dans, drama, forming og musikk, samt egen

«øvingsboks» for band og musikere. Bjørkelangen har også et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland (holder til på Eksismoa motorpark ca. 2 km utenfor sentrum. Det er også skytterbaner i nærheten, samt jakt- og fiskeforeninger. Alpinbakken er åpen når det er snørike vintre på Bjørkelangen.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Rema 1000, Kiwi og Extra. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Amfi Bjørkelangen Torg et fint og variert utvalg. I ytterkant av sentrum ligger Blikrud Næringsområde med kjeder som Europris, Rustad, Power, Maxbo og snart THansen. Bjørkelangen er et satsningsområde og tiltrekker seg stadig nyetableringer av både store og små bedrifter.

Området har et godt kollektivtilbud via buss, hvor nærmeste bussholdeplass er Søndre Eidsvei som ligger ca. 500 meter fra boligen. Det er togstasjon i Fetsund og på Blaker. Med bil fra området tar det ca. 30 min til Fetsund, 35 min til Lillestrøm, 55 min til Oslo S, 60 min til Oslo lufthavn og 60 min til Charlottenberg i Sverige.

Adkomst

Se vedlagte kartskisse i Finn annonsen for veibeskrivelse.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av leiligheter, villaer og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det sykkelavstand til Bjørkelangen barne- og ungdomsskole som stod ferdig i 2018. Kommunen har et godt utvalg barnehager og god barnehagedekning. På Bjørkelangen finnes det også to videregående skoler.

Offentlig kommunikasjon

Området har et godt kollektivtilbud via buss, hvor nærmeste bussholdeplass er Søndre Eidsvei som ligger ca. 500 meter fra boligen.

Det er togstasjon i Fetsund og på Blaker.

Bygningssakkyndig

Daniel Østbye

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over to etasjer oppført i 2014. Boligen fremstår som i god stand og er normalt vedlikeholdt. Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Boligen er oppført på støpt plate mot mark. Dreneringen er fra 2014. Bygningen

ytervegger er oppført med et isolert trebindingsverk med standard og byggesjikk fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med liggende bordkledning av treverk. Bordkledningen gir et enkelt og tradisjonelt utseende samtidig som den fungerer som en beskyttende barriere mot værforholdene. Valmet takkonstruksjon oppført med prefabrikkerte W-takstoler i treverk. utvendig tekket med betongtakstein, forenklet undertak i form av asfaltplater. . Etasjeskille er av støpt plate mot mark og trebjelkelag.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Inngangsdør, terrassedør og balkongdør er av treverk med glassfelt. Dør til utvendig bod er av treverk. Utgang fra stue i 2. et til en nord/vest vendt balkong. Balkongen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Balkongen er utstyrt med overbygg og stikkontakt. Utgang fra stue i 1. et. til en nord/vest vendt terrasse. Terrassen er belagt med spaltegulv av treverk. Terrassen er utstyrt med overbygg, utebelysning, stikkontakt, en markise og levegger.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse: Valmet takkonstruksjon oppført med prefabrikkerte W-takstoler i treverk. Forenklet undertak i form av asfaltplater. Luftekassetter mot gesimskasser og 30 cm. isolasjon i bjelkelaget.

Avvik: Det er mindre fuktmerker i gips (bransille mot naboseksjonen). Det er også en skadet gipsplate.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse: Utgang fra stue i 2. et til en nord/vest vendt balkong på omtrent 6 kvadratmeter. Balkongen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 90 centimeter. Balkongen er utstyrt med overbygg og stikkontakt. Utgang fra stue i 1. et. til en nord/vest vendt terrasse på omtrent 35 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv av treverk. Terrassen er utstyrt med overbygg på ca. 6 kvadratmeter, utebelysning, stikkontakt, en markise og levegger for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Våtrom - 1. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Beskrivelse: Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt mdf-panel og taklampe. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speilskap med lys og en arbeidsbenk er også en del av interiøret. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er vegghengt med en innebygget susterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel under arbeidsbenken. Avtrekksventilen for ventilasjon er

plassert i himlingen. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist avvik i fuger. Skadet og løs fug på vegg i dusjsone.

Lovlighet:

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er gjort noen mindre endringer på romløsning for kjøkken. Tilstøtende carport ble levert som garasje.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2019. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja. Beskrivelse: Sprekk i fuge i dusjsone på bad i 1. etasje.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært. Firmanavn: VF Elektro AS.

Beskrivelse: Diverse arbeid ifm ombygging av kjøkken, bytte av utelamper, lysarmaturer og stikk i garasje. Installasjon i nyere frittstående garasje.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. Beskrivelse: Defa mod. 1W72D2/710472.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Ja. Beskrivelse: Tilstandsvurdering utført av Rambøll 18.06.2025.

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Ja. Beskrivelse: Smeltevann fra biler må ev. svabres ut av garasjer. Steinmur på utsiden av hekk mot hovedvei kan ha ustabile steiner. Det ble underskrevet nabosamtykke med nabo ved oppføring av garasje på inntil 50 kvm. på felles uteareal for seksjonene 1 og 2 i 2022.

Innhold

Planløsning

1. etasje: Entré, gang, stue, kjøkken, bad/wc/vaskerom og bod.
2. etasje: Gang, loftstue, bad/wc og 3 soverom.

Annet: Sportsbod og garasje med kontor.

Kort fortalt:

- Tiltalende halvpart tomannsbolig over 2 plan.
- Moderne standard og jevnlig oppgradert.
- Garasje med eget kontor.
- Også parkering i en tilbygd garasje.
- Frodig hage med vakker beplantning.
- Solrike uteplasser mot flere retninger.
- Entré med stor skyvedørsgarderober med speilfronter og tilliggende bod.
- Stue med store vinduer og peisovn.
- Godt med screens og solskjerming, bla. fra Ken Mora på 2 soverom.
- Velutstyrt kjøkken med klassisk design.
- Integrerte hvitevarer i kjøkken, herunder stekeovn fra AEG (fra 2020), platetopp, oppvaskmaskin og kjøl- og fryseskap.
- Romslig flislagt bad i 1. etasje.
- Delikat flislagt bad i 2. etasje med badekar.
- Tre soverom, alle av god størrelse.
- Garderobeskap i ett soverom.
- Flott tv-stue med utgang til balkong i 2. etasje.
- Boligen ble malt utvendig i 2025.
- Mye lagringsplass i boder og garasjer.
- Innredning/hyllesystem fra IKEA i teknisk rom og sportsbod.
- Microtempbrytere for varmekabler ble byttet i hele boligen i 2019.

Standard

Entré

Boligen har et lekkert, flislagt inngangsparti med overbygg, belysning og flotte detaljer. Innenfor venter en romslig entré med skyvedørsgarderober, veggengte skohyller og tilliggende bod med ytterligere plass til yttertøy, samt skolesekker og annet utstyr. Entreen har hvitmalte panelplater på veggene og flislagt gulv med varme.

Stuer

Boligen har en flott stue med store vindusflater som gir rikelig med lysinnslipp og utsikt mot skogkledd landskap. Det er også dør ut til terrassen. Stuen har enstavs parkettgulv og to vegger malt i en stilig oransjefarge som står i kontrast til de ellers hvite overflatene.

Rommet har to møbleringssoner, med spiseplassen naturlig plassert ved kjøkkenet.

Mellom sonene er det en peisovn med høyt piperør. I andre etasje er det en lys og koselig loftstue med utgang til balkongen.

Kjøkken

Kjøkkenet har velutstyrt innredning i hesteskoform med barløsning mot spiseplassen. Innredningen har klassisk design med hvite profilfronter, vitrineskap og benkeplater i grå laminat. Av utstyr er det oppvaskkum og integrerte hvitevarer i form av stekeovn, induksjonstopp, ventilator, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Komfyrvakt og lekkasjestopper er montert, og bak vasken og koketoppen er det glassplater som beskytter vegg.

Bad

Boligen har to fullverdige bad med samme, pene utførelse. Begge badene har sorte gulvfliser, hvite veggfliser og gulvvarme. Toalettene er vegghengte og innredningene består av hvite skuffemøblement med heldekkende servant, samt doble speilskap med integrert belysning.

Badet i andre etasje har frittstående badekar, mens badet på hovedplanet har dusjhjørne. Sistnevnte er for øvrig utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under en benkeplate. Over er det vegghengt tørkestativ.

Soverom og garderobe

Boligen har tre innbydende soverom i andre etasje. Soverommene har ulike, moderne overflater for å gi hvert rom sitt personlige preg, og to av rommene har utvendig solskjerming. I det ene soverommet er det montert spilevegg og malt vegger. Hovedsoverommet har to doble garderobeskap med speil. Det er for øvrig lagringsplass i boden ved entreen, i en sportsbod ved inngangspartiet og i garasjene.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner eget abonnement for tv og bredbånd.

Parkering

Det er gode parkeringsmuligheter på eiendommen med en tilbygd enkel garasje og en frittstående garasje på ca. 44 kvm.

Videre er det biloppstillingsmuligheter på egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

Tryg forsikring.

Polisenummer

8893641

Radonmåling

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

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming er hovedsakelig elektrisk, supplert med vedfyring i stuen. Det er gulvvarme i entré, på begge bad og i boden. Det er også gulvvarme i dobbelgarasjen.

Varmtvann er fra en 200 liters bereder. Ventilasjonen er balansert og sikringsskapet har automatsikringer.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 990 000

Kommunale avgifter

Kr 24 386

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil variere årlig.

Kommunale avgifter inkl. vann, avløp, renovasjon og feie/tilsynsgebyr.

Eiendomsskatt

Kr 4 652

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Aurskog Høland kommune.

Formuesverdi primær

Kr 1 097 856

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 391 422

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Eier står selv ansvarlige for kostnader tilknyttet kommunale avgifter, strømforbruk, forsikringer, vedlikehold, tv/internett, m.m.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 311, seksjonsnummer 2 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:

3226/2/311/2:

10.04.2014 - Dokumentnr: 294933 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Aurskog-Høland Kommune

Org.nr: 948 164 256

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

Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om beplantning

Gjelder også senere fradelte parseller

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3226 Gnr:2 Bnr:311

Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.2014 - Dokumentnr: 786553 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/2

Heftelsene omhandler rett for kommunen til å drifte og anlegge ledninger og bebyggelse, samt seksjoneringsbegjæringen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tomannsbolig, datert 24.09.2014.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.09.2014.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i reguleringsplan for Festningsåsen 3.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Adgang til utleie

Hele boligen kan leies ut.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtagelse etter avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket dato i vedlagte budskjema.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

124 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

126 100 (Omkostninger totalt)

142 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

144 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 116 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 132 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 134 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 126 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Kommunal info

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.000,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10.045,-. Utleggene omfatter foto, kommunale opplysninger og tinglysningsgebyr. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kenneth Sverre

Eiendomsmegler MNEF

kenneth.sverre@aktiv.no

Tlf: 930 29 613

Ansvarlig megler bistås av

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

17.07.2025



Alti Bjørkelangen, sentrum og Bjørkelangen Næringspark har et bredt utvalg av butikker, spisesteder, velværetilbud, treningsmuligheter og servicebedrifter.



Bjørkelangen stadion og idrettsanlegg.



Bjørkebadet ligger på Bjørkelangen og byr på flotte fasiliteter med badeanlegg for hele familien.

Velkommen til Aurskog-Høland - den romslige kommunen



Kommunen har flott natur og mange fine fjelltopper.

Vi er den største landbrukskommunen i Akershus.

Turistinformasjonen på Bjørkelangen ligger på Bjørkelangen.

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

Ønsker du å vite mer om kommunen vår?

Aurskog-Høland har mange spisssteder og flere overnattingssteder. **TURISTINFORMASJON** finner du på Kalle Skoleveien. Den ligger på Bjørkelangen. Kalle er åpen onsdag til søndag fra 11-16 i kommunehuset, og i helgene 12-16 i vinterhuset.

De finner turistinformasjonen for Aurskog-Høland og Rømskog på Facebook.

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

☞ You will find the tourist information either at Kalleveien or Bjørkelangen.

☞ Die Touristeninformation finden Sie in der Kalleveien in Bjørkelangen.

Velkommen til Haldenkanalen

HALDENKANALEN er den eldste av to kanaler i Norge og måler dette til fra Skulerud i nord til Tistedal i sør. Kanalen ble bygget i perioden 1852-1924, hovedsakelig for transport av tømmer. Flotingen opphørte i 1982, men slusene er fortsatt operative. Vi ønsker deg velkommen til en reise i den spennende kanalen! Kommunen langs Haldenkanalen er nordfra: Aurskog-Høland, Rømskog, Marker, Åremark og Halden.

1 SKULERUD

I nordre enden av Skulerud ligger Aurskog-Høland. I nord ligger Skulerud. Det var endestasjonen for den smalsporede jernbanen, som den ble ombygd til standardsporene i 1924. I tillegg til jernbanen ble det bygd et passasjerstasjon. Skulerud har gressetare med bygge, vannkraft og oppdrett av kveite fra Øster.

2 ØRE SLUSER

Øre slusen i Marker ligger mellom Øre slusen og Rømskog og har en løftehøyde på 11 meter. Slusen ble bygd i årene 1857-1860, samtidig med Skanderup slusen. Slusen er i dag i bruk som en del av transporten av tømmer og kveite.



3 SKANDERUP SLUSE

Skanderup slusen i Halden er den største slusen i Norge med en løftehøyde på 25,4 meter. Slusen ble bygd i årene 1852-1853 og ble senere utvidet i 1924. Slusen er i dag i bruk som en del av transporten av tømmer og kveite.

4 TISTEDAL

Tistedal slusen i Halden er den siste slusen i kanalen. Slusen ble bygd i årene 1852-1853 og ble senere utvidet i 1924. Slusen er i dag i bruk som en del av transporten av tømmer og kveite.

Eiendommen har umiddelbar nærhet til flotte rekreasjonsområder i skog og mark.

36 Tyttebærveien 3



Bjørkelangen barne- og ungdomsskole.



Bjørkelangen videregående skole.

Vedlegg

Tilstandsrapport

RAMBOLL

Tyttebærveien 3, 1940 BJØRKELANGEN AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 2, bnr. 311, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 12.06.2025

Rapportdato: 18.06.2025

Oppdragsnr.: 21410-1327

Referansenummer: KV5687

Foretak: Rambøll Norge AS

Takstingeniør: Daniel Østbye



RAMBOLL

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

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtomografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggt teknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Daniel Østbye

Uavhengig Takstingeniør

daniel.ostbye@ramboll.no

924 29 101

RAMBOLL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Halvpant av vertikaldelt tomannsbolig over to etasjer oppført i 2014. Boligen fremstår som i god stand og er normalt vedlikeholdt.

Biloppstillingsplasser i to enkeltgarasjer og utvendig sportsbod for oppbevaring.

Pent opparbeidet tomt med plenareal og flere etablerte uteplasser, det er gruset gårdsplass.

Tomannsbolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Valmet takkonstruksjon oppført med prefabrikkerte W-takstoler i treverk. utvendig tekket med betongtakstein, forenklet undertak i form av asfaltplater. Luftekassetter mot gesimskasser og 30 cm. isolasjon i bjelkelaget.

Takrenner og nedløp er av metall. Beslag og stigetrinn til pipe er også av metall.

Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk med standard og byggesjikk fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindspærre. Utenpå dette er veggene kledd med liggende bordkledning av treverk. Bordkledningen gir et enkelt og tradisjonelt utseende samtidig som den fungerer som en beskyttende barriere mot værforholdene.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er utvendig solskjerming på to soverom i 2. et. Inngangsdør, terrassedør og balkongdør er av treverk med glassfelt. Dør til utvendig bod er av treverk.

Utgang fra stue i 2. et til en nord/vest vendt balkong på omtrent 6 kvadratmeter. Balkongen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 90 centimeter. Balkongen er utstyrt med overbygg og stikkontakt.

Utgang fra stue i 1. et. til en nord/vest vendt terrasse på omtrent 35 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv av treverk. Terrassen er utstyrt med overbygg på ca. 6 kvadratmeter, utebelysning, stikkontakt, en markise og levevegger for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Tilstøtende garasje oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledningsbord. Gulv av støpt plate på mark. Takkonstruksjon er i sadlet form og er utvendig tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp av metall. Garasjeport i metall med elektrisk motor. Det er lagt opp strøm til garasjen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. Etasje.

Gulvoverflater av: Parkett og fliser. Det er gulvvarme i entrè og innvendig bod.

Veggoverflater av: Malte profilerte plater.

Himlingsoverflater av: Malt MDF-panel.

2. Etasje.

Gulvoverflater av: Parkett.

Veggoverflater av: Malte profilerte plater og spiler.

Himlingsoverflater av: Malt MDF-panel.

Innvendige trapp og rekkverk av treverk.

Det er malte profilerte innvendige dører.

Etasjeskille av: Støpt plate mot mark og trebjelkelag.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue 1. et. 5 mm.

Stue 2. et. 5 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 1. et. 239 cm.

Stue 2. et. 241 cm.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme, panelovner på vegg og vedfyring. Boligen har isolert stålpipeline, og vedovn i stuen i 1. et.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom 1. Etasje.

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt MDF-panel og taklampe. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speilskap med lys og en arbeidsbenk er også en del av interiøret.

Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst.

Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er vegghengt med en innebygget susterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design.

Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel under arbeidsbenken.

Avtreksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen.

Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

Bad 2. Etasje.

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt MDF-panel og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speilskap med lys er også en del av interiøret.

Rommet har et frittstående badekar og vegghengt tappearmatur.

Toalettet er vegghengt med en innebygget susterne.

Avtreksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen.

Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spiseplass.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I

benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.

Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det glassplater i utsatte områder som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er

Beskrivelse av eiendommen

benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene og på vegg for praktisk bruk.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, komfyr og oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp. Ventilatoren i overskapet bidrar til god ventilasjon under matlaging.
Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper og komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i innvendig bod. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår.
Hovedbryter på 32 Amp, 400 V. Anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Dreneringen er fra 2014.
Boligen er oppført på støpt plate mot mark.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2014. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2014. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er utvendig stoppekran for vann og stakeluke for avløp, tilgang via luker i platting.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Det er gjort noen mindre endringer på romløsning for kjøkken.

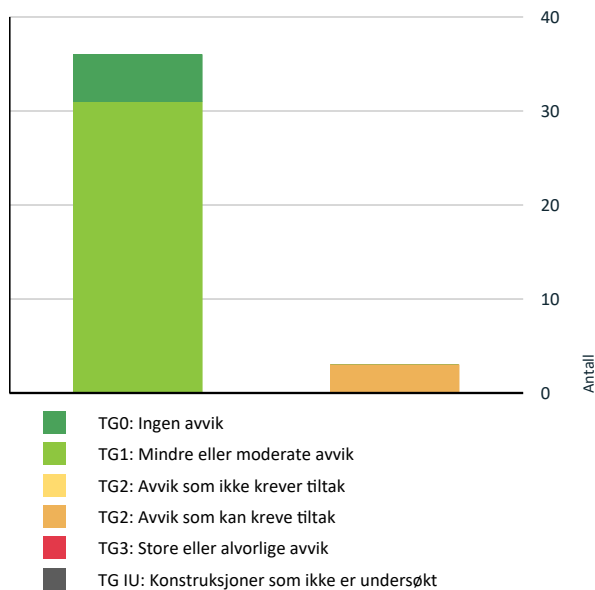
Tilstøtende carport ble levert som garasje.

Garasje/kontor

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

Skadet og løs fug på vegg i dusjsone.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er mindre fuktmerker i gips (bransille mot naboseksjonen). Det er også en skadet gipsplate.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.



Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2014

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.

Befaring er begrenset til bakkenivå da det ikke var mulig å overholdet arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.
Tilstandsgrad er satt ut i fra materialvalg og alder.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av metall. Beslag og stigetrinn til pipe er også av metall.

Veggkonstruksjon

Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk med standard og byggesjikk fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med liggende bordkledning av treverk. Bordkledningen gir et enkelt og tradisjonelt utseende samtidig som den fungerer som en beskyttende barriere mot værforholdene.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet takkonstruksjon oppført med prefabrickerte W-takstoler i treverk. Forenklet undertak i form av asfaltplater. Luftekassetter mot gesimskasser og 30 cm. isolasjon i bjelkelaget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mindre fuktmerker i gips (bransille mot naboseksjonen). Det er også en skadet gipsplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelse iht. om skadene går utover brannkravene

Tilstandsrapport



Skade på gipsplate.



Fuktmerker i gips i skillevegg mot nabo.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er utvendig solskjerming på to soverom i 2. et.

TG 1 Dører

Inngangsdør, terrassedør og balkongdør er av treverk med glassfelt.
Dør til utvendig bod er av treverk.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue i 2. et til en nord/vest vendt balkong på omtrent 6 kvadratmeter. Balkongen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 90 centimeter. Balkongen er utstyrt med overbygg og stikkontakt.

Utgang fra stue i 1. et. til en nord/vest vendt terrasse på omtrent 35 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv av treverk. Terrassen er utstyrt med overbygg på ca. 6 kvadratmeter, utebelysning, stikkontakt, en markise og levegger for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstøtende garasje oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledningsbord. Gulv av støpt plate på mark. Takkonstruksjon er i sadlet form og er utvendig tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp av metall. Garasjeport i metall med elektrisk motor. Det er lagt opp strøm til garasjen.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

1. Etasje.

Gulvoverflater av: Parket og fliser. Det er gulvvarme i entrè og innvendig bod.

Veggoverflater av: Malte profilerte plater.

Himlingsoverflater av: Malt mdf-panel.

2. Etasje.

Gulvoverflater av: Parkett.

Veggoverflater av: Malte profilerte plater og spiler.

Himlingsoverflater av: Malt mdf-panel.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av: Støpt plate mot mark og trebjelkelag.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue 1. et. 5 mm.

Stue 2. et. 5 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 1. et. 239 cm.

Stue 2. et. 241 cm.

1 TG 0 Radon

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

1 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes, og vedovn i stuen i 1. et.

1 TG 1 Innvendige trapper

Innvendige trapp og rekkverk av treverk.

1 TG 1 Innvendige dører

Det er malte profilerte innvendige dører.

1 TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme, panelovner på vegg og vedfyring.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt mdf-panel og taklampe. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speilskap med lys og en arbeidsbenk er også en del av interiøret.

Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst.

Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er vegghengt med en innebygget susterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design.

Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel under arbeidsbenken.

Avtreksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen.

Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Skadet og løs fug på vegg i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Skadet fug må erstattes for å lukke avviket.

ingen strakstiltak anses som nødvendig da dusjdørene beskytter vinduet, ved bruksendring må eventuelt vinduet fuktbeskyttes på annen måte.



Sprukket og skadet flisfug.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra kjøkken mot bad, 31% ved 22 grader. Måleresultatet er tilfredsstillende.



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom kjøkken og bad.

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt mdf-panel og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speilskap med lys er også en del av interiøret. Rommet har et frittstående badekar og vegghengt tappearmatur. Toalettet er vegghengt med en innebygget sistene. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra soverom mot bad, 32% ved 22 grader. Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var under målbare verdier. Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet er tilfredsstillende.



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom soverom og bad.



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom soverom og bad.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spise plass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.

Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det glassplater i utsatte områder som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene og på vegg for praktisk bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, komfyr og oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp. Ventilatoren i overskapet bidrar til god ventilasjon under matlaging.

Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper og komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Tilstandsrapport



Kontroll av fordelerskap for vann.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i innvendig bod. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Hovedbryter på 32 Amp, 400 V. Anlegg.

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.

2014

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



Tillegg 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.

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

3. Er det skader på røykvarslere?

Nei

4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2014. De drenerende massene skal sammen med drensledningen sørge for at grunnvannstanden holdes på et tilstrekkelig lavt nivå slik at vann ikke trenger inn eller kapillært suges opp i fundamentene. Videre skal dreneringen bidra til stabilitet i grunnen under fundamentene og beskytte grunnen mot erosjon, oppbløting og nedsatt bæreevne.

Denne boligen har ringmur med støpt plate på mark hvor gulvkonstruksjonen inkludert varmeisolasjon i hovedsak ligger over terrengnivå. Konstruksjonen har normalt ikke synlig utvendig fuktsikring som på en grunnmur hvor det er rom under terreng. Drenerende masser under og mot ringmur, og evt. drensledning hvis dette er lagt er vurdert etter alder.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på støpt plate mot mark.

TG 0 Terrengforhold

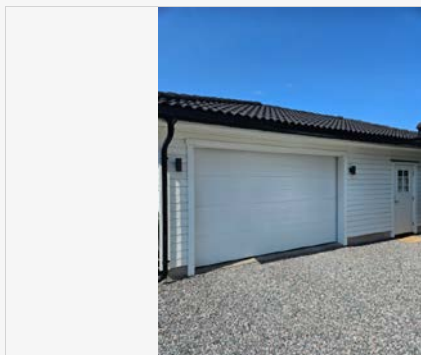
TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2014. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2014. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er utvendig stoppekran for vann og stakeluke for avløp, tilgang via luker i platting.

Bygninger på eiendommen

Garasje/kontor



Anvendelse

Byggeår

2020

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger fra selger.

Standard

Kombinert garasje og kontor. Bygget er oppført med bindingsverk av treverk og isolert i sin helhet, utvendig kledd med liggende bordkledning. Gulvet er av støpt plate på mark, det er gulvvarme i hele gulvflaten. Takkonstruksjon er oppført med en valmet form, utvendig tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp er av metall. Garasjeport i metall med elektrisk motor, inngangsdør av treverk med glassfelt.

Innvendig er veggene plateslått og det er trepanel i himlingen. Det er installert el-bil lader på veggen. Kontoret har gulvoverflate av laminat, veggoverflater av malte profilerte plater og en himling med tak-essplater.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

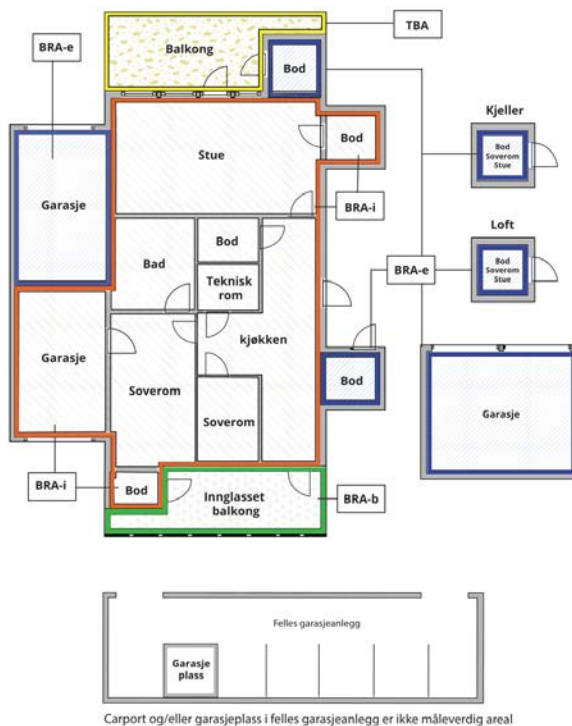
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	63	23		86	35
2. Etasje	63			63	6
SUM	126	23			41
SUM BRA	149				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Bod, Bad/vaskerom, Gang, Stue/kjøkken	Bod 2, Garasje	
2. Etasje	Gang, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort noen mindre endringer på romløsning for kjøkken.

Tilstøtende carport ble levert som garasje.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje/kontor

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	122	27
Garasje/kontor	17	27

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2025	Daniel Østbye	Takstingeniør
	John Ingar Evjemo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	2	311		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Tyttebærveien 3							
Hjemmelshaver							
Evjemo Ida Ødegård, Evjemo John Ingar							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Festningsåsen like utenfor Bjørkelangen sentrum i Aurskog-Høland Kommune, Akershus fylke.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat opparbeidet tomt.

Siste hjemmelsovergang

År

2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger			Fremvist		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke mottatt før rapporten ble utarbeidet.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.

Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringstidspunktet. Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringstidspunktet.

Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selv om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250117	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ida Ødegård Evjemo	John Ingar Evjemo
Gateadresse	
Tyttebærveien 3	
Poststed	Postnr
BJØRKELANGEN	1940
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	8893641

Document reference: 1107250117

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk i fuge i dusjsone på bad i 1. etasje

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Diverse arbeid ifm ombygging av kjøkken, bytte av utelamper, lysarmaturer og stikk i garasje. Installasjon i nyere frittstående garasje

Arbeid utført av

VF Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Defa mod. 1W72D2/710472

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsvurdering utført av Rambøll 18.06.2025

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Smeltevann fra biler må ev. svabres ut av garasjer Steinmur på utsiden av hekk mot hovedvei kan ha ustabile steiner Det ble underskrevet nabosamtykke med nabo ved oppføring av garasje på inntil 50 m2 på felles uteareal for seksjonene 1 og 2 i 2022.

Document reference: 1107250117

Tilleggs kommentar

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1107250117

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Ødegård Evjemo	e4b6cbd7c7201c91696b1 ec152a98adbc363562c	19.06.2025 20:06:31 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Ingar Evjemo	a7851a1504c9c92957b139 9173eb7d1d4d31b58a	19.06.2025 20:03:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1107250117

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

Nabolagsprofil

Tyttebærveien 3 - Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Søndre Eidsvei Linje 470, 470E	10 min 0.9 km
Blaker stasjon Linje R14	25 min 24.8 km
Oslo Gardermoen	57 min

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 650 elever, 40 klasser	7 min 3.5 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	4 min 2.1 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	5 min 2.8 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

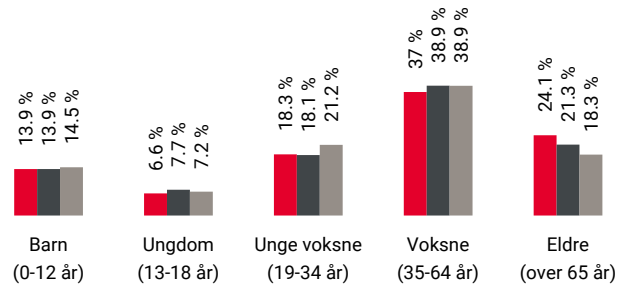
Godt vennskap 75/100



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	10 min 0.9 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	3 min 1.8 km
Burholttoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min 4 km

Dagligvare

Kiwi Bjørkelangen PostNord	19 min 1.7 km
Coop Extra Bjørkelangen	19 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 93/100



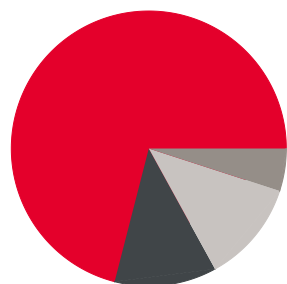
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

	Bjørkelunden	12 min
	Fotball	1.1 km
	Eidslia balløkke	15 min
	Ballspill	1.3 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

19 min



Apotek 1 Bjørkelangen

19 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



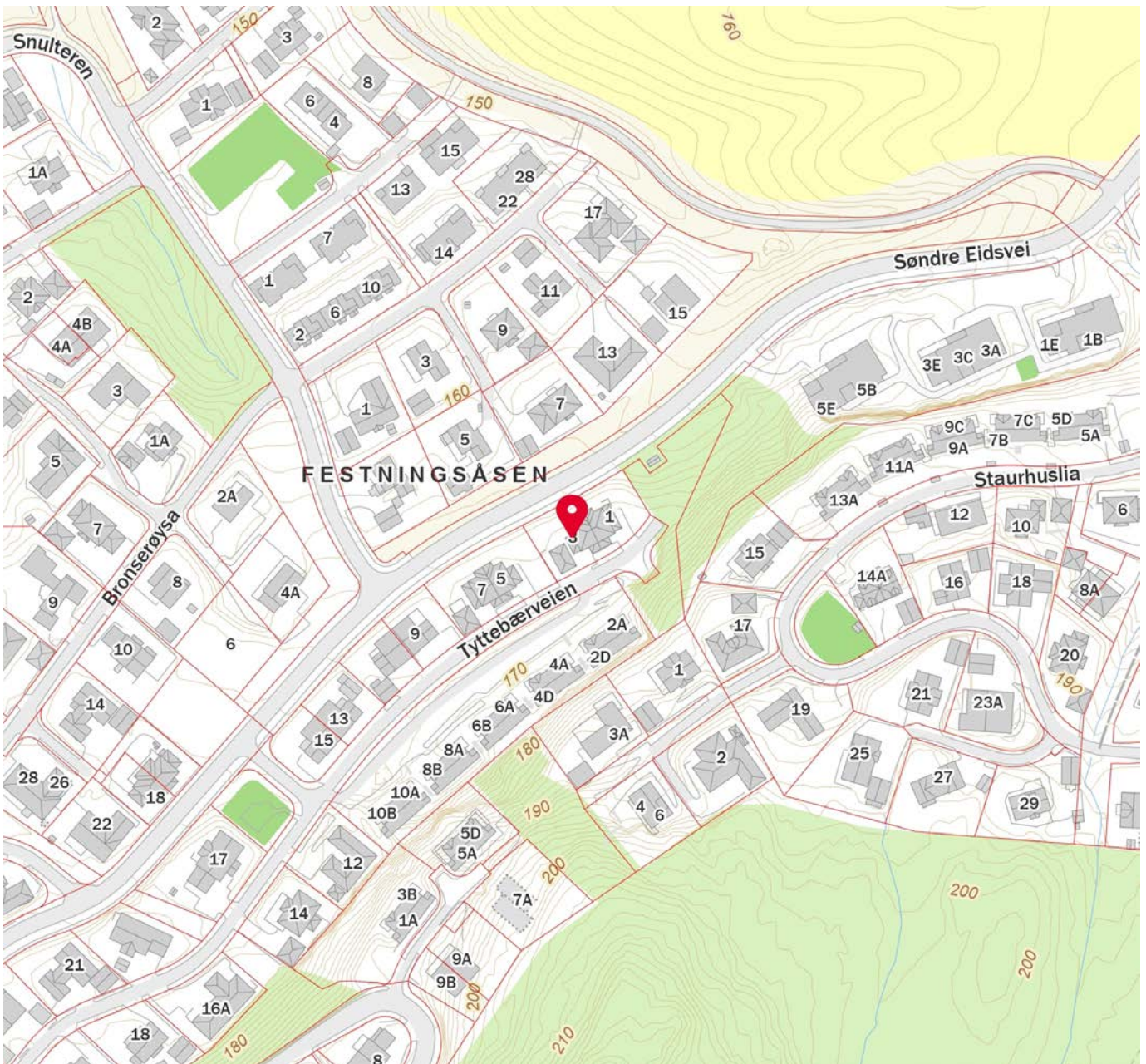
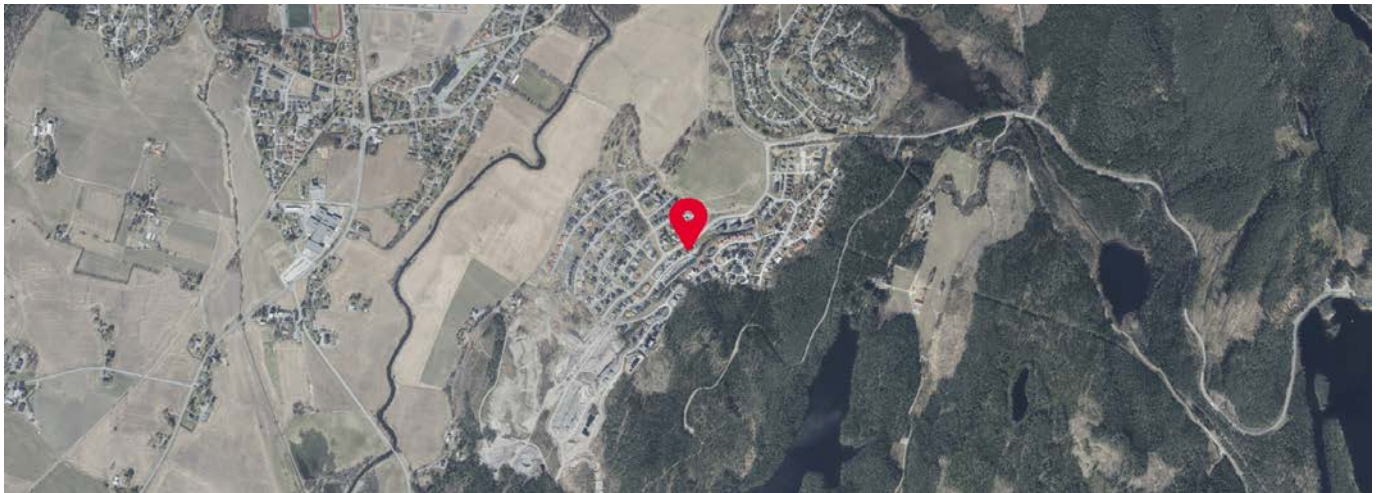
0%

43%

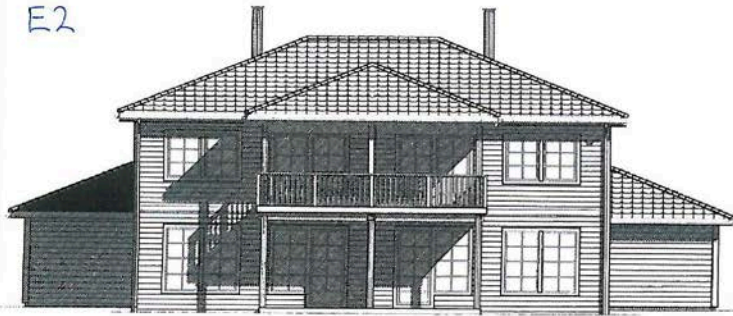
Bjørkelangen øst/Eidslia
 Bjørkelangen
 Norge

Sivilstand

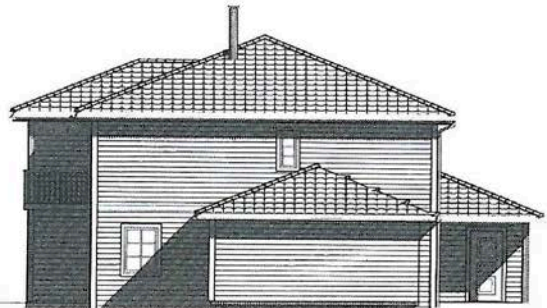
		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



E2



FASADE



FASADE



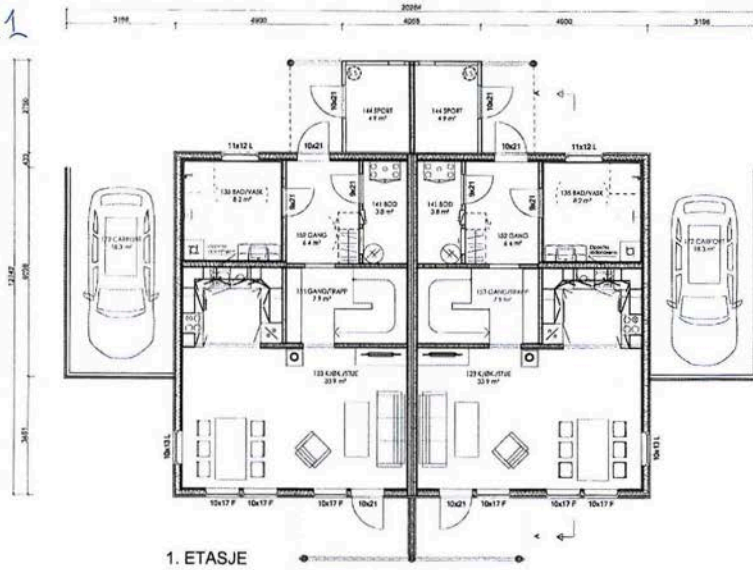
FASADE



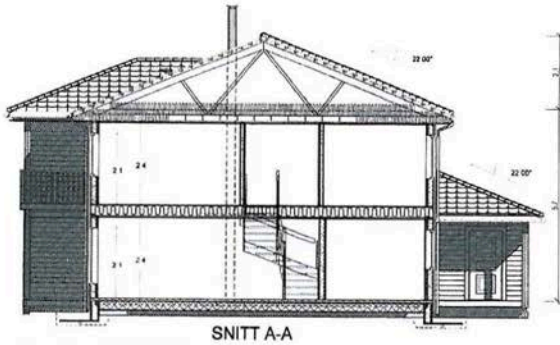
FASADE

B Carport, åpning ist. for skyvedør, fenster bad oppe
A Endret kjøkken, trapp, bakre vinduer, balkongdør. Fjernet søyle på terrassen
Rev.nr. Rev.
Tiltakshaver : Nordbohus Lillestrøm AS
Byggeplass : Tomt 51 och 52 Festningsåsen 3
Kommune : Aurskog-Høland
Målestokk: 1: 100 DAK av: MAH
Husstype
FLEXI 2
Dato: 12.04.2012 Kontr.: BBW
Tegning
FASADER
Arkitekt:
Anna 16.12.2013
SAI 02.07.2016
Tegn./Dato: Kontr.
Nr. A05
Dato: 08.06.2012 Arkivnr.: Flexi 2
Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning mlt. lov om åndsverk av 12.5.1901

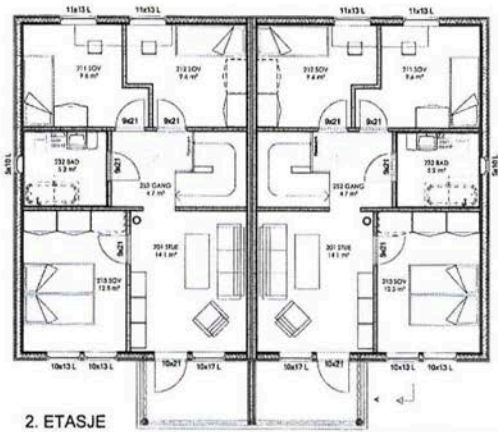
E1



1. ETASJE



SNITT A-A



2. ETASJE

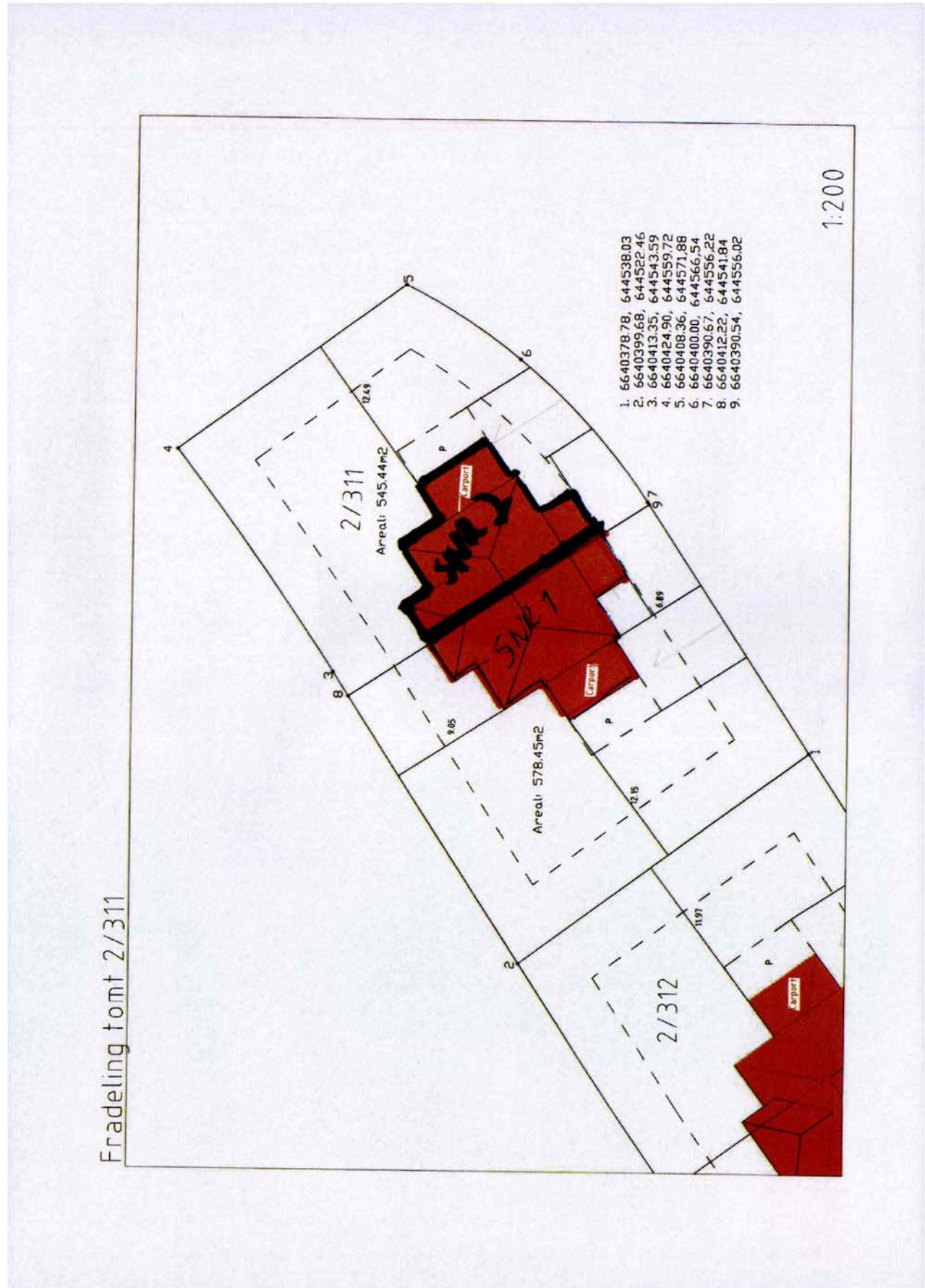
Per leilighet	AREAL	BRA	P-Rom
Billegg			
Underetasje/Kjeller			
Hovedplan/1 etg	63.0	58.6	
Loftplan/2 etg	63.0	63.0	
Garasje/Carport/Ulv bod	23.2		
Apert overb areal	6.6		
SUM Hovedleilighet	155.8	121.6	
Loft-bredde ved 1,8m høyde			
Betlagt areal, BYA	213.7	Totalt	
Diverse			

Tegning/prosjektering er ikke kontrollert mot plassering i terreng. Målsøtting på utside stenderverk/mur. For isolasjonsmengder og U-verdier, se varmeløsberegning

B Carport, åpning list. før skilveider, fenster bad opppe
A Endret kjøkken, trapp, bakre vinduer, balkonger. Fjernet søyle på terrassen
Rev. nr. Rev.
Tittakshaver Nordbohus Lillstrøm AS
Byggeplass Tomt 51 och 52 Festningsåsen 3
Kommune Aurskog-Høland
Målestokk: 1: 100 DAK av: MAH
Hustype FLEXI 2
Arkitekt:
Dato: 12.04.2012Kontr.: BBW
Tegning PLAN, SNITT
Dato: 08.06.2012Arkivnr.:Flexi 2
Dette tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om Åndsverk av 12.5.1901.

Anna 16.12.2013
Tegn./Dato: 02.07.2013SUB
Kontroll: Nr. A01





**Teknisk drift og kultur
Forvaltning**

Nordbohus Lillestrøm As
Bølerveien 71

2020 SKEDSMOKORSET

Vår ref.: KBE-14/786-9 Arkivnr.: GA 2/311 Deres ref.: Dato: 24.09.2014

Myndighet: Delegerte saker rådmannen.

Saksnr.: 1241/14. **Vedtaksdato:** 24.09.2014.

FERDIGATTEST

Tillatelse til tiltak er gitt 03.04.2014.

Gjelder: Nybygg tomannsbolig.

Gnr/Bnr.: 2/311

Byggested: Tyttebærveien 1, 1940 Bjørkelangen

Tyttebærveien 3, 1940 Bjørkelangen

Plangrunnlag: Reguleringsplan for Festningsåsen 3

Tiltakshaver: Nordbohus Lillestrøm As

Søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan er mottatt 19.09.2014. 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 byggets 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.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse jfr. plan og bygningsloven § 20-1.

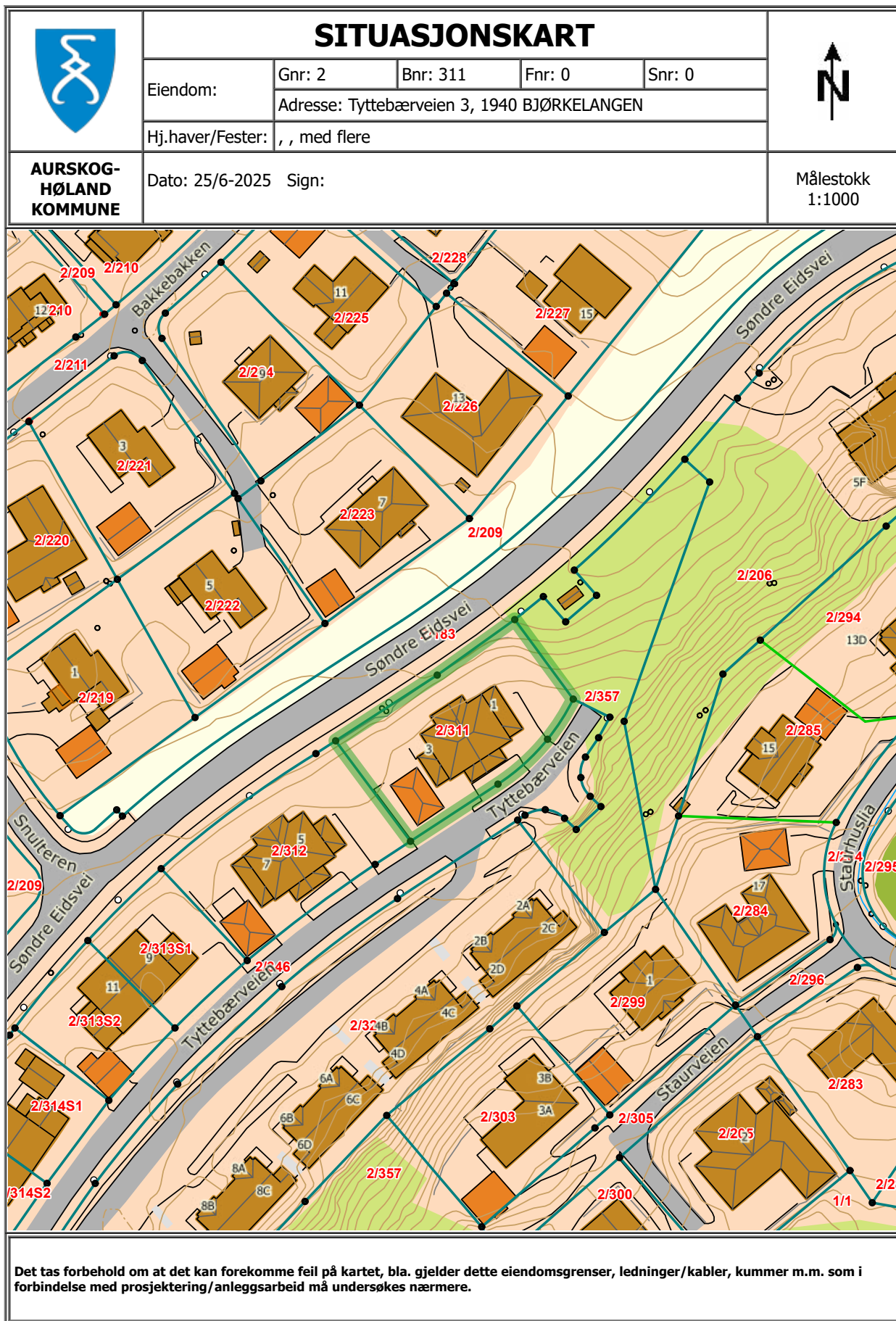
Rådmannen i Aurskog-Høland kommune 24.09.2014
Etter fullmakt

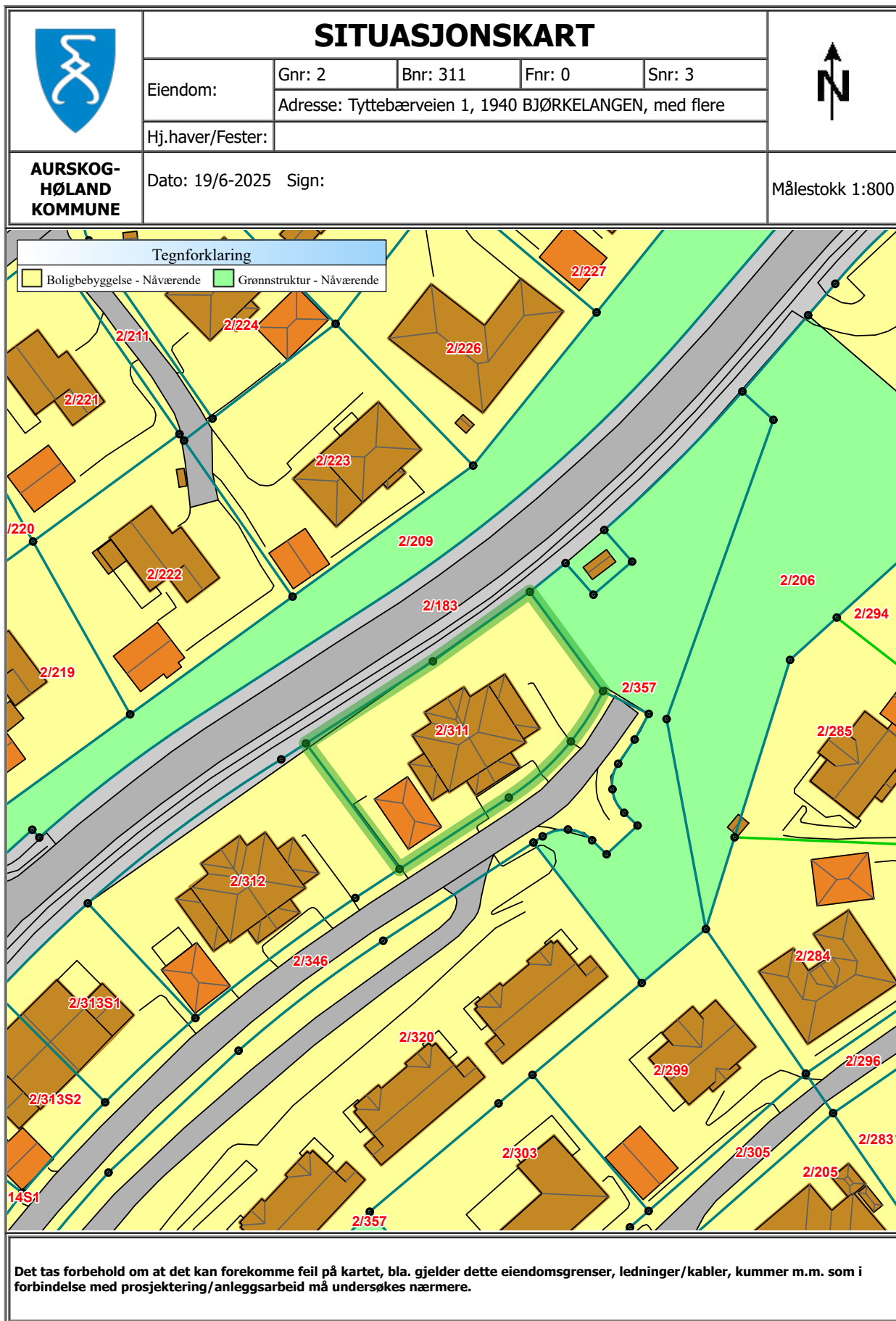
Med hilsen

Kjetil Hauger
virksomhetsleder, forvaltning

Kristiane Berg
byggesaksbehandler

Adresse	Telefon	Telefax	E-post	Foretaksnr
Rådhusveien 3 1940 BJØRKELANGEN	63 85 25 00	63 85 25 12	postmottak@ahk.no	00948164256





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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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: Tyttebærveien 3
1940 BJØRKELANGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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