

**aktiv.**  
Tar deg videre



aktiv.

Smedveien 1, 1940 BJØRKELANGEN

**Oppgradert og innholdsrik  
enebolig. Flotte uteplasser og  
garasje.**

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**



VELKOMMEN TIL SMEDVEIEN 1!



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 5 690 000,-  
**Omkostn.:** Kr 159 292,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 849 292,-  
**Selger:** Aleksander Tømte  
Trude Melby

**Boligtype:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1975  
**BRA/P-rom:** 294/216 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 888.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 2, bnr. 30  
**Oppdragsnr.:** 1107230225

# Ditt nye hjem!

Eneboligen er stor og innholdsrik over to etasjer, med solrik tomt, flere uteplasser, fin utsikt og integrert garasje med direkte inngang til huset. Boligen er opprinnelig fra 1975, men standarden er vesentlig høynet både utvendig og innvendig i perioden 2019 til 2021. Med både etterisolering, nye vinduer, flere nye ytterdører og nyere oppvarmingssystem, har boligen lave strømutfgifter og energiklasse C. Taket ble tekktet om i 2017.

På hovedplan er det en fin entré med tilliggende garderoberom, en gjennomgående stue med peis og et flott kjøkken i åpen løsning til spisestuen. Fra stuen er det tofløyet dør til en stor veranda med hagestue og utepeis. I underetasjen er det kjellerstue, tre gode soverom, to garderoberom og flere boder. Det er bad i begge etasjer, og ett ble renovert i 2019.



# Innhold

Velkommen .....	4
Plantegninger .....	26
Om eiendommen .....	30
Tilstandsrapport .....	42
Egenerklæring .....	72
Situasjonskart .....	77
Nabolagsprofil .....	80
Forbrukerinformasjon .....	91
Budskjema .....	92



VELKOMMEN TIL VISNING!

## Kort fortalt

- Stor og innholdsrik enebolig.
- Betydelig renovert i 2019 til 2021.
- Etterisolert og nytt varmesystem.
- Ny takteking, vinduer og kledning.
- Integrert garasje med inngang.
- Solrik, inngjerdet hage, fin utsikt.
- Veranda med hagestue og utepeis.
- Nyere terrasse ved inngangspartiet.

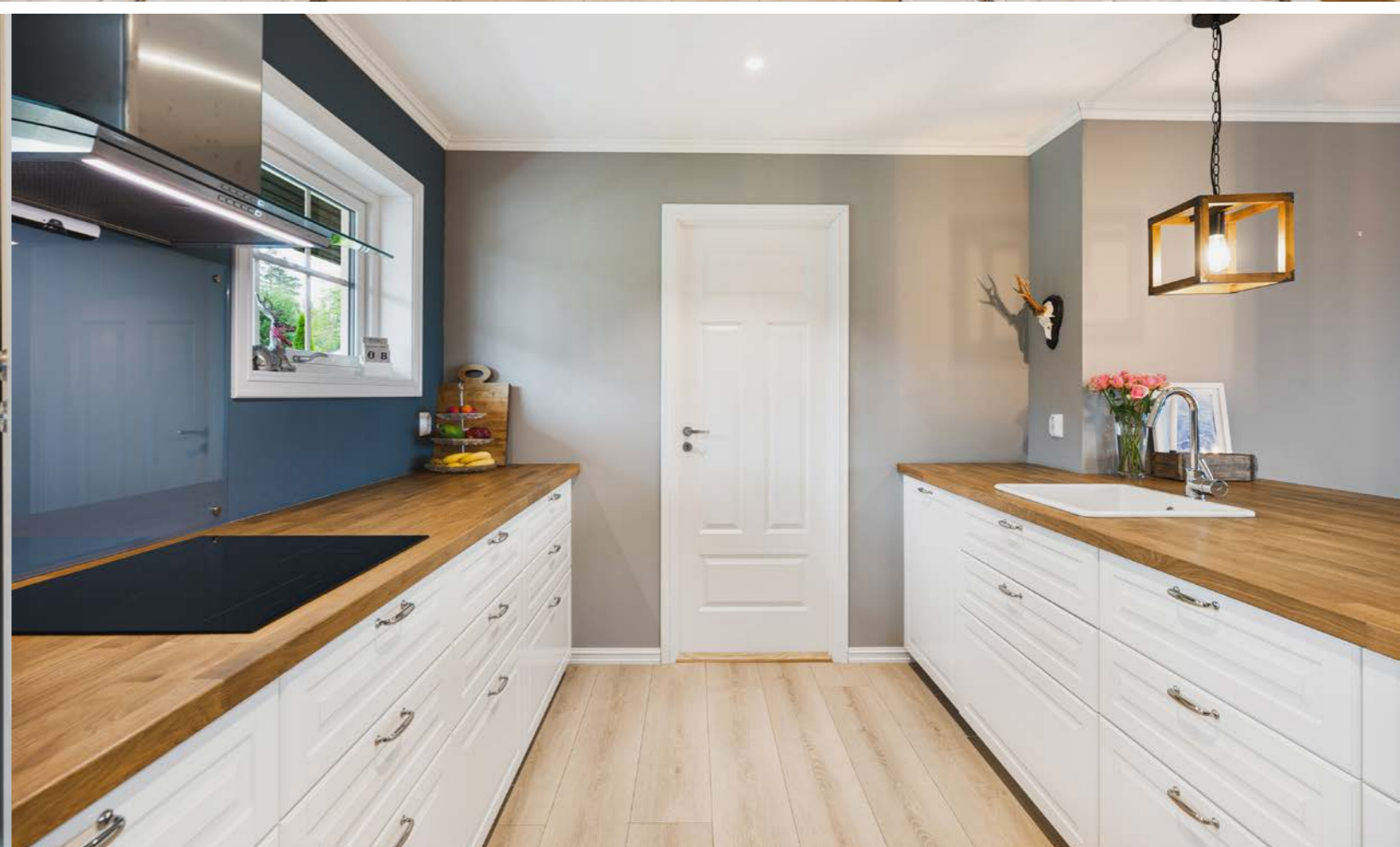
- Stue med peis og tofløyet verandadør.
- Spisestue og kjøkken i åpen løsning.
- Flott kjøkkeninnredning fra 2019.
- Samtlige hvitevarer er integrert.
- Halvøy mellom kjøkken og spisestue.
- Entré i begge etasjer.
- Kjellerstue og romslig gang.
- To bad, ett renovert i 2019.

- Teknisk rom/vaskerom.
- Tre soverom, ett med åpen peis.
- Tre garderobesrom og flere boder.
- Luft-til-vann varmesystem fra 2019.
- Boligen har energiklasse C.

### Planløsning

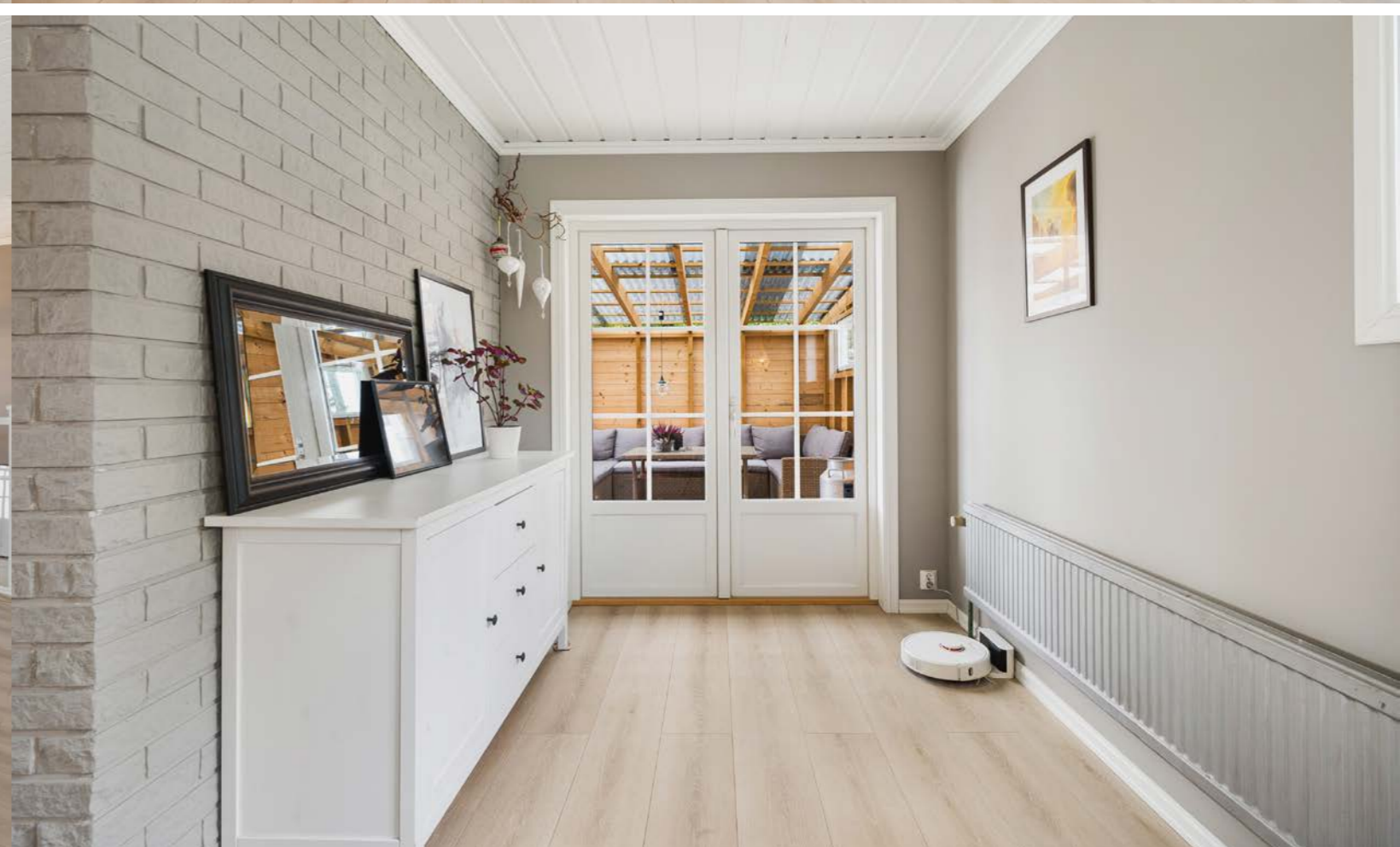
1. etasje: Entré, garderobe, stue, bod, spisestue/kjøkken, bad/wc og bod m/utgang garasje.

U. etasje: Entré, kjellerstue, gang, 2 trapperom, 3 soverom, 2 garderobesrom, bad/wc, teknisk rom/vaskerom og 4 boder.





















# Plantegning

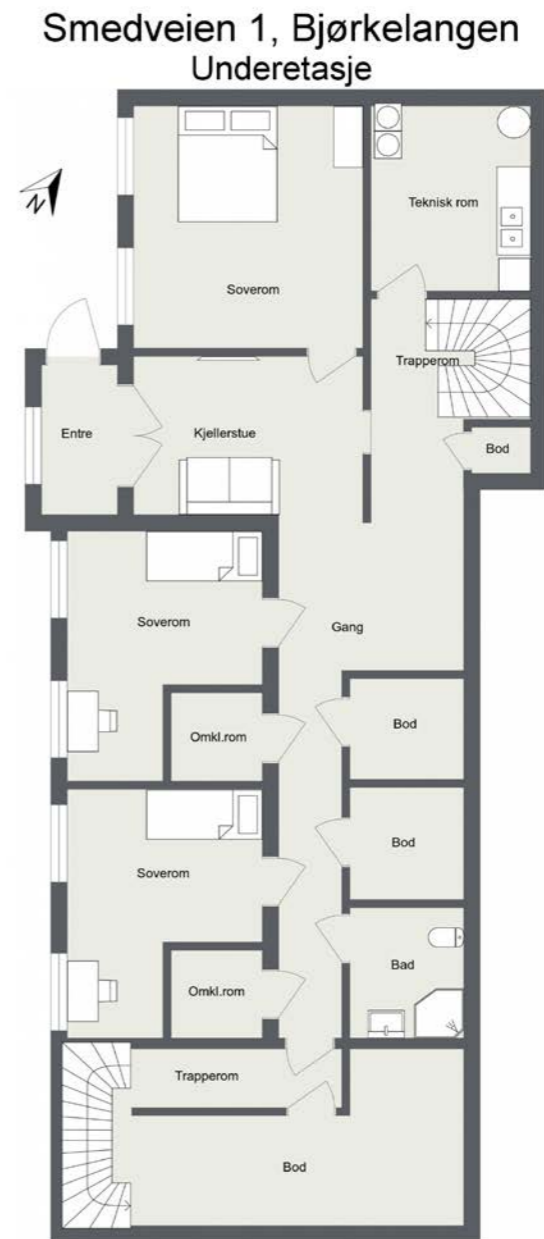
## 1. etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.


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

## U. etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

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



# 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**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

P-rom: 216 m<sup>2</sup>

BRA: 294 m<sup>2</sup>

### Arealbeskrivelse

#### Bruksareal

Underetasje: 145 kvm

1. etasje: 149 kvm

#### Primærrom

Underetasje: 104 kvm Entré, kjellerstue, 3 soverom, trapperom, 2 omkleddingsrom, bad, gang, trapperom til garasje.

1. etasje: 112 kvm Entré, stue, stue/kjøkken, bad.

#### Sekundærrom

Underetasje: 41 kvm Teknisk rom, 4 boder.

1. etasje: 37 kvm 3 boder, garasje.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

888.6 m<sup>2</sup>

Eiendommen er skylddelt, og ved en eventuell oppmåling bør det påregnes noe arealavvik.

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger relativt høyt med fin utsikt. Tomten er flat foran inngangspartiet mot nordøst, opparbeidet med asfaltert innkjørsel og gårdsplass, samt plenareal og prydbusk. Det er laget både trapp og rampe til en nyere terrasse på ca. 11 kvm foran inngangsdøren. Tomten skråner mot sydvest, og foran underetasjen er det inngjerdet hage med plen og et fint lekestativ. Det er egen inngang til

underetasjen, fra en hellelagt uteplass som er overbygd av en veranda.

Verandaen er ca. 65 kvm stor og følger nesten hele fasaden mot sydvest og nordvest. Ca. 16 kvm av verandaen er en åpen, koselig hagestue med utepeis. En nydelig plass som forlenger utesesongen. Det er direkte adkomst til hagestua via doble glassdører i stuen. I motsatt ende av verandaen er det adkomst fra spisestuen.

### Beliggenhet

Eneboligen ligger i et veletablert og populært boligområde i Eidslia på Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune, ca. 1,5 km øst for handelssentrum i Bjørkelangen. Området har trygg ferdsel til sentrum med skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud, samt nærhet til flotte rekreasjonsområder med bl.a. turstier, gapahuk og grillplass.

Bjørkelangen har en aktiv sportsforening som en rekke idretter. Ved den videregående skolen er det idrettshall og friidrettsanlegg, samt kunstgress-, sandvolleyball- og tennisbane. I 2018 ble det bygd skatepark ved 1-10 skolen, og Bjørkebadet har svømmehall med svømme- og terapibasseng.

Kommunen har også en levende kulturskole med en rekke tilbud innen dans, drama, forming og musikk, og det er egen øvingsboks for band og musikere. Ved den gamle herregården Eidsverket er det bygget et større hestesenter - en naturlig møteplass for hestefolk for både trening og konkurranser.

Kommunen har også et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland, som holder til på Eksismoa motorpark, ca. 2 km utenfor sentrum. Det er også

skytebaner i nærheten og en aktiv jakt- og fiskeforening. Alpinbakken er åpen når det er snørike vintre på Bjørkelangen.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000, Extra og Kiwi. I tillegg har tettstedet kjøpesentre med et godt utvalg av butikker. I ytterkant av sentrum ligger Blikrud Næringsområde med kjeder som Skeidar, Plantasjen, Mekonomen, Maxbo og Europris. Det er også kort vei til Lillestrøm og Strømmen, eller til hyggelig grensehandel både i Töcksfors og Charlottenberg. Sentrum utvikles og det bygges et større kjøpesenter og flere leiligheter.

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det ca. 3,4 km til Bjørkelangen barne- og ungdomsskole som åpnet våren 2018. Ellers er det god barnehagedekning i Aurskog-Høland kommune, med både kommunale- og private barnehager. Bjørkelangen har også to videregående skoler i ytterkant av sentrumsområdene.

### Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Eidslia som ligger ca. 3 min fra eneboligen. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Med bil tar det ca. 30 min til Fetsund, 35 min til Lillestrøm, 50 min til Oslo S, 52 min til Oslo lufthavn og 60 min til Charlottenberg i Sverige.

### Bygningssakkyndig

Henning Fagersand

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og støpt plate på grunn. Yttervegger i 1. etasje er av trekonstruksjon med liggende trekledning. Yttervegger i underetasje er av lettklinkerblokker, synlige vegger utvendig er malt eller pusset. Helvalmet takkonstruksjon av tre og møneloft (loft over etasje) med innvendig tilgang fra garasje. Takteking av pappshingel. Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse. Loftet har isolert etasjeskille med sydde matter og ekstra isolert på deler. Trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass. Alu kledd utvendig. Insektsgardin på soveromsvinduer. Hoved ytterdør med 3-lags glass og kodelås. Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass til entré underetasje. To-fløyet og enkel terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stuet til veranda. Ytterdør til trapperom garasje og en eldre ytterdør i tre i trapperom til bod, underetasje. Terrasse med rampe i trekonstruksjoner ved hovedinngang. Veranda i trekonstruksjoner mot sør/vest med tilgang fra stuer. På veranda er det overbygget åpent tilbygg med peis og pulttakkonstruksjon tekket med plastplater.

### Sammendrag selgers egenerklæring

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Svar: Ja. Beskrivelse Liten lekkasje (drypper) fra vannlås på vask på badet i kjeller ved bruk. Noe "lukt" fra våtromstapet, ikke mugg eller råte.



2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Bad i 1. etg er totalt renover, arbeid utført av Aarstad og Sønner og egeninnsats/dugnad. Lagt klart rør til oppgradering av bad i kjeller, utført av Aarstad og sønner AS. Generelt nye rør opplegg i vaskerom, utført av Aarstad og Sønner AS

Arbeid utført av: Aarstad og Sønner AS

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Svar: Ja. Beskrivelse: Bad i 1.etg er alt nytt.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Mye arbeid på vann og avløp inne i bolig, ny stoppekran, rør i rør system, vannskap, byttet ut en del avløpsrør. Arbeid utført av: Aarstad og Sønner AS.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Svar: Ja. Beskrivelse: Det er noe kalkutslag på vegg i bod under garasjen.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Svar: Ja. Beskrivelse: Vare noe råte i hjørnet mot Nord, dette er utbedret i sin helhet ved etterisolering. Deler av stender og bunnsvill er skiftet.

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: El anlegget er generelt oppgradert med nytt sikringskap og skjultanlegg i 1.etg og delvis kjeller. Arbeid utført av: ST elektro.

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, tømmerarbeid etc)? Svar: Ja. Beskrivelse: Boligen er mer eller mindre total rehabilitert, alt tømmerarbeidet er utført med egeninnsats og/eller dugnad. Dog kun av faglærte tømrere.

15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Svar: Ja.

15.1. Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken? Svar: Nei.

15.2. Er tanken plombert? Svar: Ja.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Fasade etterisolert og byttet vinduer i 2019, Terrasse er skiftet ut i 2021. Tak skiftet av tidligere eier i 2017.

## Innhold

### Entré

Boligen har et nordøstvendt inngangsparti med terrasse og en ytterdør med 3-lags glass og kodelås. Terrassen har både trapp og rampe. Entreen gir et moderne førsteinntrykk med store fliser i vinyl på gulvet og glatte, malte vegger. Det er god plass til garderobeløsning, og i tillegg er det dør til garderobesrom. Entreen i underetasjen har flislagt gulv med varmekabler, malte panelplater på veggene og tofløyet dør med glass til kjellerstuen.

### Kjøkken og spisestue

Boligen har et flott kjøkken fra 2019 med åpen løsning til en stor og tiltalende spisestue. Rommet har gjennomgående dagslys og fra spisestuen er det utgang til verandaen. Kjøkkenet har dør til en bod med direkte adkomst til garasjen.

Kjøkken og spisestue har enstavs laminat, gråmalte vegger og hvitmalt himling. I kjøkkenet er en av veggene malt i en dyp blåfarge og downlights er innfelt i himlingen. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og vitrineskap. Den er montert i L-form langs to vegger og har i tillegg en stor halvøy med sitteplasser i overgang til spisestuen. Benkeplatene er i heltre og i halvøya er det nedfelt oppvaskkum i porselen.

Videre er kjøkkenet utstyrt med induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys. Sikkerheten er ivaretatt med både komfyrvakt og vannstoppsystem. Bak koketoppen er det glassplate på vegg, og over er det ventilator i børstet stål med avtrekk ut.

### Stue

Boligen har en gjennomgående, innbydende stue i første etasje med flott utsikt. Fra stua er det trapp ned til underetasjen og tofløyet glassdør til hagestua. Rommet har enstavs laminat, gråmalte vegger og hvitmalt trepanel i himling. I tillegg til radiatorvarme har stua en hyggelig og god varmekilde med malt teglsteinspeis med innsats.

### Kjellerstue

Kjellerstuen har enstavs laminatgulv, tre panel på veggene og en gråmalt vegg med betonglook. Rommet lar seg enkelt møblere med en 3-seter langs den ene vegg og flatskjerm med tv-møblement på motsatt vegg. Det er åpen løsning videre innover i gangen, som har en fin plass til hjemmekontor.

### Bad/wc/vaskerom

Boligen har bad i begge etasjer og et teknisk rom/vaskerom i underetasjen. Badet i første etasje ble

renover i 2019 og har et stilig og delikat uttrykk med frittstående badekar og dusjhjørne med regnfallsdusj. Gulvet har fliser med gulvvarme og veggene har våtromsplater med betongimiterte fliser. Himlingen er hvitmalt og slett med innfelte downlights. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett, vegghengt skuffemøblement med toppmontert servant, samt høyskap og speil. Badet har både vindu og mekanisk avtrekk.

### Bad 2

Badet i underetasjen er funksjonelt med dusjkabinett, men har eldre standard. Det ligger klart nye vannrør som kan kobles til ved renovering. Badet har malte fliser på gulvet, malt panel på veggene og noe flis. I tillegg til dusjkabinett fra 2019, er det toalett fra 2019 og en eldre servant. Oppvarming er med vannbåren gulvvarme og radiator. Ventilasjon med klaffeventil i yttervegg.

### Soverom og garderobe

Boligen har tre store soverom i underetasjen med moderne overflater. Hovedsoverommet har åpen peis i rød teglstein og ellers gråmalte vegger med betongeffekt, hvitmalt himling og enstavs laminatgulv.

De andre soverommene har enstavs laminat og er malt i henholdsvis hvit/rosa og hvit/blå. Begge soverommene har adkomst til hvert sitt tiliggende garderobesrom. Boligen har for øvrig flere boder, både i første etasje og i underetasjen.

### Standard

Følgende punkter har blitt bemerket i tilstandsrapport med tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad  
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad  
Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader. Ved fuktsøk på gulv ble det utslag på fukt, som kan være en indikasjon på fukt, dette kan også komme av fukt fra grunn ved manglende fuktsperre eller membran.

Følgende punkter har blitt bemerket i tilstandsrapport med tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad  
Det er uegnede materialer i våtsoner Trepanel i våtsoner.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad  
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Fliser har bom og delvis sluppet fra underlaget.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad  
Det er avvik: Eier opplyser at det er en mindre lekkasje fra vannlås under servant.

Våtrom > Ventilasjon > Bad  
Rommet har kun naturlig avtrekk. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke ventiler i to soverom underetasje.

Følgende punkter har blitt bemerket i tilstandsrapport med tilstandsgrad 2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Deler av rekkverk er for lavt i forhold til dagens krav.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Innvendige trapper

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Eier har forevist godkjente tegninger fra byggeår, datert 3.5.1974. Følgende endringer er registrert: Enkelte fasadeendringer med vindusplassering. Det er ingen S-rom som er endret til P-rom. 1.etasje. Veranda er utvidet. Carport er endret til garasje. Planløsning er endret der bl.a. stue er avdelt, soverom og avdelt

kjøkken er endret til stue/kjøkken, vaskerom er endret til bod. Underetasje: Planløsning er endret der bl.a. peisestue er endret til soverom, fyrrom er endret til teknisk rom, hobbyrom er endret til kjellerstue, fire soverom er endret til to soverom med garderobesrom og det er tilbygget entre. Det er ikke fremvist ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport med befaringsdato 07.09.2023 og rapportdato 08.09.2023 utarbeidet av takstingeniør Henning Fagersand for teknisk beskrivelse av eiendommen. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

Diverse:

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

**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.

**Parkering**

Boligen har integrert garasje i første etasje, med manuell leddport og dør til innvendig bod ved kjøkkenet. Garasjen har også en innvendig trapp ned til en stor bod med dør inn til underetasjen.

**Forsikringselskap**

Eika, polisnr. 6109722.

**Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

**Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

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.

## Energi

### Oppvarming

Boligen har oppvarming med radiatorer og vannbåren varme, samt elektriske varmekabler i entré i underetasjen. Luft-til-vann varmepumpe er varmekilden til radiatorer, vannbåren varme og varmtvann. I hovedsoverommet, stuen og hagestua er det vedfyrte peis.

Det elektriske anlegget er betydelig oppgradert med blant annet nytt sikringsskap, skjult anlegg i første etasje og delvis skjult i underetasjen. Boligen har energiklasse C og strømforbruket i 2022 for en familie på fire, lå på ca. 15 000 kWh (opplysninger fra selger).

Boligen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler. Det er nedgravd oljetank i glassfiber på eiendommen. Tanken er fylt med løsleca og plombert, og i følge selger foreligger det ikke pålegg fra kommunen om at denne må fjernes.

### Energimerke

Gul C.

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 18 198 pr 2023.

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Kommunale avgifter opplyst er beregnet årsbeløp for 2023 opplyst av kommunen. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### Eiendomsskatt

Kr 5 650 pr 2023.

### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt opplyst er beregnet årsbeløp for 2023 opplyst av kommunen. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### Formuesverdi primær

Kr 1 333 053 pr 2022.

### Formuesverdi sekundær

Kr 5 065 600 pr 2022.

### Info formuesverdi

Det er benyttet skatteetatens beregningsverktøy på nett formuesverdiberegning.

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/

bremsel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 30 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:

3026/2/30:

25.04.1974 - Dokumentnr: 2434 - Rettigheter iflg. skjøte. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Rettighetshaver tele- og el.verket.

20.03.1974 - Dokumentnr: 1701 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr: 3026 Gnr: 2 Bnr: 3.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1371993 -

Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr: 0221 Gnr: 2 Bnr: 30.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligbygg, datert 14.05.1975, med følgende bemerkning; Innvendig: trapp fra carport til kjeller samt oppføring av vegg med brannherdig kledning fra carport til trappenedgang.

### Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/> Kommunedelplanen for Bjørkelangen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/kommunedelplaner/>

### Adgang til utleie

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

### Legalpant

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

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader

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

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

#### **Overtakelse**

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

#### **Budgivning**

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

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:  
12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
585,- (Tingl.gebyr skjøte)  
142 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 690 000,00))  
159 292,- (Omkostninger totalt)

5 849 292,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 159 292

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgjebyr kr 22.500,- og visninger kr 2.500,- pr stk med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg og øvrige vederlag i henhold til oppdragsavtale totalt ca kr 31.000,-. Utleggene og øvrige vederlag omfatter markedsføring og innhenting av opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag oppad begrenset til kr 30.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

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

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen,  
Bjørkeveien 18  
1941 Bjørkelangen  
Tlf: 638 54 000

**Salgsoppgavedato**

12.09.2023

# Tilstandsrapport

📍 Smedveien 1, 1940 BJØRKELANGEN

🏠 AURSKOG-HØLAND kommune

# gnr. 2, bnr. 30



## Markedsverdi

5 700 000

Areal (BRA): Enebolig 294 m<sup>2</sup>



## Norsk takst

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

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

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

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

## Fagersand AS

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

Vi har samarbeid med Kløver Rådgivning på Bjørkelangen, som i tillegg kan utføre tjenester innen prosjektering, byggeledelse og arkitekttjenester o.l.

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



Sertifikater

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



Befaringsdato: 07.09.2023

Rapportdato: 08.09.2023

Oppdragsnr.: 13998-1251

Referansenummer: OL1453

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand



Gyldig rapport  
08.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Rapportansvarlig

Henning Fagersand  
Uavhengig Takstingeniør  
henning@fagersand.no  
920 57 576



## 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 fuktøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

### FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Boligen er i store deler helrenvoert og med unntak av bad i underetasje er det kun mindre avvik.

Det er fremvist dokumentasjon fra renvoering.

Viser til rapporten for nærmere beskrivelser og vurdering av tilstand.

### Enebolig - Byggeår: 1975

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og støpt plate på grunn.

Yttervegger i 1.etasje er av trekonstruksjon med liggende trekledning.

Yttervegger i underetasje er av lettklinkerblokker, synlige vegger utvendig er malt eller pusset.

Helvalmet takkonstruksjon av tre og møneloft (loft over etasje) med innvendig tilgang fra garasje.

Taktekking av pappshingel.

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.

Løftet har isolert etasjeskille med sydde matter og ekstra isolert på deler.

Trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass. Alu kledd utvendig.

Insektsgardin på soveromsvinduer.

Hoved ytterdør med 3-lags glass og kodelås.

Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass til entré underetasje.

To-fløyet og enkel terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stuet til veranda.

Ytterdør til trapperom garasje og en eldre ytterdør i tre i trapperom til bod, underetasje.

Terrasse med rampe i trekonstruksjoner ved hovedinngang.

Veranda i trekonstruksjoner mot sør/vest med tilgang fra stuer.

På veranda er det overbygget åpent tilbygg med peis og pulttakkonstruksjon tekket med plastplater.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er i hovedsak av laminat, vinyl, fliser og betongdekke.

Vegger er i hovedsak av malte plater, trepanel og mur.

Himlinger er i hovedsak av malte plater og trepanel.

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt plate på grunn.

Teglsteinspipe med tre løp, åpen peis i soverom underetasje, peis med innsats i stue 1.etasje og utepeis.

Sokkeletasje der yttervegger delvis er under terreng.

Støpt plate på grunn, der oppholdsrom har laminatgulv lagt på dampsperre, flere murvegger er foret ut med 73 mm separat vegg, isolasjon og dampsperre.

Malt tretrapp fra 1.etasje til underetasje.

Malt betongtrapp fra garasje til underetasje.

Innvendig kompakte dører med dempelister.

En eldre innerdør fra bod til garasje.

Teknisk rom i underetasje har betonggulv med plastfliser og støpejernsluk, murvegger og malte plater i himling.

Tilliggende enkelgarasje har betonggulv, platekledd vegg og himling, manuell leddport og dør til innvendig bod.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Bad 1.etasje  
Baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Fliser på gulv med gulvvarme.

Det er veggsluk i dusjsone og plastsluk under badekar, med synlig membranmansjett.

Sanitærutstyr og innredning består av dusjhjørne med vegger og skyvedører av glass og dusjgarnityr, vegghengt toalett, servantskap med vaskekål og speil, høyskap og frittstående badekar.

Mekanisk avtrekk og tilluft med veggventil.

Bad underetasje.

Murvegger som er foret ut med trepanel og fliser, trepanel i himling.

Fliser på gulv er behandlet med våtromsmaling iht. eier.

Støpejernsluk under kabinett.

Sanitærutstyr og innredning består av:

Dusjkabinett, frittstående toalett og servant med speil.

Det er naturlig ventilering med klaffeventil i yttervegg.

[Gå til side](#)

#### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate med nedfelt platetopp med komfyrvakt, kjøkkenøy med nedfelt porselen vaskekum og integrert oppvaskmaskin, stekeovn, micro og kjøl/frys.

Lekkasjestopper i kjøkkenbenk.

Laminat på gulv og glassplate på vegg over platetopp.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system og kobber.

Synlige avløpsrør av plast.

Stakeluke i underetasje og avløpslufing over tak.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.

Luft-til-vann varmepumpe er varmekilde til radiatorer, vannbåren varme og varmtvann. Øvrig oppvarming er vannbåren varme i kjellerstue og bad, elektriske varmekabler i entre underetasje, samt vedfyring.

Varmtvannstank tilkoblet varmepumpe.

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.

El-skap med automatsikringer er plassert i bod underetasje.

Røykvarslere tilkoblet alarmanlegg og flere røykvarslere utover dette.  
Brannslukningsapparater.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Iht. eier.

Grunnmursplast som utvendig fuksikring er synlig enkelte steder.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp med private stikkledninger.

Eier opplyser at det er nedgravd oljetank i glassfiber på eiendommen, som ikke er i bruk. Tanken er fylt med løseleca og plombert.

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	294 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	294 m <sup>2</sup>
Totalpris	5 700 000

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	149	112	37
Underetasje	145	104	41
<b>Sum</b>	<b>294</b>	<b>216</b>	<b>78</b>

#### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 950 000



## Beskrivelse av eiendommen

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

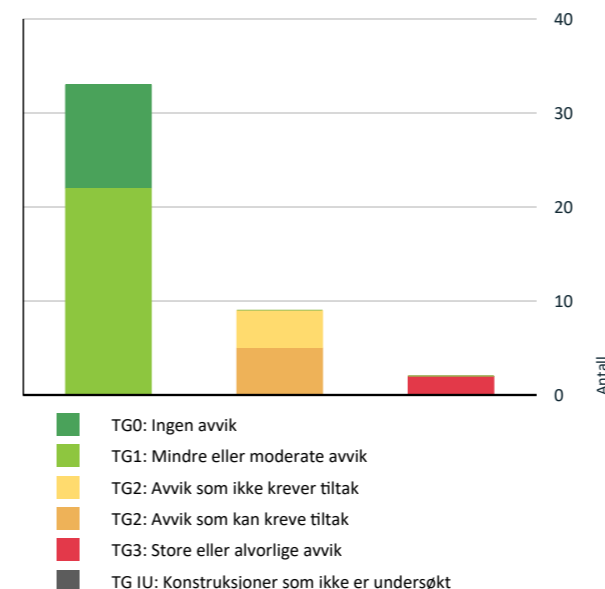
### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Eier har forevist godkjente tegninger fra byggeår, datert 3.5.1974.
- Følgende endringer er registrert:
- Enkelte fasadeendringer med vindusplassering.
  - Det er ingen S-rom som er endret til P-rom.
  - 1.etasje.
  - Veranda er utvidet. Carport er endret til garasje.
  - Planløsning er endret der bl.a. stue er avdelt, soverom og avdelt kjøkken er endret til stue/kjøkken, vaskerom er endret til bod.
  - Underetasje:
  - Planløsning er endret der bl.a. peisestue er endret til soverom, fyrrom er endret til teknisk rom, hobbyrom er endret til kjellerstue, fire soverom er endret til to soverom med garderobesrom og det er tilbygget entre.

Det er ikke fremvist ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

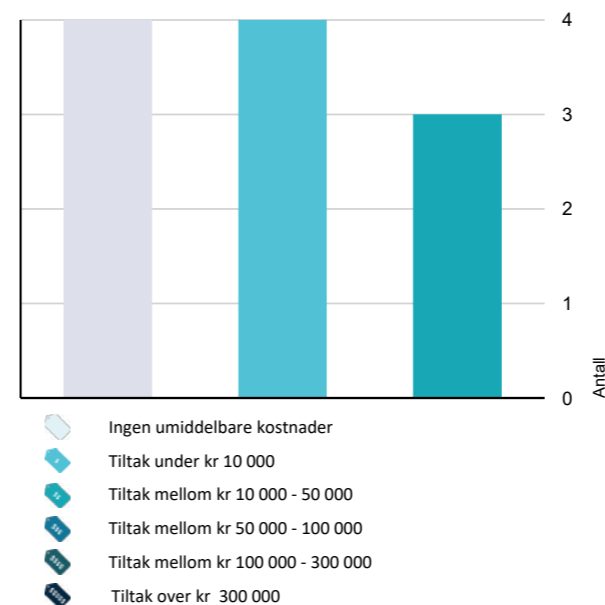
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport for bolig med teknisk verdi og markedsverdi. Kommunale opplysninger er ikke tilsendt, opplysninger er hentet fra kommunens kartportal og kan være mangelfull. Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst. Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter. For beregning av teknisk verdi er det brukt programmet Byggekost.no. På befaringsdagen var det oppholdsvær og dagslys. Selger var tilstede på befaringen.

### Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad** [Gå til side](#)  
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

**Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad** [Gå til side](#)  
Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader. Ved fuktsøk på gulv ble det utslag på fukt, som kan være en indikasjon på fukt, dette kan også komme av fukt fra grunn ved manglende fuktsperre eller membran.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad** [Gå til side](#)  
Det er uegnede materialer i våtsoner. Trepanel i våtsoner.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

**Våtrom > Overflater Gulv > Bad** [Gå til side](#)  
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Fliser har bom og delvis sluppet fra underlaget.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

**Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad** [Gå til side](#)  
Det er avvik:

## Sammendrag av boligens tilstand

Eier opplyser at det er en mindre lekkasje fra vannlås under servant.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### ! Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

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

Det er ikke ventiler i to soverom underetasje.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

#### ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

Deler av rekkverk er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

#### ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG



#### Byggeår

1975

#### Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

#### Anvendelse

Bebodd bolig.

#### Standard

Enebolig over to plan med integrert garasje. 1.etasje med hovedinngang har integrert garasje, stor veranda mot sør/vest med hagestue og en mindre terrasse ved inngangsparti. Planløsning består av entre, boder, stue med peis og utgang til veranda med hagestue, åpen stue/kjøkken løsning med tilliggende bod og gjennomgang til garasje, samt bad.

Underetasje er en sokkelløsning med innvendig tilgang til stue og garasje, samt utvendig tilgang til hage.

Planløsning består av entre, kjellerstue med åpen løsning til trapperom og gang, teknisk rom med opplegg for vaskemaskin og benk med vask, et hovedsoverom med peis, to soverom med tilliggende garderobesrom, bad, flere boder og trapperom med trapp til garasje.

Boligen blir oppvarmet med luft-til-vann varmepumpe til radiatorer og vannbåren varme i bad og i kjellerstue, elektriske varmekabler i entre underetasje og vedfyring.

Eier opplyser at boligen har energiklasse C og at strømforbruket i 2022 for en familie på fire lå på ca. 15.000 kw/t.

Boligen er tilnærmet totalt rehabilitert og standarden er høynet vesentlig de siste årene.

#### Vedlikehold

Boligen har et meget godt vedlikehold.

### Tilbygg / modernisering

2017	Ukjent utførende	Ny taktekkning og takrenner/nedløp, utført av forrige eier.
2019	Utført av firma og egeninnsats.	Total renovering bad i 1.etasje og lagt rør klargjort for oppgradering av bad i underetasje.
2019	Utført som egeninnsats	Store deler av boligen er total rehabilitert med bl.a. etterisolert yttervegger med ny utvendig kledning i 1.etasje, utvidet veranda med hagestue, nye vinduer og flere ytterdører, nye innerdører, luft-til-vann varmesystem, nytt kjøkken, nye innvendige overflater på store deler av boligen. Utført 2019-2020.
2021	Utført som egeninnsats	Ny terrasse.

Opplysninger er gitt av eier. Eier er faglært tømrer og har utført tømrerarbeid som egeninnsats, rørleggerarbeid og elektroarbeid er utført av firma. Eier har dokumentasjon i form av FDV og bilder, samt samsvarserklæring fra elektriker.

### UTVENDIG

#### Taktekking

TG 1

Taktekking av pappshingel. Besiktiget fra tak.



Shingel taktekkning.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Nedløp og beslag

TG 1

# Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.  
Takstige ved pipe, denne er ikke direkte tilgjengelig fra stige.  
Det er gitt TG1 og vurderer til et mindre avvik ved lav takvinkel, men det bør undersøkes med feier om dette er en godkjent løsning.

Det er ikke montert snøfangere, det er ikke krav om dette ved takvinkel inntil 27 grader og pappshingel, som i dette tilfelle.



Det må undersøkes med feier (NRBR) om tilgang til pipe er godkjent.

Årstall: 2017 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## Veggkonstruksjon

TG 1

Yttervegger i 1.etasje er av trekonstruksjon med liggende trekledning.  
Eier opplyser at vegger er foret ut og isolert med ca. 10 cm i 2019.

Yttervegger i underetasje er av lettklinkerblokker, synlige vegger utvendig er malt eller pusset.



1.etasje har utforet vegger, underetasje med lettklinkerblokker.

## Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Helvalmet takkonstruksjon av tre og mønelloft (loft over etasje) med innvendig tilgang fra garasje.

Loftet har isolert etasjeskille med sydde matter og ekstra isolert på deler.  
Ventilert ved takfot.



Deler av mønelloftet er etterisolert.

## Vinduer

TG 1

Trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass. Alu kledd utvendig.  
Insektgardin på soveromsvinduer.  
To eldre vinduer i garasje, som er forblendet utvendig.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

## Dører

TG 1

Hoved ytterdør med 3-lags glass og kodelås. Datert 2018.  
Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass til entré underetasje. Datert 2007.  
To-fløyet og enkel terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stuert til veranda, datert 2018.  
Ytterdør til trapperom garasje og en eldre ytterdør i tre i trapperom til bod, underetasje.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse med rampe i trekonstruksjoner ved hovedinngang.  
Veranda i trekonstruksjoner mot sør/vest med tilgang fra stuer.



Terrasse.

# Tilstandsrapport



Veranda har en avsats og en forhøyning på gulv.

## Vurdering av avvik:

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

Deler av rekkverk er for lavt i forhold til dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

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

I om veranda ikke er søknadspliktig, er det vurdert byggeårets krav.

## Andre utvendige forhold

TG 1

På veranda er det overbygget åpent tilbygg med peis og pulttakkkonstruksjon tekket med plastplater.



Overbygget tilbygg med peis.

## INNSENDIG

### Overflater

TG 1

Gulvene er i hovedsak av laminat, vinyl, fliser og betongdekke.  
Vegger er i hovedsak av malte plater, trepanel og mur.  
Himlinger er i hovedsak av malte plater og trepanel.

I hovedsak er det nye eller oppgraderte overflater fra 2019-20, enkelte boder har eldre overflater.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt plate på grunn.  
Ved stikkprøve-målinger ble det registrert enkelte mindre skjevheter på gulv.

1.etasje er det målt opp til ca. 13 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m og ca. 13 mm over hele rommet.

I underetasje er det målt opp til ca. 6 mm høydeforskjell på gulv i gang, over en lengde på ca. 2 m og ca. 6 mm over hele rommet.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Konsekvens/tiltak

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

## Radon

TG 2

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



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

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted

TG 1

Teglsteinspipe med tre løp, åpen peis i soverom underetasje, peis med innsats i stue 1.etasje og utepeis.  
Sotluker i underetasje og utvendig.  
Peisinsats er fra ca. 2019 iht. eier.  
Det er ikke fremvist dokumentasjon om eventuelt tilsyn eller feiing.

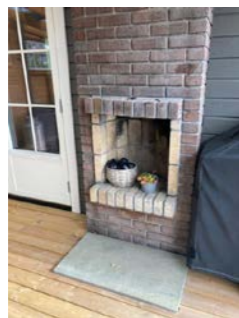
## Tilstandsrapport



Peis i stue.



Peis i soverom underetasje.



Peis utvendig.

### Rom Under Terreng

TO 1

Sokkeletasje der yttervegger delvis er under terreng. Støpt plate på grunn, der oppholdsrom har laminatgulv lagt på dampsperre, flere murvegger er foret ut med 73 mm separat vegg, isolasjon og dampsperre. Eier opplyser at utforing er etter anbefaling fra Glava.

Det er foretatt hulltaking i utforet vegg på soverom under terreng ved taknedløp. Fuktmåling i bunnsvill viste 13,2 %, som er normalt.

Eier opplyser det er noe saltutslag på vegg i bod under garasjen. På befaringstidspunktet ble det observert saltutslag på enkelte vegger, men ikke avdekket synlig fukt eller påvist fukt ved fuktsøk på åpne murvegger. Ved fuktsøk på betongdekke var det utslag på fukt, noe som er normalt med konstruksjon fra denne alder.



Saltutslag på vegg i bod under garasje.



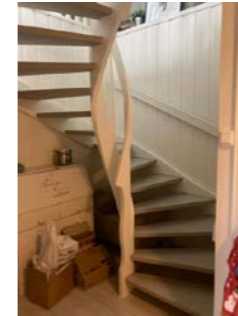
Fuktmåling i utforet vegg viste normale verdier.

### Innvendige trapper

TO 2

Malt tretrapp fra 1.etasje til underetasje. Malt betongtrapp fra garasje til underetasje. Det er vurdert at trapp fra garasje til bod underetasje er mellom sekundære rom og det er da ikke krav til utforming av trapp. Det anbefales likevel at det blir montert håndløper for sikkerheten.

## Tilstandsrapport



Trapp er ikke i henhold til dagens krav.



Betongtrapp fra garasje.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

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

### Innvendige dører

TO 1

Innvendig kompakte dører med dempelister. En eldre innerdør fra bod til garasje.

Årstill: 2019 Kilde: Eier

### Andre innvendige forhold

TO 1

Teknisk rom i underetasje har betonggulv med plastfliser og støpejernsluk, murvegger og malte plater i himling. Rommet var tidligere fyrrom og er i bruk som teknisk rom og vaskerom, det er opplegg til vaskemaskin og benk med vaskekummer. Rommet er vurdert til teknisk rom. Skal rommet kun benyttes som vaskerom må det oppgraderes som et våtrom med bl.a. tettesjikt/membran. Naturlig ventilering.



Teknisk rom.

### Andre innvendige forhold - 2

TO 1

Tilliggende enkelgarasje har betonggulv, plateklede vegger og himling, manuell leddport og dør til innvendig bod. Garasjen fra byggeår har bruksslitasje, vurdert til normalt iht. alder.



Garasje.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er total renover i 2019. Det foreligger dokumentasjon på badet. Våtrommet blir vurdert opp mot dagens krav, med henvisning til renoveringsår.

## Tilstandsrapport



Bad 1. etasje.



Bad med frittstående badekar.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

### Overflater vegger og himling

TG 0

Baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

### Overflater Gulv

TG 0

Fliser på gulv med gulvvarme.  
Det er målt ca. 1:100 fall i nedsenket dusjsone, øvrig gulv er forholdsvis flatt med noe fall.  
Det er flislågt oppkant på ca. 40 mm med membran ved dørterskel og det er spalte i bunnskinne til dusjsone, samt avrenning til sluk under badekar.

### Sluk, membran og tettesjikt

TG 0

Det er veggsluk i dusjsone og plastsluk under badekar, med synlig membranmansjett.  
Smøremembran under gulvfliser og baderomsplater som tettesjikt iht. eier og fremvist dokumentasjon.

Badekar er enkelt å flytte og det er vurdert at dette er tilgjengelig for renhold og inspeksjon.



Sluk under badekar.



Veggsluk i dusjsone.

### Sanitærutstyr og innredning

TG 0

Sanitærutstyr og innredning består av dusjhjørne med vegger og skyvedører av glass og dusjgarnityr, vegghengt toalett, servantskap med vaskeskål og speil, høyskap og frittstående badekar.

### Ventilasjon

TG 0

Mekanisk avtrekk og tilluft med veggventil.

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt i bod mot dusjsone.  
Fuktmåling i trevirke viste 11,2 %, som er normalt.

## Tilstandsrapport

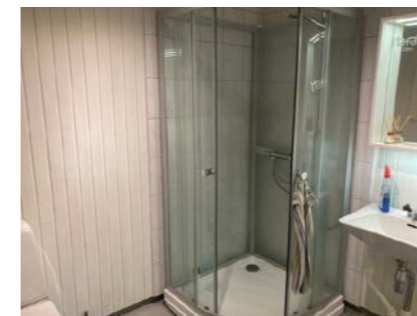


Måling av avfukt i trevirke, med normale verdier.

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

Bad underetasje.  
Det er vurdert at våtrommet er fra byggeår.  
Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav.  
Det foreligger ingen dokumentasjon på badet.  
Det må påregnes at badet helrenoveres grunnet alder på eventuelt tettesjikt og observasjoner.  
Det må opprettholdes dusjing i kabinett og brukes med varsomhet til badet blir renoveret.  
Eier opplyser at det ligger klart nye vannrør som kan kobles til ved renovering.



Bad underetasje.

### Overflater vegger og himling

TG 2

Murvegger som er foret ut med trepanel og fliser, trepanel i himling.  
Eier opplyser at han har observert vinyltapet bak trepanel.



Trepanel i våtzone til servant og dusj.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Trepanel i våtsoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv er behandlet med våtromsmaling iht. eier.  
Det er mye fall mot sluk/kabinett, ca. 30 mm på 1 m.  
Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til kant på kabinett, sluk ikke tilgjengelig å måle til.



Gulvfliser er behandlet med våtromsmaling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Fliser har bom og delvis sluppet fra underlaget.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes at gulvfliser skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Det er ingen tegn til tettesjikt eller membran på badet.  
Støpejernssluk under kabinett.

## Tilstandsrapport



Støpejernssluk under kabinett.

### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet står foran full oppgradering.

Grunnet manglende membran og alder på badet må badet helrenoveres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### Sanitærutstyr og innredning

TO 2

Sanitærutstyr og innredning består av: Dusjkabinett, frittstående toalett og servant med speil.

Eier opplyser ad dusjkabinett og toalett er skiftet ca. 2019.



Lekkasje under servant.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at det er en mindre lekkasje fra vannlås under servant.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasjen må utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### Ventilasjon

TO 2

Det er naturlig ventilering med klaffeventil i yttervegg.



Naturlig ventilering av badet.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

TO 3

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/rom, som er av mur. Våtrommet er i stede fuktkontrollert/vurdert med fuksøk, observasjoner, materialvalg og alder.



Utslag på fukt på gulv.

### Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Ved fuksøk på gulv ble det utslag på fukt, som kan være en indikasjon på fukt, dette kan også komme av fukt fra grunn ved manglende fuktspærre eller membran.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Våtrommet må helrenoveres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

TO 0

## Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate med nedfelt platetopp med komfyrvakt, kjøkkenøy med nedfelt porselen vaskekum og integrert oppvaskmaskin, stekeovn, micro og kjøl/frys. Lekkasjestopper i kjøkkenbenk.

Laminat på gulv og glassplate på vegg over platetopp.

Ved fuksøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.



Kjøkkeninnredning.



Kjøkkenøy med servant og oppvaskmaskin.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

### Avtrekk

TO 0

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TO 1

Synlige vannrør av plast og kobber. Deler av anlegget er oppgradert i 2019 med bl.a. ny stoppekran, rør-i-rør system og fordelerskap for vann, iht. eier.



Stoppekran i teknisk rom.



Fordelerskap i bod med drenering til bad 1.etasje.

### Avløpsrør

TO 1

Synlige avløpsrør av plast.

Stakeluke i underetasje og avløpslufting over tak.

Deler av røropplegget er oppgradert i 2019, iht. eier.



Stakeluke for avløp.

### Ventilasjon

TO 2

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke ventiler i to soverom underetasje.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Varmesentral

TG 1

Luft-til-vann varmepumpe er varmekilde til radiatorer, vannbåren varme og varmtvann.

Øvrig oppvarming er vannbåren varme i kjellerstue og bad, elektriske varmekabler i entre underetasje, samt vedfyring.



Utedel til varmepumpe.

Årstill: 2021 Kilde: Eier

## Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstank tilkoblet varmepumpe.



Varmtvannstank i teknisk rom.

Årstill: 2019 Kilde: Eier

## Andre installasjoner

TG 1

Det er varmekabel til overløpsrør fra utedel varmepumpe med bryter i teknisk rom.



Bryter til varmekabel.

## Elektrisk anlegg

TG 0

*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 bygnings sakkyndig 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.*

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.  
El-skap med automatsikringer er plassert i bod underetasje.

Eier opplyser anlegget er generelt oppgradert med bl.a. nytt sikringskap, skjultanlegg i 1.etasje og delvis i underetasje. Det er forevist samsvarserklæringer i forbindelse med: Tilkobling av varmepumpe, Montering av 3-fase 25A jordfeilautomat i sikringskap, Montering av låsbar sikkerhetsbryter for varmepumpe. Datert 19.12.2018  
Oppussing av enebolig, datert 30.3.2019.  
Demontering og remontering av varmepumpe, datert 14.1.2021.

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 oppdatert? (årstill) **2019**
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

# Tilstandsrapport

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

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

## Inntak og sikringskap

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

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

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

**På generell basis og iom undertegnede ikke er fag mann innen elektro, anbefales en gjennomgang av det elektriske opplegget med jevne mellomrom.**



El-skap.

## Branntekniske forhold

TG 0

Røykvarslerer tilkoblet alarmanlegg og flere røykvarslerer utover dette. Brannslukningsapparater.

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

**Nei**

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

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslerer?

**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Iht. eier.

### Drenering

TG 1

Grunnmursplast som utvendig fuksikring er synlig enkelte steder. Fuksikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er vurdert drenering og fuksikring er fra byggeår. Det er ingen symptomer på svikt i drenering.

### Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og støpt plate på grunn.

### Terrengforhold

TG 0

Terrengt faller i hovedsak fra bygning, mot sør/øst heller det noe mot uten at det er tegn til at dette påvirker bygningskonstruksjonen.

### Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp med private stikkledninger.

### Oljetank

TG 1

Eier opplyser at det er nedgravd oljetank i glassfiber på eiendommen, som ikke er i bruk. Tanken er fylt med løseleca og plombert. Det foreligger ikke pålegg fra kommunen om at denne må fjernes.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

294 m<sup>2</sup>/216 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 2 Entré, Stue, Stue/kjøkken, 2 Bad, 7 Bod, Garasje, Kjellerstue, 3 Soverom, Teknisk rom, 2 Trapperom, 2 Omkleddingsrom, Gang

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 5 700 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 950 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

5 700 000

### Konklusjon markedsverdi

5 700 000

### Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

Slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet, med beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene og etter takstmannens skjønn.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Leveien 1 ,1940 BJØRKELANGEN 243 m <sup>2</sup> 2000 4 sov	02-09-2022	8 200 000	<b>8 000 000</b>	0	8 000 000	<b>32 922</b>
2 Mølleveien 30 ,1940 BJØRKELANGEN 134 m <sup>2</sup> 1979 3 sov	02-02-2023	4 490 000	<b>4 200 000</b>	0	4 200 000	<b>31 343</b>
3 Eidsliveien 55 ,1940 BJØRKELANGEN 169 m <sup>2</sup> 1979 3 sov	05-07-2023	4 800 000	<b>4 600 000</b>	0	4 600 000	<b>27 219</b>
4 Smedveien 11 ,1940 BJØRKELANGEN 144 m <sup>2</sup> 1976 3 sov	10-02-2021	3 400 000	<b>3 400 000</b>	0	3 400 000	<b>23 611</b>
5 Eidsliveien 24 ,1940 BJØRKELANGEN 186 m <sup>2</sup> 1978 5 sov	16-02-2020	4 190 000	<b>4 190 000</b>	0	4 190 000	<b>22 527</b>
6 Eidsliveien 31 ,1940 BJØRKELANGEN 210 m <sup>2</sup> 1975 3 sov	05-10-2020	3 990 000	<b>3 990 000</b>	0	3 990 000	<b>19 000</b>
7 Eidsliveien 10 ,1940 BJØRKELANGEN 179 m <sup>2</sup> 1975 5 sov	23-07-2020	3 490 000	<b>3 350 000</b>	0	3 350 000	<b>18 715</b>

### Om sammenlignbare salg

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



## Beregninger

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 550 000</b>

**Sum teknisk verdi bygninger** **Kr.** **6 550 000**

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi **Kr.** **400 000**

**Beregnet tomteverdi** **Kr.** **400 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** **Kr.** **6 950 000**

## Arealer, byggetegninger og brannceller



### Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



### 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.

### Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

### Den bygningsakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

Enebolig					
Bruksareal BRA m <sup>2</sup>					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.Etasje	149	112	37	Entré , Stue , Stue/kjøkken , Bad	Bod , Bod 2, Bod 3, Garasje
Underetasje	145	104	41	Entré , Kjellerstue , Soverom , Trapperom , Soverom 2, Soverom 3, Omklingsrom , Omklingsrom 2, Bad , Gang , Trapperom til garasje	Teknisk rom , Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4
<b>Sum</b>	<b>294</b>	<b>216</b>	<b>78</b>		

### Kommentar

Tilliggende garasje på ca. 25 kvm er inkludert i BRA (Bruksarealet), som S-rom.  
I tillegg er det terrasse ved inngangsparti på ca. 11 kvm og veranda mot sør/vest på ca. 65 kvm.  
Hagestue på veranda er på ca. 16 kvm og er ikke inkludert i BRA.

Arealer kan være noe unøyaktig grunnet vegger som er foret ut forskjellig.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling".  
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.  
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Eier har forevist godkjente tegninger fra byggeår, datert 3.5.1974.

Følgende endringer er registrert:

Enkelte fasadeendringer med vindusplassering.

Det er ingen S-rom som er endret til P-rom.

1.etasje.

Veranda er utvidet. Carport er endret til garasje.

Planløsning er endret der bl.a. stue er avdelt, soverom og avdelt kjøkken er endret til stue/kjøkken, vaskerom er endret til bod.

Underetasje:

Planløsning er endret der bl.a. peisestue er endret til soverom, fyrrom er endret til teknisk rom, hobbyrom er endret til kjellerstue, fire soverom er endret til soverom med garderobesrom og det er tilbygget entre.

Det er ikke fremvist ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?  Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Total rehabilitert i 2019, 2020, 2021.

Det foreligger dokumentasjon fra firmaer som har utført arbeid, eier har bildedokumentasjon på arbeider som er utført som egeninnsats.

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2023	Henning Fagersand Aleksander Tømte	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3026 AURSKOG-HØLAND	2	30		0	889 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi	Eiet

#### Adresse

Smedveien 1, 1940 Bjørkelangen

#### Hjemmelshaver

Tømte, Aleksander 1/2  
Melby, Trude 1/2

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på et etablert boligfelt i Eidslia på Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune, ca. 1,5 km øst for Bjørkelangen sentrum.

#### Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.  
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

#### Om tomten

Eiet tomt på 889 kvm, som er flat og lett skrånet mot sør/vest, opparbeidet med plen, kantstein, heller, beplantning og gjerde. Asfaltert innkjøring og parkering.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
3 250 000	2019	Kilde: Eiendomsverdi.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	03.05.1974	Godkjente tegninger fra byggeår.	Gjennomgått	3	Nei
Dokumentasjon Elektro	06.09.2023	Samsvarserklæringer fra 2018,2019,2021.	Gjennomgått	3	Nei
Tidligere salgsdokumenter	04.06.2018	Salgsprospekt fra siste salg.	Gjennomgått	6	Nei
Egenerklæring	05.09.2023	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	06.09.2023	Sit.kart	Gjennomgått	1	Nei
Oppdragsbekreftelse	06.09.2023		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	29.08.2023	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	3	Nei
Eier	07.09.2023	Eier ga opplysninger og fremviste dokumentasjon, samt tilgang til Boligmappa.no	Gjennomgått	1	Nei



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107230225	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Trude Melby	Aleksander Tømte
Gateadresse	
Smedveien 1	
Poststed	Postnr
BJØRKELANGEN	1940
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Eika
Polise/avtalnr.	6109722

Spørsmål for alle typer eiendommer

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Liten lekkasje (drypper) fra vannlås på vask på badet i kjeller ved bruk. Noe "lukt" fra våtromstapet, ikke mugg eller råte
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  
Beskrivelse: Bad i 1. etg er totalt renoveret, arbeid utført av Aarstad og Sønner og egeninnsats/dugnad. Lagt klart rør til oppgradering av bad i kjeller, utført av Aarstad og Sønner AS Generelt nye rør opplegg i vaskerom, utført av Aarstad og Sønner AS  
Arbeid utført av: Aarstad og Sønner AS
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Bad i 1.etg er alt nytt.
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 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: Ja, kun av faglært  
Beskrivelse: Mye arbeid på vann og avløp inne i bolig, ny stoppekran, rør i rør system, vannskap, byttet ut en del avløpsrør  
Arbeid utført av: Aarstad og Sønner AS
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Det er noe kalkutslag på vegg i bod under garasjen
- 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  
Beskrivelse: Vare noe råte i hjørnet mot Nord, dette er utbedret i sin helhet ved etterisolering. Deler av stender og bunnsvill er skiftet.
- 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: El anlegget er generelt oppgradert med nytt sikringskap og skjultanlegg i 1.etg og delvis kjeller.  
Arbeid utført av: ST elektro
- 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
- 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
- Beskrivelse 

Boligen er mer eller mindre total rehabilitert, alt tømrerarbeidet er utført med egeninnsats og/eller dugnad. Dog kun av faglærte tømre.
--
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?  
 Nei  Ja
- 15.2 Er tanken plombert?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar 

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
--

  
 Beskrivelse 

Fasade etterisolert og byttet vinduer i 2019, Terrasse er skiftet ut i 2021. Tak skiftet av tidligere eier i 2017.
--
- 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
- 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

Document reference: 1107230225

#### 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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



Document reference: 1107230225


NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trude Melby	fcc85ed98fc31f4895ab24ae c98a32c057d620c4	05.09.2023 05:20:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aleksander Tømte	a848e18780070689f3bb96 84f02fb73af532446b	05.09.2023 04:44:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code


Document reference: 1107230225

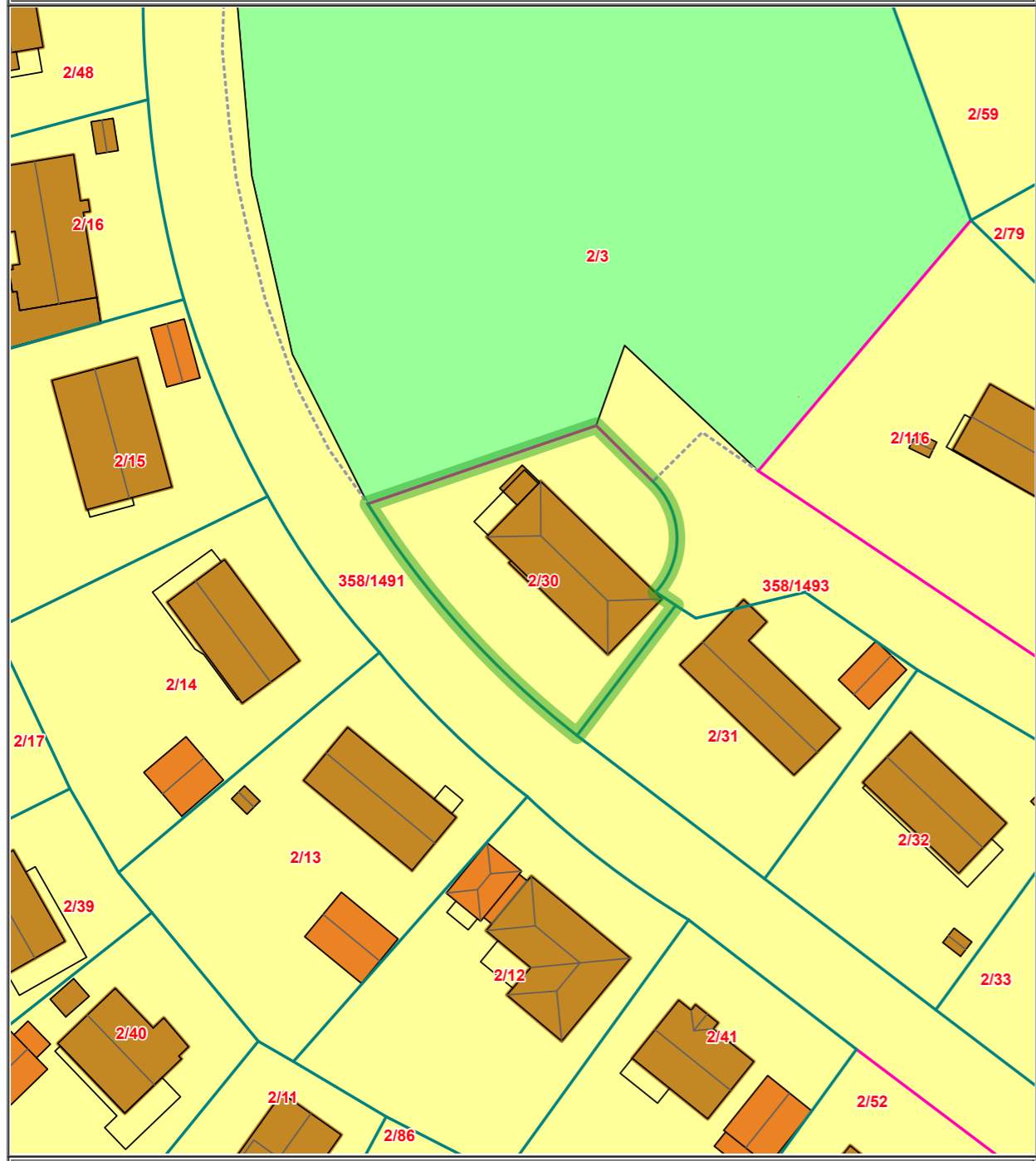
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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

	<b>SITUASJONSKART</b>				
	Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 30	Fnr: 0	
	Adresse: Smedveien 1, 1940 BJØRKELANGEN				
	Hj.haver/Fester: MELBY TRUDE, SMEDVEIEN 1, 1940 BJØRKELANGEN, med flere				
<b>AURSKOG-HØLAND KOMMUNE</b>	Dato: 11/9-2023 Sign:			Målestokk 1:1000	

















































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

	<b>SITUASJONSKART</b>					
	Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 30	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Smedveien 1, 1940 BJØRKELANGEN					
Hj.haver/Fester:						
<b>AURSKOG-HØLAND KOMMUNE</b>	Dato: 7/9-2023	Sign:			Målestokk 1:700	



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

### Tegnforklaring

- |   |  |  |
|---|--|--|
| <p><b>BEBYGGELSE OG ANLEGG Nåværende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Boligbebyggelse</li> <li> Fritidsbebyggelse</li> <li> Sentrumsformål</li> <li> Offentlig eller privat tjenesteyting</li> <li> Fritids- og turistformål</li> <li> Råstoffutvinning</li> <li> Næringsvirksbebyggelse</li> <li> Andre typer bebyggelse og anlegg</li> <li> Kombinert bebyggelse og anleggsformål</li> <li> Bebyggelse og anlegg</li> <li> Forretninger</li> <li> Idrettsanlegg</li> </ul> <p><b>GRØNNSTRUKTUR Nåværende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Grønnstruktur, Turdrag, Friområde, Park</li> </ul> <p><b>LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT Nåværende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag</li> <li> LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse</li> <li> LNFR for spredt boligbebyggelse</li> </ul> <p><b>BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE Nåværende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Friluftsområde</li> </ul> <p><b>SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR Nåværende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Veg</li> <li> Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</li> <li> Veg</li> <li> Gang/Sykkelveg</li> <li> Turveg/turdrag</li> </ul> | <p><b>BEBYGGELSE OG ANLEGG Framtidig</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Boligbebyggelse</li> <li> Fritidsbebyggelse</li> <li> Sentrumsformål</li> <li> Offentlig eller privat tjenesteyting</li> <li> Fritids- og turistformål</li> <li> Råstoffutvinning</li> <li> Næringsvirksbebyggelse</li> <li> Andre typer bebyggelse og anlegg</li> </ul> <p><b>ANNET</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Vassdrag</li> <li> Grense for areallformål</li> </ul> <p><b>GRØNNSTRUKTUR Framtidig</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Grønnstruktur, Friområde, Park</li> </ul> <p><b>LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT Framtidig</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag</li> <li> LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse</li> </ul> <p><b>BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE Framtidig</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Småbåthavn</li> </ul> <p><b>SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR Framtidig</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Veg</li> <li> Veg</li> <li> Gang/Sykkelveg</li> <li> Turveg/turdra</li> </ul> | <p><b>HENSYNSSONER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Flomfare</li> <li> Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)</li> </ul> <p><b>SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Bevaring kulturmiljø</li> </ul> <p><b>GJENNOMFØRINGSONER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Omforming</li> </ul> <p><b>SIKRINGSONER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Nedslagsfelt drikkevann</li> </ul> <p><b>STØYSONER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Gul sone iht T-1442</li> <li> Rød sone iht T-1442</li> </ul> <p><b>BÅNDLEGGINGSONER Nåværende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Båndlegging etter lov om naturvern</li> </ul> |
|---|--|--|

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



# Smedveien 1

Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 48 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Eidslia Linje 470, 470E, 471	3 min	0.3 km
Blaker stasjon Linje R14	24 min	24.6 km
Oslo Gardermoen	56 min	

## Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 621 elever, 36 klasser	6 min	3.7 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	22 min	1.9 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	4 min	2.9 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

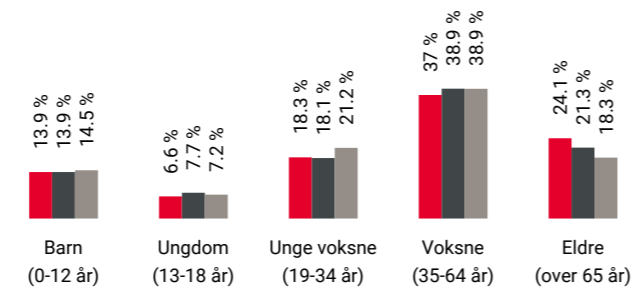
Godt vennskap 75/100



## 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) 108 barn	5 min	0.5 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	22 min	1.9 km
Burholtoppen barnehage (1-5 år) 59 barn	7 min	4 km

## Dagligvare

Coop Extra Bjørkelangen	23 min	
Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	4 min	2.2 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



## Gateparkering

Lett 93/100



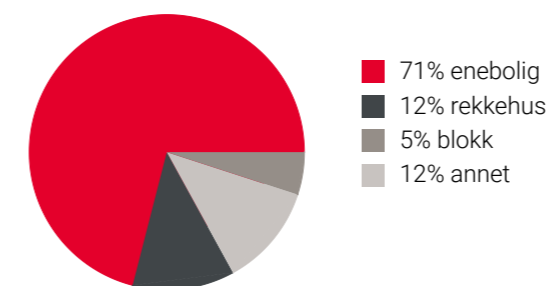
## Støynivået

Lite støynivå 90/100

## Sport

Eidslia balløkke Ballspill	4 min	0.3 km
Kjelle vg. skole Fotball	17 min	1.4 km
Avancia Xpress Bjørkelangen	4 min	
Trento Bjørkelangen Express	4 min	

## Boligmasse



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

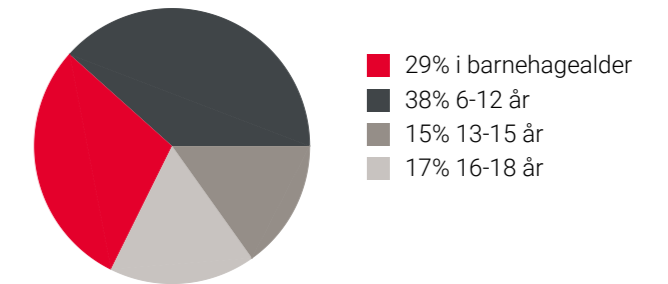


Sitat fra en lokalkjent

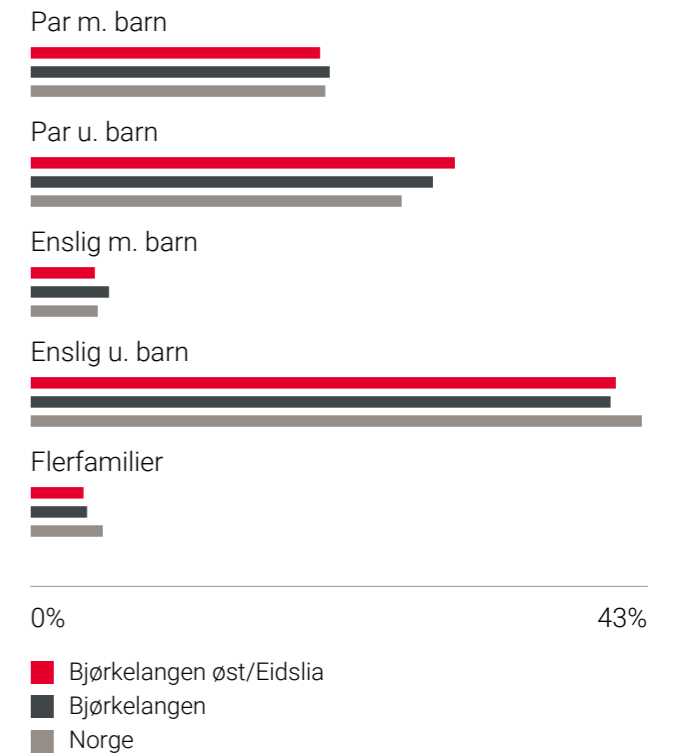
## Varer/Tjenester

AMFI Bjørkelangen Torg	23 min
Apotek 1 Bjørkelangen	23 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

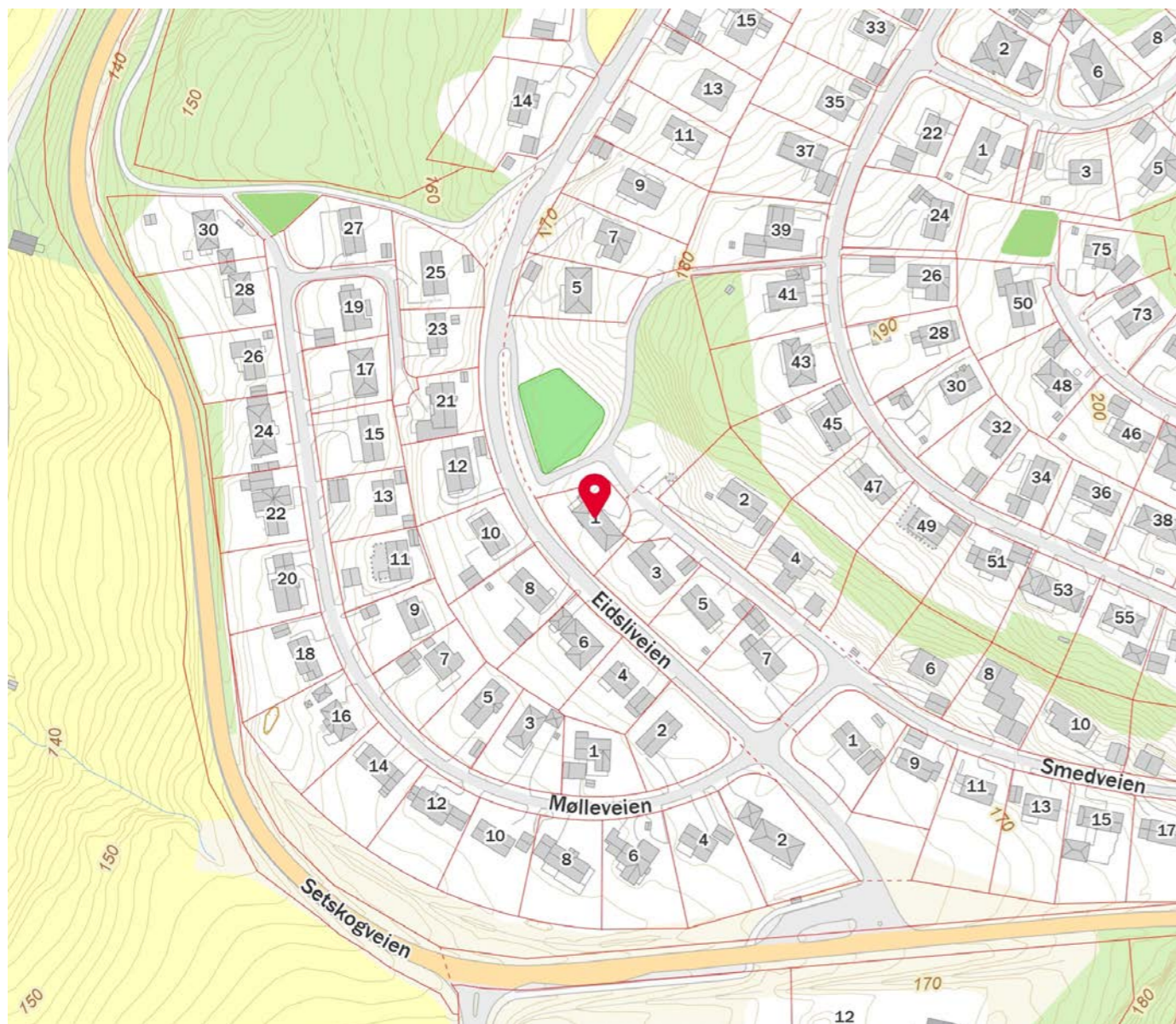
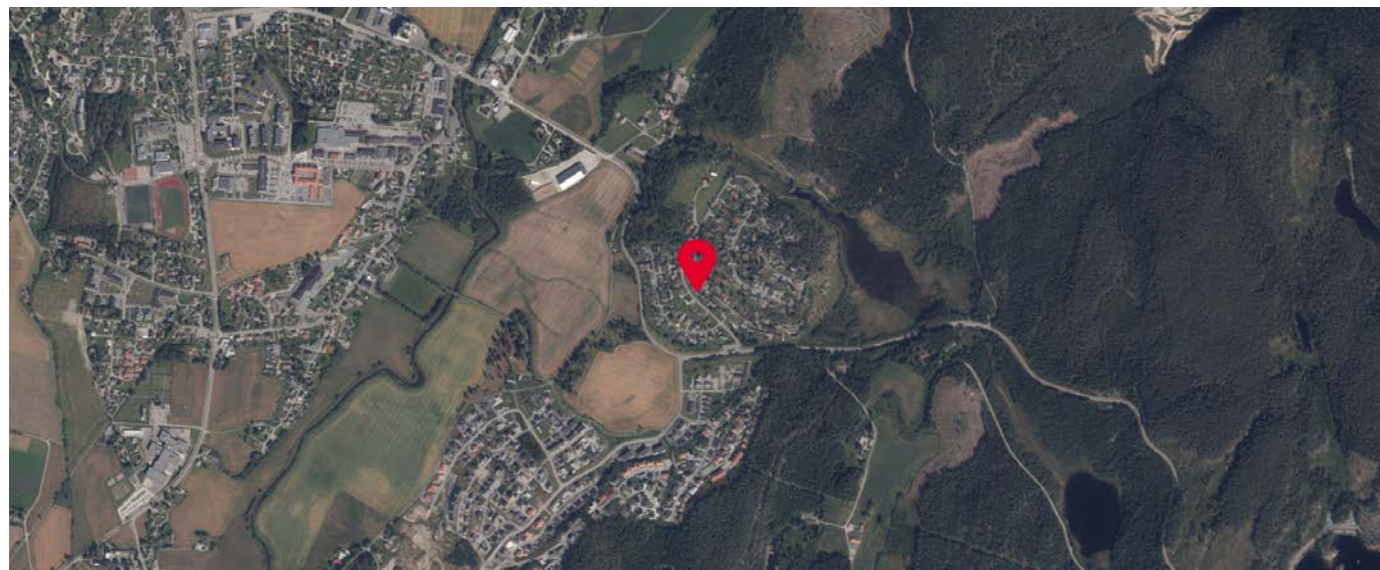


## Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bjørkelangen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bjørkelangen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bjørkelangen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

# 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](mailto:post@hsbank.no) • [hsbank.no](https://hsbank.no)

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG  
SPAREBANK



# Aurskog SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: [www.aurskog-sparebank.no](http://www.aurskog-sparebank.no)

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Årnes

## 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](mailto:kenneth.sverre@aktiv.no)

**aktiv.**  
Tar deg videre



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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:** Smedveien 1  
1940 BJØRKELANGEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen  
**Saksbehandler:** Kenneth Sverre

**Oppdragsnummer:** 1107230225

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 12.09.2023

**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