

The image shows a two-story wooden house with a red-tiled roof and a double garage. The house has white-painted lower walls and dark brown wooden upper walls and balconies. It is situated on a grassy hillside with a gravel driveway in the foreground. The background is filled with tall pine trees and a blue sky with scattered white clouds. In the top right corner, there is a light beige rectangular box containing the word 'aktiv.' in a dark red, lowercase, sans-serif font.

aktiv.

Langsjøveien 8, 1940 BJØRKELANGEN

**Innholdsrik enebolig med
oppussingsbehov. Stor, usjenert
og solrik tomt på over 2 mål.
Dobbelgarasje.**



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 3 550 000,-
Omkostn.: Kr 90 100,-
Total ink omk.: Kr 3 640 100,-
Selger: Else Helene Taiet

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 200/245 kvm
Tomtstr.: 2297.2 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 4
Oppdragsnr.: 1107250109

Innholdsrik enebolig med usjenert og solrik tomt på over 2 mål. Dobbelgarasje.

I landlige omgivelser på Bjørkelangen selger vi nå en stor og innholdsrik enebolig fra 1974. Boligen ligger fint plassert på en tomt på godt over to mål, og det tilhører garasje/uthus med plass til to biler. Beliggenheten passer perfekt for deg som ønsker litt fred og ro, samtidig som det er kort vei til skoler, barnehager, butikker med mer (ca. 2 km).

Boligen går over to etasjer og har behov for en god del oppgradering. Planløsningen er imidlertid meget god, og det er mange muligheter for ny innredning og smarte løsninger. I underetasjen er det boder, vaskerom, bad, soverom, peisestue og en romslig entré/hall. Første etasje har vindfang, gang, bad, to soverom, kjøkken og en romslig stue. Det er etablert vannbåren varme via radiatorer, og elanlegget er oppgradert med automatsikringer.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegninger	24
Om eiendommen	26
Egenerklæring	77
Ferdigattester	80
Situasjonskart	83
Nabolagsprofil	85
Budskjema	97



Aktiv Eiendomsmegling v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Langsjøveien 8!



Beliggenheten passer perfekt for deg som ønsker litt fred og ro, samtidig som det er kort vei til skoler, barnehager, butikker med mer (ca. 2 km).



Boligen går over to etasjer og har behov for en god del oppgradering. Planløsningen er imidlertid god, og det er mange muligheter for ny innredning og smarte løsninger.



Boligen ligger fint plassert på en tomt på godt over to mål, og det tilhører garasje/uthus med plass til to biler.



Boligen har inngang i begge etasjer, noe som gir flere muligheter for innredning og bruk.
Hovedinngangen er i underetasjen, via en romslig entré/hall.



Det er god plass til skap, kommoder og/eller annet møblement,
og rommet har også en garderobenisje med plassbygde skap.



Entreen/hallen har fliser på gulvet, panelvegger og paneltak.



Boligen har en koselig peisestue i underetasjen, noe som gir litt ekstra spillerom for familien. Det er god plass for sofagruppe og annet møblement, og midt i rommet er det en stenningsfull peis.



Rommet har furugulv, panelvegger, hvitlasert paneltak og synlige, malte takbjelker.



Boligen har tre fine soverom, ett i underetasjen og to i første etasje. Bildet viser rommet i underetasjen.



Det er bad i hver etasje. Badet i underetasjen har malt betonggulv og malte murvegger.



Vaskerommet ligger også i underetasjen og har malt betonggulv, malte murvegger, varmesentral, skyllekum og opplegg for vaskemaskin.



Boligen har et teknisk rom i underetasjen hvor varmtvannsberederen er plassert.



Det er åpent trappeløp mellom etasjene.



Ved trapperommet i hovedetasjen er det plass til en liten sofa, skrivebord og hyller for oppbevaring.



Kjøkkeninnredningen har lyse, glatte fronter, laminert benkeplate, benkebeslag og dobbel oppvaskkum. Det er montert fliser og lys på veggene mellom benk og overskap.



Kjøkkenet har parkettgolv, malte vegger og et stort vindu. Det er skyvedør ut mot stuen, og det kan være mulighet for å åpne opp litt mellom rommene.





Hovedstuen ligger i første etasje – et stort og innbydende rom på hele 43 kvm.
Utenfor kjøkkenet passert det fint med spisestuemøbler.



Rommet har vinduer på tre sider, noe som gir et flott gjennomlys, og det er i tillegg tofløyet dør ut mot uteplass.



Stuen har parkettgulv og malte vegger, og fremstår med behov for litt oppgradering.



Her kan du skape et flott allrom og naturlig samlingsplass for familien.



Badet i første etasje har mørke fliser på gulvet og lyse baderomsplater på veggene.
Oppvarming er både med gulvvarme og via radiator.



Det er to soverom i hovedetasjen. Dette soverommet har utgang til balkong.



Alle soverommene har furugulv og malte vegger. Dette soverommet har plassbygde skap.



Fra stuen i første etasje er det utgang til en hellelagt uteplass med gode solforhold. En levegg skjerner fint mot vinden, og en stor markise gir skjermning når solen er på sitt sterkeste.



Hagen har plen, prydbusker og diverse annen beplantning, og det er rikelig med boltreplass for både liten og stor.



I tillegg har boligen utgang til balkong fra det ene soverommet i første etasje.



Garasjen har to porter med sidehengslede dører, i tillegg til en dør inn på siden. Her er det plass til to biler, og det er ellers god plass til parkering på tomten.



Eiendommen har gruset innkjørsel og gårdsplass, stor hage og mye naturlig beplantning. Området er avsatt til NLF-området i kommuneplanen.



Eiendommen ligger nydelig til omgitt av skog og kulturlandskap.
Det er ca 2 km til sentrum med forretninger og ca 4 km til Bjørkelangen 1-10 skole med SFO-ordning.



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



Kjøpesenteret Alti, gågata og Bjørkelangen Næringspark har et godt utvalg av butikker, service- og velvære tilbud, samt spisesteder og kafé.



Bjørkebadet ble åpnet i 2018 og tilbyr bl.a. 25-meters basseng, terapi- og plaskebasseng samt boblebad, kaldkulp og badstuer.



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



Bjørkelangen har en nyere 1-10 skole med sfo-tilbud. Her ligger også Kulturskolens lokaler samt KulturArena som tilbyr bl.a. konserter, teater og show.



Bjørkelangen har to videregående skoler med et stort og variert linjeutvalg.



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

Langsjøveien 8, Bjørkelangen Underetasje

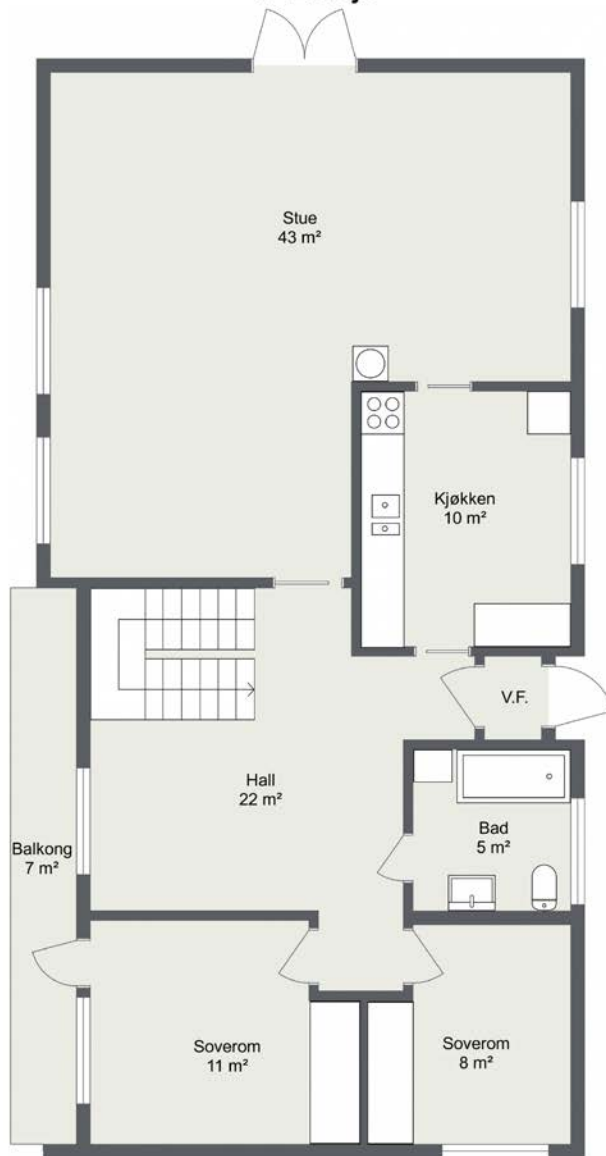


Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindende. Oppgitt areal er Nettoareal (rom for rom) gulvareal og vil avvike fra Bruksarealet (BRA).

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

Langsjøveien 8, Bjørkelangen

1. Etasje



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

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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 200 m²

BRA - e: 45 m²

BRA totalt: 245 m²

TBA: 7 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 96 m² Hall m/trapp, peisestue, teknisk rom, gang, bad, bod, vaskerom, soverom.

1. etasje

BRA-i: 104 m² Hall m/trapp, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, vindfang.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 45 m² Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Balkong er definert som Åpent areal (TBA). Målt takhøyder 1. etasje: ca. 2,38 m. Målt takhøyder i underetasje: Varierende fra ca. 2,31 m til ca. 2,44 m. Arealmåling av underetasje/kjeller kan ha mindre avvik, da yttervegger har varierende påforing. Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten vesentlige avvik. 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.

Garasje:

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e). Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.

Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten avvik. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2297.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har gruset innkjørsel og gårdsplass, stor hage og mye naturlig beplantning. Området er avsatt til NLF-området i kommuneplanen. Hagen har plen, prydbusker og diverse annen beplantning, og det er rikelig med boltreplass for både liten og stor. Det er også flere muligheter for fine uteplasser rundt på eiendommen.

Fra stuen i første etasje er det utgang til en hellelagt uteplass med gode solforhold. En levegg skjermer fint mot vinden, og en stor markise gir skjerming når solen er på sitt sterkeste. Her er det god plass til utemøbler, grill med mer. I tillegg har boligen utgang til balkong fra det ene soverommet i første etasje. Balkongen er på ca. 7 kvm og er overbygd.

Eiendommen ble skylddelt i 1972 og har i følge matrikkelrapport mottatt fra kommunen et areal på 2.297,20 kvm. Det foreligger også en kartforretning fra 1993 med grensejustering. Eiendommen 2/4 tillegges ca 380 kvam fra Saugbruksforeningen 2/1. I følge kartforretningen er eiendommens areal 2298 kvm. Ved en eventuell senere oppmåling av hele eiendommen bør det påregnes noe arealavvik. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Langsjøveien 8 er attraktivt beliggende i et skogområde ved Setskogveien, øst for Bjørkelangen sentrum. Fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til skogen og friarealer med vann og turstier.

Om vinteren (og når isen er trygg) kan man gå på skøyter på Eidsdammen og på ski i lysløype på Festningsjordet. Begge deler kun noen minutters gange unna. I Dalhauglia finnes det en liten alpinbakke som er i drift på snørike vintere.

Om sommeren er Røytjern et populært badevann. Hit kan man kjøre eller sykle hvis man har lyst. Litt lenger unna finner man Setten og Mjermen som er idylliske innsjøer hvor det også er populært å ha hytte eller campingvogn. En liten kjøretur unna finner man Mangelvannet. Her er det et godt utviklet løypenett om vinteren med to

serveringshytter og mange fine sykkelstier om sommeren.

Det er kort vei til skoler og til sentrum med alle typer forretninger og servicetilbud via gang- og sykkelsti fra Eidslia og Festningsåsen som er etablerte byggefelt. Det er barnehage i Festningsåsen og på Einerhaugen.

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

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

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

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

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

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Spredt boligbebyggelse, gårdsbruk og skogområder.

Bygningssakkyndig

Henning Fagersand

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Yttervegger i trekonstruksjon med stående luftet trekledning, vindskier av tre. Saltak med W-takstoler og ventilert møneloft (loft over etasje) med utvendig tilgang. Takteking av enkelkrummet ru betongtakstein. Undertak av rupanel og papp, iht. stikkprøver. Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l. Takstige til pipe med halvbeslag. Koblede trevinduer fra byggeår. Inadslående tredør med vindu sidefelt til hall i underetasje. Ytterdør med 2-lags glass til vindfang 1.etasje.

To-fløyet terrassedør av tre med -lags isolerglass fra stue til hage. Terrassedør i tre til balkong. Balkong med støpt plate og rekkverk av tre.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3 for eneboligen.

Forhold som har fått TG2 - avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l. Takstige til pipe med halvbeslag. Det er vurdert at bygningsdelen har samme alder som takteking. Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner kunne ikke oppdages. Besiktiget fra tak, stige og bakkenivå. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er påvist fuktmerker ved pipegjennomføring på møneloft og det kan være utettheter med beslag på pipe. Stigetrinn har rustdannelser. Takrenner er ikke rengjort.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med stående luftet trekledning, vindskier av tre. Isolering av yttervegger er ukjent, ut fra tykkelse på vegger kan det være ca. 10 cm isolasjon. Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører. Vurdering av avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Eldre kledning fra byggeår, stedvis sprekt kledning og begrenset isolert med ca. 10 cm

Innvendig > Overflater

1.etasje. Gulvene er i hovedsak av tregulv og parkett. Vegger er i hovedsak av trepanel, strie og malte plater. Himlinger er i hovedsak av trepanel og tak-ess plater. Parkett i stue og kjøkken er vurdert under eget punkt. Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Tregulv har slitasje. Fuktmerker ved pipe i stue og på kjøkken.

Innvendig > Overflater - underetasje

Underetasje. Gulvene er i hovedsak av tregulv, fliser og betong. Vegger er i hovedsak av trepanel og mur. Himlinger er i hovedsak av trepanel og mur. Det er normal bruksslitasje på overflater. Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Tregulv har slitasje.

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Kombi varmtvannsbereder på 195 og 90 liter med trykktank, som varmekilde til varmtvann og radiatorer. Kunde opplyser at anlegget er fra ca. 2019, det er også årstallet på

påfyllingsskjema. Årstall er usikkert. Vurdering av avvik: Det er avvik: Årstall på anlegget er usikkert, det er irr og rust på vannrør, som kan indikere at anlegget er eldre enn fra 2019.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter, laminert benkeplate, heldekkende benkebeslag med vaskekommer i stål og komfyr. Parkett på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk. Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder. Parkett er vurdert under eget punkt. Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Eldre innredning med bruksslitasje, fuktskadet bunnplate i benkeskap.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med klaffeventil i yttervegg og himling, tilluft under dør. Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Forhold som har fått TG2 - avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Balkonger og terrasser

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Åpning i rekkverk ned til dekke er ca. 15 cm, dagens krav er 10 cm.

Utvendig > Takteking

Takteking av enkelkrummet ru betongtakstein. Undertak av rupanel og papp, iht. stikkprøver. Tekninger er fra byggeår, iht. kunde. Besiktiget fra tak og møneloft. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde. Det er mye mose på tak. Normal forventet brukstid på betongtakstein og undertak er ca. 50 år.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Saltak med W-takstoler og ventilert møneloft (loft over etasje) med utvendig tilgang.

Isolert med ca. 10 cm og papp. Begrenset innsisert fra gangbane. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er fuktmerker og delvis skadet underpanel ved pipegjennomføring. På befaringstidspunktet ble det ikke målt unormal fukt.

Utvendig > Vinduer

Koblede trevinduer fra byggeår. Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Eldre vinduer med tilnærmet normal slitasje i forhold til alder.

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Rom Under Terreng

Underetasje med sokkelløsning, består av innredede rom og uinnredede rom. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Yttervegger av lettklinkerblokker og støpt plate på mark, flere rom har foret ut vegger og oppforede gulv. Det er utført fuktsøk på utsatte steder og foretatt hulltaking i utforet yttervegg i peisestue mot sør/vest, fuktmåling i trevirke viste ikke utslag på unormal fukt. Det presiseres at dette ikke betyr fravær av fuktskade i andre rom og at rom under terreng har en risiko for fukt fra terreng og at bygningsdelen bør holdes under oppsikt, eventuelt med flere hulltakinger/fuktmålinger. Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er stedvis noe mindre saltutslag, som er tegn på fuktgjennomtrenging. Eldre kjellere/underetasjer må betegnes som en risikokonstruksjon da de normalt ikke har dagens fuktsikring som dagens bygg og kan bli utsatt for fukt, spesielt ved store nedbørsmengder.

Innvendig > Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp med repos. Trappa er bygget på en opphøyet platting, med noe uheldig avslutning på trinn. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Synlige vannrør av kobber med og uten plastkappe, samt stålrør. Deler av anlegget er oppgradert i de senere år. Stoppekran er plassert underetasje. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Eldre vannrør fra byggeår har passert anbefalt brukstid. Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Deler av anlegget er oppgradert i de senere år. Stakeluker i underetasje, avløpslufte over tak. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Eldre avløpsrør fra byggeår har passert anbefalt brukstid. Anbefalt brukstid for avløpsrør av støpejern er ca. 50 år.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Det er ingen synlig fuktsikring av grunnmur og lysgraver. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er vurdert ut fra alder på bygning og observasjoner i underetasje. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Ukjent fuktsikring/drenering av grunnmur og lysgraver. Det er observert enkelte tegn på fukt fra terreng i underetasje. Anbefalt brukstid for drens-system med drensledninger er ca. 40 år.

Tomteforhold > Terrengforhold

Terreng mot bygning fra nord/vest er relativt flatt. Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger, iht. kunde. Det er ikke opplyst om ledningsnett er oppgradert etter byggeår. Vurdert ut fra byggeår og alder. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Anbefalt brukstid for PE-rør er ca. 50 år.

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

Baderomsplater på vegger og tak-ess plater i himling. Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu er i våtsonen til badekar, uten synlig fuktsikring og kan bli utsatt for fukt. Våtzone til badekar er 1m fra karets ytterkanter.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Tomteforhold > Ståltank

Ståltank i teknisk rom, som ikke er i bruk. Selger opplyser at den ble benyttet til fyringsolje, ukjent om det foreligger krav om sanering e.l Årstill: 1973 Kilde: Produksjonsår på produkt.

Forhold som har fått TG3:

Innvendig > Overflater - parkett stue/kjøkken

Parkett i stue. Vurdering av avvik: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Ved radiator er det fuktskader på parkett og fuktmerker på vegg. Parkett på kjøkken har slitasje. Parkett er falmet etter teppe o.l.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Støpejernssluk uten synlig membran, er plassert under badekar. Det er tilgang til sluk da det er plassert i fremkant av badekaret, det er også mulig å fjerne frontdeksel, det er vurdert at dette er begrenset men mulig tilgang for inspeksjon og rengjøring.

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

Tettesjikt på vegger er baderomsplater. Vurdering av avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. På bakgrunn av at sluk og membran/tettesjikt er over 50 år og har passert normal brukstid, er det vurdert at membran/tettesjikt ikke er tilfredsstillende eller vanntett. Det er utett gjennomføring i vegg under servant.

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell

Eldre bad i underetasje fra byggeår. Badet har malt støpt gulv med støpejernssluk, vegger av malt mur og mur i himling. Utstyr består av servant, toalett og dusjgarnityr på vegg. Det er nedsenk i dusjsone og fall mot sluk. Naturlig ventilasjon med klaffeventil i yttervegg. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er ikke bygget som et våtrom etter dagens standard og krav. Det er ikke synlig membran/tettesjikt på rommet.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

Eldre vaskerom i underetasje fra byggeår. Vaskerommet har malt støpt gulv med støpejernssluk, vegger av malt mur og mur i himling. Utstyr består av utslagsvask i plast og opplegg for vaskemaskin. Det er fall mot sluk. Oppvarming med radiator. Naturlig ventilasjon med klaffeventil i yttervegg. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er ikke bygget som et våtrom etter dagens standard og krav. Det er ikke synlig membran/tettesjikt på rommet.

Lovlighet

Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det foreligger tegninger, datert 3.7.1973. Det er registrert kun mindre endringer. Det foreligger ferdigattest datert 12.6.1974.

Garasje

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det foreligger tegning, datert 16.7.1975. Det foreligger ferdigattest datert 3.11.1975.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befæringsdato 28.05.2025 av Henning Fagersand. Her fremgår

kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Opplysninger fra el-verk og brann- og redningsvesen:

Følgende er opplyst fra el-verket: Siste tilsyn 19.05.2024. Tilsynet avsluttet uten feil. Neste tilsyn 19.05.2034. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

Følgende er opplyst fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Siste feiing 20.01.2021. Det oppfordres til å ta kontakt med kommunen for rapport etter tilsyn i 2013 da dette ble utført før sammenslåing av brannvesenet. NRBR opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men dette har ikke blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR.

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.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen selges ved fullmakt. Fullmektigene har ikke bebodd eiendommen og har ikke kjennskap eller kunnskap om eiendommen. Følgende er likevel kommentert på selgers egenerklæring:

6. Stålrør i pipe.

11. Nyere inntakskabel + sikringsskap. Slorbak og Thoresen. Foreligger samsvarserklæring på sikringsskap.

21. Skadeoppgjør etter lekkasje i gulvvarme.

22. Fiber er tilgjengelig i lyktestolpe.

Innhold

Kort fortalt

- Innholdsrik enebolig fra 1974
- Landlig og flott beliggenhet
- Kort vei til Bjørkelangen sentrum

- Ca. 2 km til skoler på alle trinn
- Eiendom på godt over 2 mål
- Stor hage og solrike uteplasser
- Boligen har en noe utdatert stil
- Behov for en god del oppgradering
- To etasjer med god planløsning
- Romslig stue, tilliggende kjøkken
- Koselig peisestue i underetasjen
- Boligen har to bad, ett i hver etasje
- I tillegg til eget vaskerom
- Det er til sammen tre soverom
- God lagringsplass i flere boder
- Vannbåren varme via radiatorer
- Elanlegget har automatsikringer

Planløsning

Underetasje: Entré/hall, bad, vaskerom, bod, garderobe, soverom og peisestue.

1. etasje: Vindfang, gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.

Entré

Boligen har inngang i begge etasjer, noe som gir flere muligheter for innredning og bruk. Hovedinngangen er i underetasjen, via en romslig entré/hall. Entreen/hallen har fliser på gulvet, panelvegger og paneltak. Det er god plass til skap, kommoder og/eller annet møblement, og rommet har også en garderobenisje med plassbygde skap.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i eget rom med parkettgulv, malte vegger og et stort vindu. Rommet har en utdatert stil og standard, men her er det god plass for nye, smarte løsninger. Det er skyvedør ut mot stuen, og det kan være mulighet for å åpne opp litt mellom rommene. Ved vinduet er det plass til kjøkkenbord.

Den nåværende kjøkkeninnredningen er eldre med lyse, glatte fronter, laminert benkeplate, benkebeslag og dobbel oppvaskkum. Det er montert fliser og lys på veggene mellom benk og overskap, og det er ventilator over kokesonen. Kjøkkenet har nisje for komfyr og plass til kjøle/fryseskap.

Stue

Hovedstuen ligger i første etasje – et stort og innbydende rom på hele 43 kvm. Rommet har vinduer på tre sider, noe som gir et flott gjennomlys, og det er i tillegg tofløyet dør ut mot uteplass. Stuen har parkettgulv og malte vegger, og fremstår med behov for litt oppgradering. Her kan du skape et flott allrom og naturlig samlingsplass for familien.

Peisestue

Boligen har også en koselig peisestue i underetasjen, noe som gir litt ekstra spillerom for familien. Rommet har furugulv, panelvegger, hvitlasert paneltak og synlige, malte takbjelker. Det er god plass for sofagruppe og annet møblement, og midt i rommet er det en stemningsfull peis.

Bad/wc/vaskerom

Det er to bad i boligen, ett i hver etasje, i tillegg til eget vaskerom i underetasjen. Alle rommene har behov for oppgradering for å møte dagens krav til standard.

Vaskerommet har malt betonggulv, malte murvegger, varmesentral, skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Badet i underetasjen har også malt betonggulv og malte murvegger. I tillegg har rommet servant, toalett og åpen dusj. Over servanten er det montert et lite speil med speilhylle.

Badet i første etasje har mørke fliser på gulvet, lyse baderomsplater på veggene, badekar, enkel servant og nyere toalett. Over servanten er det montert speil og belysning. Oppvarming er både med gulvvarme og via radiator.

Soverom og garderobe

Boligen har tre fine soverom, ett i underetasjen og to i første etasje. Alle har furugulv og malte vegger, og ett har utgang til balkong. I tillegg er det en del plassbygde skap i boligen, både på soverom og i entreen, og det er også god lagringsplass i innvendige boder og i garasje/uthus.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er ikke installert fiber i boligen. Kjøper må selv besørge og bekoste installasjon av nett-tilgang.

Parkering

Det står oppført en stor garasje fra 1975 på eiendommen. Garasjen har to porter med sidehengslede dører, i tillegg til en dør inn på siden. Her er det plass til to biler, og det

er ellers god plass til parkering på tomten.

Forsikringsselskap

Eika

Radonmåling

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med radiatorer, og det er montert en 195 liters kombi-bereder fra ca. 2019 med trykktank. Denne er varmekilde til både varmt forbruksvann og radiatorer. I tillegg har boligen noe elektrisk oppvarming, og det er også montert ildsted i peisestuen i underetasjen.

Det er en ståltank i kjelleren som er en gammel oljetank. Det er ikke gitt opplysninger om det foreligger krav fra kommunen om sanering. Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 550 000

Kommunale avgifter

Kr 20 754

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 3 280

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 845 740

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 382 958

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter og eiendomsskatt» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Det må også påregnes kostnader til drift og vedlikehold av privat vei.

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 4 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/2/4:

26.07.1973 - Dokumentnr: 4562 - Forbud mot næringsvirks. Bestemmelser om gjerdeplikt.

Fra det tinglyste dokumentet:

På tomten skal kun oppføres bolighus av størrelse 50 til 150 kvm med maksimum 2 leiligheter. Butikk, verksted eller annen virksomhet må ikke drives på eiendommen. Om Saugbruksforeningen ønsker det, har kjøperen plikt til å sette opp og bekoste forsvarlig gjerde rundt parsellen. Kjøperen har rett til adkomstvei over selgerens eiendom etter trace som selgeren peker ut. Kjøperen må bære vedlikeholdsomkostningene. Kjøperen skal ha rett til å føre frem vannledning over selgerens eiendom etter trace som selgeren anviser. Kjøperen må ordne sine kloakkforhold etter selgerens anvisning. Kloakken anordnes slik at det ikke oppstår forurensning i Eidsdammen og bekken fra Langsjøen til Eidsdammen.

26.07.1973 - Dokumentnr: 4562 - Bestemmelse om veg. Bestemmelse om vannledning. Rettighetshaver bnr. 4. Gjelder denne registerenheten med flere

26.07.1973 - Dokumentnr: 4562 - Bestemmelse om vannrett

20.12.1972 - Dokumentnr: 7439 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3226 Gnr:2 Bnr:1

16.04.1993 - Dokumentnr: 2090 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 200974 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:0221 Gnr:2 Bnr:4

01.01.2024 - Dokumentnr: 80135 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:4

18.12.2009 - Dokumentnr: 978550 - Bestemmelse om veg. Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:1 Bnr:1

Fra det tinglyste dokumentet: Ingen av de bruksberettigede kan kreve snøbrøyting av veiene. Det må brukerne eventuelt gjøre etter eget behov. Veier som ikke er stengt med bom plikter eier å holde åpne og i en slik stand at de ikke er til fare i forbindelse med allmenn ferdsel. Ved behov kan eierne av Eiendommen og Rettighetshaverne kreve at det inngås skriftlig avtale om drift og vedlikehold. Fordeling av utgifter til drift og vedlikehold skal foretas basert på faktisk bruk. Skader på veiene ved ekstrem bruk som: skogsdrift, våronn, innhøsting og lignende utbedres av den som har forårsaket ekstraordinær slitasje.

Det henvises til Veibetegnelse ref. vedlagte kart i dokumentet og hvor 2/4 omfattes av betegnelsen E-F. Det er ikke tydelig i det mottatte tinglyste dokumentet hvor veiretten er gjeldende.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg boligbygg datert 12.06.1974. Det foreligger ferdigattest for nybygg garasje datert 03.11.1975.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vei. Det må påregnes kostnader til drift og vedlikehold av denne. Det foreligger tinglyste veirettigheter, men det kan ikke fastslås ut fra dokumentene om det er fullstendig veirett helt frem til eiendom fra offentlig vei. Se punktet Tinglyste heftelser og rettigheter i salgsoppgaven. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Uregulert. Tomta er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen. Tomta ligger innenfor hensynssone for støy i og flom i kommuneplanen.

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

Adgang til utleie

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres

dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebyggt, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 550 000 (Prisantydning)

Omkostninger

88 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

90 100 (Omkostninger totalt)

106 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

108 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 640 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 656 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 658 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 90 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges etter fullmakt. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris tilsvarende 1,6 % av oppnådd salgssum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjør- og tilretteleggingsgebyr kr 23.500,-, visninger kr 3.000,- pr stk. med representant fra Aktiv tilstede samt markeds pakke kr 22.900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9.045,-. Utleggene omfatter tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet, foto, kommunale opplysninger samt opplysninger fra el-verk. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag begrenset oppad til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Kenneth Sverre

Eiendomsmegler MNEF

kenneth.sverre@aktiv.no

Tlf: 930 29 613

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen, organisasjonsnummer 981 129 792

Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen

Salgsoppgavedato

09.07.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Langsjøveien 8, 1940 BJØRKELANGEN



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 2, bnr. 4

Markedsverdi

3 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 245 m² BRA-i: 200 m²



Befaringsdato: 28.05.2025

Rapportdato: 03.06.2025

Oppdragsnr.: 13998-1450

Referansenummer: UW7610

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Fagersand AS

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

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



Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576



Sertifikater

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGNING.

Enebolig over to plan med sokkelløsning.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Eldre bolig med overflater og bygningsdeler i hovedsak fra byggeår, med enkelte utbedringer, som bl.a. varmesentral og deler av el-anlegg.

Det er forholdsvis normal bruksslitasje i forhold til alder, med enkelt unntak som bl.a. gulv i stue og kjøkken.

Det må påregnes oppgraderinger, utbedringer og modernisering av boligen for imøtegå dagens standard og krav.

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

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående luftet trekledning, vindskier av tre.

Saltak med W-takstoler og ventilert møneloft (loft over etasje) med utvendig tilgang.

Taktekking av enkelkrummet ru betongtakstein.

Undertak av rupanel og papp, iht. stikkprøver.

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

Takstige til pipe med halvbeslag.

Koblede trevinduer fra byggeår.

Inadslående tredør med vindu sidefelt til hall i underetasje.

Ytterdør med 2-lags glass til vindfang 1. etasje.

To-fløyet terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til hage.

Terrassedør i tre til balkong.

Balkong med støpt plate og rekkverk av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje.

Gulvene er i hovedsak av tregulv og parkett.

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

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

Etasjeskille av betongdekke.

Underetasje med sokkelløsning, består av innredede rom og uinnredede rom.

Yttervegger av lettklinkerblokker og støpt plate på mark, flere rom har foret ut vegger og oppforede gulv.

Gulvene er i hovedsak av tregulv, fliser og betong.

Vegger er i hovedsak av trepanel og mur.

Himlinger er i hovedsak av trepanel og mur.

Teglsteinspipe med ettermontert stålrør og luftekanal, sotluke i underetasje.

Tilkoblet åpen peis i peisestue.

Boligen har lakkert tretrapp med repos.

Innvendig har boligen finerdører, enkelte som skyvedører i 1. etasje, malte trefyllingsdører i underetasje.

Flere plassbygde skap.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje.

Baderomsplater på vegger og tak-ess plater i himling.

Fliser på gulv med sokkel.

Støpejernssluk uten synlig membran, er plassert under badekar.

Tettesjikt på vegger er baderomsplater.

Sanitærutstyr og innredning består av servant, toalett, skap og badekar.

Det er naturlig ventilering med klaffeventil i yttervegg og himling, tiluft under dør.

Vaskerom underetasje.

Vaskerommet har malt støpt gulv med støpejernssluk, vegger av malt mur og mur i himling.

Utstyr består av utslagsvask i plast og opplegg for vaskemaskin.

Oppvarming med radiator.

Naturlig ventilasjon med klaffeventil i yttervegg.

Bad underetasje.

Badet har malt støpt gulv med støpejernssluk, vegger av malt mur og mur i himling.

Utstyr består av servant, toalett og dusjgarnitur på vegg.

Naturlig ventilasjon med klaffeventil i yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter, laminert benkeplate, heldekkende benkebeslag med vaskekummer i stål og komfyr.

Parkett på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Det er kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber med og uten plastkappe, samt stålrør.

Stoppekran er plassert underetasje.

Synlige avløpsrør av plast og støpejern.

Stakeluker i underetasje, avløpslufing over tak.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.

Kombi varmtvannsbereder på 195 og 90 liter med trykktank, som varmekilde til varmtvann og radiatorer.

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.

El-skap med automatsikringer er plassert i teknisk rom.

Det er brannslukningsapparat, udatert og husbrannslange i underetasje.

Røykvarsler i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Terrenget mot bygning fra nord/vest er relativt flatt.

Beskrivelse av eiendommen

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger, iht. kunde.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	245 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	200 m ²
Totalpris	3 550 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 400 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger tegninger, datert 3.7.1973.

Det er registrert kun mindre endringer.

Det foreligger ferdigattest datert 12.6.1974.

Garasje

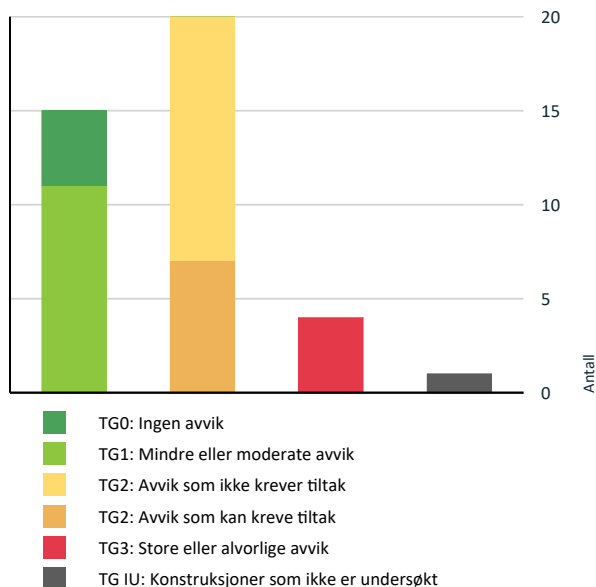
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger tegning, datert 16.7.1975.

Det foreligger ferdigattest datert 3.11.1975.

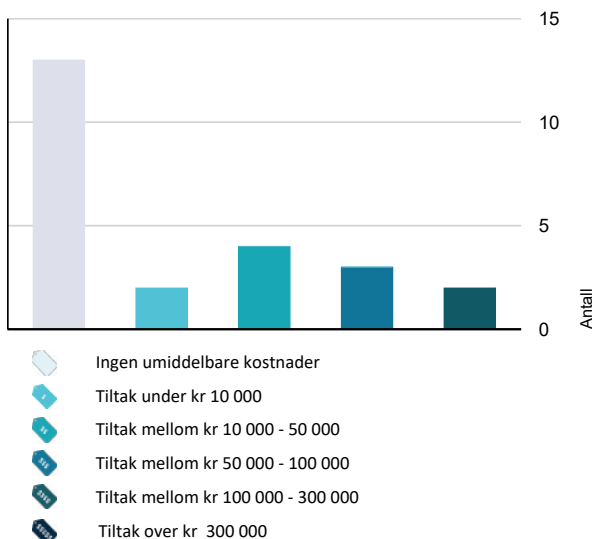
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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. Selger var tilstede på befaringen og ga enkelte opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater - parkett stue/kjøkken [Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Ståltank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater - underetasje [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1974

Kommentar
Byggeår er satt ut fra ferdigattest.
Kartutsnitt viser eiendommens tomt med bygninger.

Anvendelse
Ubebodd bolig.

Standard
Enebolig over to plan med sokkelløsning.
1.etasje består av inntrukket inngangsparti til vindfang, hall, bad, to soverom, der et har tilgang til sør/øst vendt balkong, kjøkken, og stue med utgang til hage mot sør/vest.
Underetasje har overbygget inngangsparti til hall, peisestue, et soverom, bad, vaskerom, teknisk rom og bod.
Oppvarming med kombi bereder til radiatorer.
Boligen har eldre standard i hovedsak fra byggeår.

Vedlikehold
Boligen har noe etterslep på vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av enkelkrummet ru betongtakstein.
Undertak av rupanel og papp, iht. stikkprøver.
Tekkinger er fra byggeår, iht. kunde.
Besiktiget fra tak og møneloft.

Vurdering av avvik:

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

Det er mye mose på tak.
Normal forventet brukstid på betongtakstein og undertak er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Takstein må holdes reint for mose.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Papp undertak.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.
Takstige til pipe med halvbeslag.
Det er vurdert at bygningsdelen har samme alder som taktekking.

Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner kunne ikke oppdages.
Besiktiget fra tak, stige og bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktmerker ved pipegjennomføring på møneloft og det kan være utettheter med beslag på pipe.
Stigetrinn har rustdannelser.
Takrenner er ikke rengjort.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pipebeslag må undersøkes nærmere av faginstans og må mulig skiftes.
Rust på stigetrinn tærer på metallet og det anbefales at disse skiftes.
Takrenner må rengjøres hvert år.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Stigetrinn og beslag bør utbedres.

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegger i trekonstruksjon med stående luftet trekledning, vindskier av tre.
Isolering av yttervegger er ukjent, ut fra tykkelse på vegger kan det være ca. 10 cm isolasjon.
Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Eldre kledning fra byggeår, stedvis sprekt kledning og begrenset isolert med ca. 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Sprekte bord bør skiftes.

Det bør vurderes etterisolering av yttervegger, som et energi besparende tiltak.

Kostnadsestimat er kun for skifte av sprekte bord.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kledning har værslitasje og sprekker.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med W-takstoler og ventiltet møneloft (loft over etasje) med utvendig tilgang. Isolert med ca. 10 cm og papp.
Begrenset innsipert fra gangbane.

Vurdering av avvik:

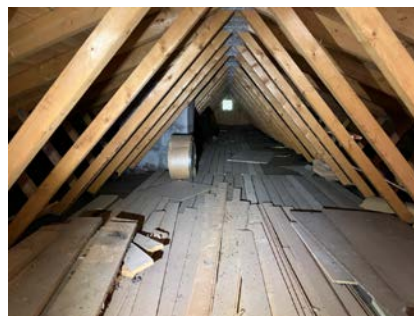
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er fuktmerker og delvis skadet underpanel ved pipejennomføring. På befaringstidspunktet ble det ikke målt unormal fukt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Pipebeslag må gjennomgås av faginstans.
Kostnadsestimert under "Nedløp og beslag".

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Møneloft.



Synlige fuktmerker på underpanel ved pipejennomføring.

TG 2 Vinduer

Koblede trevinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Eldre vinduer med tilnærmet normal slitasje i forhold til alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer opprettholder sin funksjon, men grunnet begrenset isolasjonsevne og tetthet bør det påregnes at vinduer skiftes om ikke lenge.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vinduer har aldersslitasje.

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Inadslående tredør med vindu sidefelt til hall i underetasje.
Ytterdør med 2-lags glass til vindfang 1.etasje.
To-fløyet terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til hage,
datert 1972 (usikkert årstall).
Terrassedør i tre til balkong.

Eldre dører med bruksslitasje, som opprettholder sin funksjon.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med støpt plate og rekkverk av tre.
Selger har bygget nytt rekkverk og utbedret dekke etter befarings.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpning i rekkverk ned til dekke er ca. 15 cm, dagens krav er 10 cm.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales at åpning reduseres til dagens krav for å hindre at barn setter seg fast.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Balkong med nytt rekkverk og utbedret dekke.

INNENDIG

TO 2 Overflater

1.etasje.
Gulvene er i hovedsak av tregulv og parkett.
Vegger er i hovedsak av trepanel, strie og malte plater.
Himlinger er i hovedsak av trepanel og tak-ess plater.

Parkett i stue og kjøkken er vurdert under eget punkt.

Vurdering av avvik:

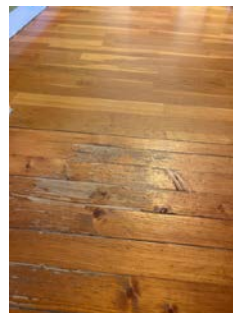
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Tregulv har slitasje.
Fuktmerker ved pipe i stue og på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

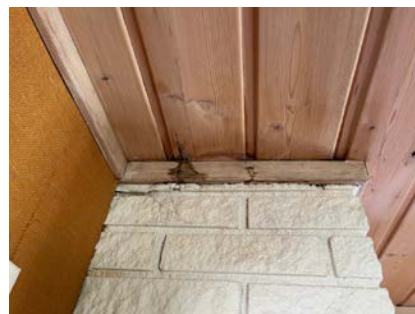
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes utbedring av gulv og generell modernisering.
Det bør undersøkes nærmere årsak til fuktmerker, ses i sammenheng med pipebeslag og observasjoner på mønelloft.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Slitasje på tregulv.



Fuktmerker ved pipe i stue.



Fuktmerker ved pipe på kjøkken.

TO 2 Overflater - underetasje

Underetasje.
Gulvene er i hovedsak av tregulv, fliser og betong.
Vegger er i hovedsak av trepanel og mur.
Himlinger er i hovedsak av trepanel og mur.

Det er normal bruksslitasje på overflater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Tregulv har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tregulv bør utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Tregulv har slitasje.

! TG 3 Overflater - parkett stue/kjøkken

Parkett i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Ved radiator er det fuktskader på parkett og fuktmerker på vegg.

Parkett på kjøkken har slitasje.

Parkett er falmet etter tepper o.l.

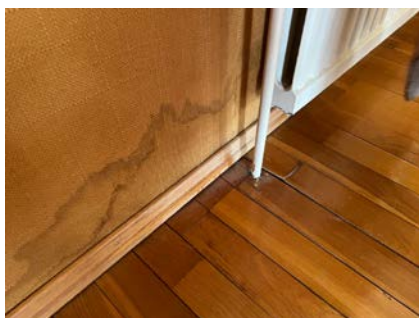
Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Parkett og veggplater må avdekkes for ytterligere undersøkelser av omfanget i område med fuktskade.

Parkett må skiftes eller utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Skadet parkett og fuktmerker på vegg ved radiator..



Skadet parkett ved radiator.



Slitt parkett på kjøkken.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av betongdekke.

Det er ikke målt vesentlige skjevheter på gulv i 1. etasje.

Målinger av skjevheter på gulv er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag informeres følgende:

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

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

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

Mer informasjon: www.nrpa.no/radon

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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

! TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Teglsteinspipe med ettermontert stålrør og luftkanal, sotluke i underetasje.

Tilkoblet åpen peis i peisestue.

Kunde opplyser at det er satt inn stålrør i pipe.

Iht. NRBR er siste feiing utført 20.1.2021 og siste tilsyn utført 6.12.2013. Ingen avvik eller anmerkninger er registrert på avtalen.

Ta eventuelt kontakt med kommunen for rapport, da dette var før sammenslåingen av brannvesnene

Vurdering er på bakgrunn av tilsynsrapporten.



Pipe med stålrør og luftkanal.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasje med sokkelløsning, består av innredede rom og uinnredede rom.

Yttervegger av lettklinkerblokker og støpt plate på mark, flere rom har foret ut vegger og oppforede gulv.

Det er utført fuktsøk på utsatte steder og foretatt hulltaking i utforet yttervegg i peisestue mot sør/vest, fuktmåling i trevirke viste ingen utslag på unormal fukt.

Det presiseres at dette ikke betyr fravær av fuktskade i andre rom og at rom under terreng har en risiko for fukt fra terreng og at bygningsdelen bør holdes under oppsikt, eventuelt med flere hulltakinger/fuktmålinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er stedvis noe mindre saltutslag, som er tegn på fuktgjennomtrenging.

Eldre kjellere/underetasjer må betegnes som en risikokonstruksjon da de normalt ikke har dagens fuktsikring som dagens bygg og kan bli utsatt for fukt, spesielt ved store nedbørsmengder.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke påvist synlige skader i underetasje, som følge av unormal fukt, men etasjen må følges godt med på og det kan ikke utelukkes utvendig fuktsikring avhengig av utvikling av fukt i underetasje. Etablering av avfuktere kan være et nyttig tiltak i denne type konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Saltutslag på gulv/vegg.



Fuktmåling i utforet vegg mot terreng, viste ingen utslag.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp med repos.

Trappa er bygget på en opphøyet platting, med noe uheldig avslutning på trinn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp på platting.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører, enkelte som skyvedører i 1. etasje, malte trefyllingsdører i underetasje. Eldre dører, som trenger litt justeringer og mindre utbedringer.

TG 1 Andre innvendige forhold

Flere plassbygde skap.



Plassbygde skap.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad 1. etasje fra byggeår.
Toalett er skiftet i de senere år, iht. kunde.
Våtrommet blir vurdert ut fra byggeår også opp mot dagens krav.
Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.
Grunnet alder må det påregnes helrenovering av våtrommet.



Bad 1. etasje

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og tak-ess plater i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu er i våtsonen til badekar, uten synlig fuktsikring og kan bli utsatt for fukt. Våtzone til badekar er 1m fra karets ytterkanter.

Konsekvens/tiltak

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

Dører eller vinduer som er plassert i våtsoner, må være beskyttet mot fukt for at de ikke skal ta skade.

Det bør etableres dusjkabinett og vindu blir godt vedlikeholdt til våtrommet blir renoveret.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv med sokkel.

Kunde opplyser at det er gulvvarme i tillegg til radiator.

Det er fall mot sluk.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist, i tillegg er flislagt oppkant mot terskel på ca. 70 mm, det er forutsatt at membran er trukket opp bak fliser.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Støpejernssluk uten synlig membran, er plassert under badekar. Det er tilgang til sluk da det er plassert i fremkant av badekaret, det er også mulig å fjerne frontdeksel, det er vurdert at dette er begrenset men mulig tilgang for inspeksjon og rengjøring. Tettesjikt/membran under fliser er ikke kjent, da det ikke er forevist dokumentasjon. Tettesjikt på vegger er baderomsplater.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

På bakgrunn av at sluk og membran/tettesjikt er over 50 år og har passert normal brukstid, er det vurdert at membran/tettesjikt ikke er tilfredsstillende eller vanntett.

Det er utett gjennomføring i vegg under servant.

Konsekvens/tiltak

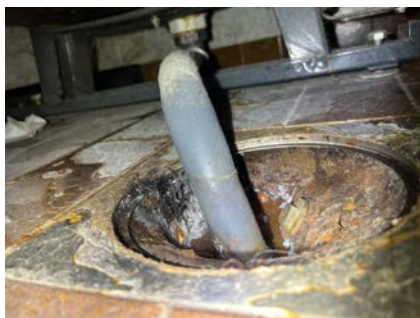
- Våtrommet står foran full oppgradering.

Grunnet alder på sluk, membran/tettesjikt bør det påregnes totalrenovering av våtrommet, inntil dette blir gjort anbefales etablering av dusjing i kabinett.

Ved manglende tetthet på membran/tettesjikt vil det kunne føre til fuktskader på tiliggende rom og konstruksjoner ved bruksvann og lekkasjevann.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Sluk under badekar.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av servant, toalett, skap og badekar. Eldre utstyr med unntak av toalett som er nyere, opprettholder sin funksjon, ved renovering er det påregnelig med skifte av utstyr.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med klaffeventil i yttervegg og himling, tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vindfang mot badekar. Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.

Ved målinger under 7,8 % vil displayet ikke vise resultat.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 3 Generell

Eldre bad i underetasje fra byggeår.

Badet har malt støpt gulv med støpejernssluk, vegger av malt mur og mur i himling.

Utstyr består av servant, toalett og dusjgarnityr på vegg.

Det er nedsenk i dusjsone og fall mot sluk.

Naturlig ventilasjon med klaffeventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er ikke bygget som et våtrom etter dagens standard og krav.

Det er ikke synlig membran/tettesjikt på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstøtende gulv og vegger er av mur/betong og det er ingen stor risiko for fuktskader slik det blir benyttet i dag.

Skal rommet oppgraderes til dagens våtromsstandard må det foretas helrenovering.

Kostnadsestimat er satt for helrenovering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bad underetasje.



Støpejernssluk i dusjsone.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner/rom, som er av mur.
Våtrommet er i stede fuktkontrollert/vurdert med fuktsøk, observasjoner, materialvalg og alder.
Det er ikke observert eller vurdert unormale forhold utover de forhold som er avdekket under "Rom under terreng".

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TO 3 Generell

Eldre vaskerom i underetasje fra byggeår.
Vaskerommet har malt støpt gulv med støpejernssluk, vegger av malt mur og mur i himling.
Utstyr består av utslagsvask i plast og opplegg for vaskemaskin.
Det er fall mot sluk.
Oppvarming med radiator.
Naturlig ventilasjon med klaffeventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er ikke bygget som et våtrom etter dagens standard og krav.
Det er ikke synlig membran/tettesjikt på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstøtende gulv og vegger er av mur/betong og det er ingen stor risiko for fuktskader slik det blir benyttet i dag.

Skal rommet oppgraderes til dagens våtromsstandard må det foretas helrenovering.

Kostnadsestimat er satt for helrenovering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vaskerom underetasje.



Sluk på vaskerom.

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner/rom, som er av mur.
Våtrommet er i stede fuktkontrollert/vurdert med fuktsøk, observasjoner, materialvalg og alder.
Det er ikke observert eller vurdert unormale forhold utover de forhold som er avdekket under "Rom under terreng".

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter, laminert benkeplate, heldekkende benkebeslag med vaskekummer i stål og komfyr.
Parkett på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.
Parkett er vurdert under eget punkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Eldre innredning med bruksslitasje, fuktskadet bunnplate i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning fra byggeår.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator.
Avtrekksløsning er ikke synlig, det kan være ført til luftkanal i pipe, dette bør undersøkes nærmere.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber med og uten plastkappe, samt stålrør.
Deler av anlegget er oppgradert i de senere år.
Stoppekran er plassert underetasje.

Vurdering av avvik:

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

Eldre vannrør fra byggeår har passert anbefalt brukstid.
Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stoppekran funksjonstestet ok.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast og støpejern.
Deler av anlegget er oppgradert i de senere år.
Stakeluker i underetasje, avløpslufting over tak.

Vurdering av avvik:

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

Eldre avløpsrør fra byggeår har passert anbefalt brukstid.
Anbefalt brukstid for avløpsrør av støpejern er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.

TG 2 Varmesentral

Kombi varmtvannsbereder på 195 og 90 liter med trykktank, som varmekilde til varmtvann og radiatorer.
Kunde opplyser at anlegget er fra ca. 2019, det er også årstallet på påfyllingsskjema. Årstall er usikkert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årstall på anlegget er usikkert, det er irr og rust på vannrør, som kan indikere at anlegget er eldre enn fra 2019.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

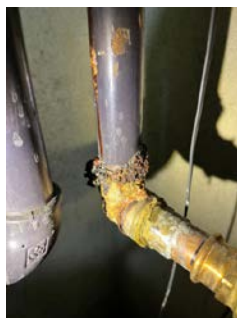
Anlegget bør gjennomgås av faginstans og utføre service.
Kostnadsestimat er kun for gjennomgang.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmesentral.

Tilstandsrapport



Irr og rust på vannrør.

ⓘ TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.
El-skap med automatsikringer er plassert i teknisk rom.

Det foreligger samsvarserklæring for ombygging/rehabilitering av anlegg med bl.a. ny inntakskabel, oppgradering av sikringsskap, nye kurser til VVB og El-kjele.
Se samsvarserklæring fra Slorbak og Thoresen AS, datert 28.10.2016.

Siste tilsyn av el-anlegget utført 19.5.2014 uten avvik, iht. Høland og Setskog Elverk AS.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1972 Det er ikke kjent om hele anlegget ble skiftet ved rehabilitering i 2016.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Så langt kunde kjenner til.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Tilsyn 19.5.2014.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

På grunnlag av dokumentasjon om rehabilitering av deler av anlegget i 2016 og tilsyn uten avvik i 2014 er det ikke behov for utvidet el-kontroll. Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig, det kan derfor være feil med anlegget som ikke er oppdaget.



Sikringsskap i teknisk rom.

ⓘ TO 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Det er brannslukningsapparat, udatert og husbrannslange i underetasje. Røykvarslere i begge etasjer.

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.
Opplysning fra kunde.

❗ TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ingen synlig fuktsikring av grunnmur og lysgraver.
Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.
Det er vurdert ut fra alder på bygning og observasjoner i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Ukjent fuktsikring/drenering av grunnmur og lysgraver.
Det er observert enkelte tegn på fukt fra terreng i underetasje.
Anbefalt brukstid for drencsystem med drencledninger er ca. 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det er viktig med god fuktsikring og drenering av grunnmur og lysgraver, så ikke konstruksjoner og bygningsdeler under bakkenivå blir skadet. Underetasje må holdes under oppsikt og det kan ikke utelukkes utbedringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Lysgraver må være godt drenert.

❗ TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Det er noen riss i mur som bør følges med på.

❗ TG 2 Terrengforhold

Terreng mot bygning fra nord/vest er relativt flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Skal bygningen redreneres anbefales terrengtilpasning med fall utover for å unngå unødig overflatevann mot grunnmur.
Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. (dvs. jevnt fall på 6 cm, 3 m fra vegglivet.) Iht. dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Flatt terreng mot nord/vest.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger, iht. kunde.

Det er ikke opplyst om ledningsnett er oppgradert etter byggeår.

Vurdert ut fra byggeår og alder.

Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid for PE-rør er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG IIJ Ståltank

Ståltank i teknisk rom, som ikke er i bruk.

Selger opplyser at den ble benyttet til fyringsolje, ukjent om det foreligger krav om sanering e.l.

Årstall: 1973

Kilde: Produksjonsår på produkt



Ståltank i teknisk rom.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling og lagring.

Byggeår

1975

Kommentar

Byggeår er satt ut fra ferdigattest.

Standard

Garasje har grovstøpt plate med ringmur, yttervegger med innvendig panel og utvendig tre kledning, åpen saltak konstruksjon tekket med takstein.

To sidehengslede porter og en dør av tre.

Normal standard med innlagt strøm.

Vedlikehold

Noe manglende vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 200 m²/200 m²

Enebolig: 2 Hall m/trapp, Stue, Kjøkken, 2 Bad, 3 Soverom, Vindfang, Peisstue, Teknisk rom, Gang, Bod, Vaskerom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 45 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 550 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 400 000

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

3 550 000

Konklusjon markedsverdi

3 550 000

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, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Mølleveien 23 ,1940 BJØRKELANGEN 142 m ² 1976 3 sov	27-08-2023	3 990 000	3 825 000		3 825 000	26 937
2 Mølleveien 10 ,1940 BJØRKELANGEN 185 m ² 1975 4 sov	24-03-2025	3 990 000	3 900 000		3 900 000	21 081
3 Eidsliveien 4 ,1940 BJØRKELANGEN 176 m ² 1975 2 sov	06-05-2025	2 890 000	2 800 000		2 800 000	15 909
4 Eidsliveien 13 ,1940 BJØRKELANGEN 252 m ² 1974 4 sov	16-06-2024	3 990 000	3 800 000		3 800 000	15 079

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyrer, fakturert beløp for 2024 inkl. renovasjon, feier, vann/avløp og eiendomsskatt. Kr. 23 740
Iht. Aurskog-Høland kommune.

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 23 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 4 850 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 1 500 000

Sum teknisk verdi - Enebolig Kr. 3 350 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 330 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 100 000

Sum teknisk verdi - Garasje Kr. 230 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 3 580 000

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. 800 000

Beregnet tomteverdi Kr. 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 4 400 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	104			104	7
Underetasje	96			96	
SUM	200				7
SUM BRA	200				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Hall m/trapp, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2, Vindfang		
Underetasje	Hall m/trapp, Peisstue, Teknisk rom, Gang, Bad, Bod, Vaskerom, Soverom		

Kommentar

Balkong er definert som Åpent areal (TBA) .

Målt takhøyder 1. etasje: ca. 2,38 m.

Målt takhøyder i underetasje: Varierende fra ca. 2,31 m til ca. 2,44 m.

Arealmåling av underetasje/kjeller kan ha mindre avvik, da yttervegger har varierende påføring.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.

Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten vesentlige avvik.

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, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger tegninger, datert 3.7.1973.

Det er registrert kun mindre endringer.

Det foreligger ferdigattest datert 12.6.1974.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.

Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten avvik.

Rommene bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegning, datert 16.7.1975.

Det foreligger ferdigattest datert 3.11.1975.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	179	21
Garasje	0	45

Kommentar

Enebolig

S-rom er teknisk rom og bod.

Fordeling mellom P-rom og S-rom er opplyst i en overgangsperiode iht. avhendingslova.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Erik Taiet	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	2	4		0	2297 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Langsjøveien 8, 1940 Bjørkelangen

Hjemmelshaver

Taiet, Else Helene

Kommentar

Det foreligger tinglyst målebrev, datert 16.4.1993, med oppgitt areal på 2 298 m².

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i skogsområde ved Setskogveien øst for Bjørkelangen sentrum i Aurskog-Høland.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.
Tinglyst veirett, iht. kjøpekontrakt av 20.3.1973.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Regulering

Uregulert eiendom.

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

Eiendommen befinner seg i gul støysone fra vei.

Eiendommen befinner seg i hensynssone for flom, ras- og skredfare, som for øvrig gjelder store deler av kommunen og er ikke spesifikt for denne eiendommen.

Opplysninger fra kommunens kartportal.

Om tomten

Eiet tomt på 2.297 m², som er opparbeidet med plan, beplantning og skiferheller, for øvrig er store deler av tomta naturtomt.
Gruset innkjøring og parkering.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger tinglyst skylddelingsforretning datert 18.12.1972, kjøpekontrakt datert 20.3.1973, målebrev datert 16.4.1993.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
845 740	2023	Formuesverdi som primærbolig, iht. Skatteetaten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2003	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.05.2025	Utfyllt av selger og gjennomgått.	Gjennomgått	4	Nei
Oppdragsbekreftelse	16.05.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi	15.05.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	5	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	02.06.2025	Sit.kart, planopplysninger, gebyrer	Gjennomgått	4	Nei
Dokumentasjon Elektro	02.06.2025	Samsvarserklæring fra 2016. Tilsynsinformasjon 2014.	Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	12.06.1974	Ferdigattest bolig.	Gjennomgått	1	Nei
Feie- og brannvesen	28.05.2025	Opplysninger fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS.	Gjennomgått	2	Nei
Tinglyste dokumenter	02.06.2025	Skylddelingsforretning 1972. Kjøpekontrakt 1973. Målebrev 1993.	Gjennomgått	6	Nei
Tegninger	02.06.2025	Tegning bolig 1973. Tegning garasje 1975.	Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2025	
2	13.06.2025	Det er lagt til opplysning om oljetank.
3	08.07.2025	Oppdatering gjelder utbedring av balkong og nytt rekkverk etter befarings.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UW7610>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv

Oppdragsnr.

Adresse

Langsjøveien 8

Postnr.

1940

Sted

Bjørkelangen

Er det dødsbo? ☐ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja

Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Ar Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

EIKA

Polise/avtalenr.

x Selger 1 Fornavn

ERIK JOHAN

Etternavn

TAIET

x Selger 2 Fornavn

SVEN HALVOR

Etternavn

TAIET

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

x Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgave):

ES St

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

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

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

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

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

X Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør/soppdrag):

E.S. St

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

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 21/5-25

Sted Bjørkelangen

8

Signatur selger 1:

Erik Tæret

Signatur selger 2:

Sven Tæret

ES. St

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
1940 Bjørkelangen				2	4
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Høybygg	Boligbygg	21.3.-73	dato 3.7.-73	sak 131/73	
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Binar Tøstet		1940 Bjørkelangen			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Odd Nordli		1940 Bjørkelangen			

Arbeidet er besikttet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

1960 Løken den 12. juni 1974

for bygningssjefen

Tor Heggelund
Avt. ing.

Sendes:

- ☒ byggherren
☐ anmelderen
☒ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Eidstoppen, 1940 Bjørkelangen			2	4	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	garasje	20.5.-75	dato	16.7.-75	sak 163/75
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Binar Talet		1940 Bjørkelangen			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Binar Talet		1940 Bjørkelangen			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Odd Nordli		1940 Bjørkelangen			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

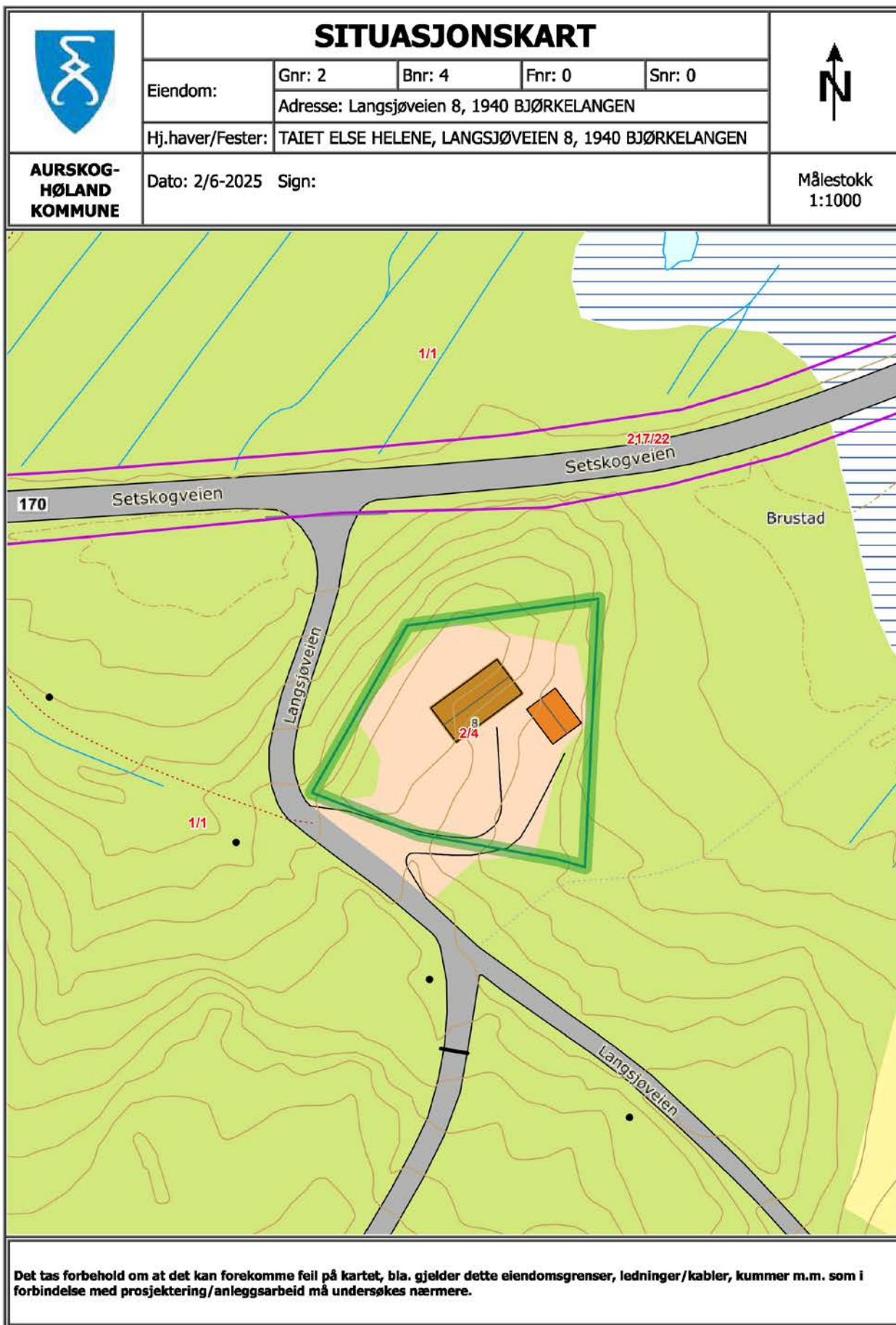
1940 Bjørkelangen den 3.11.-75

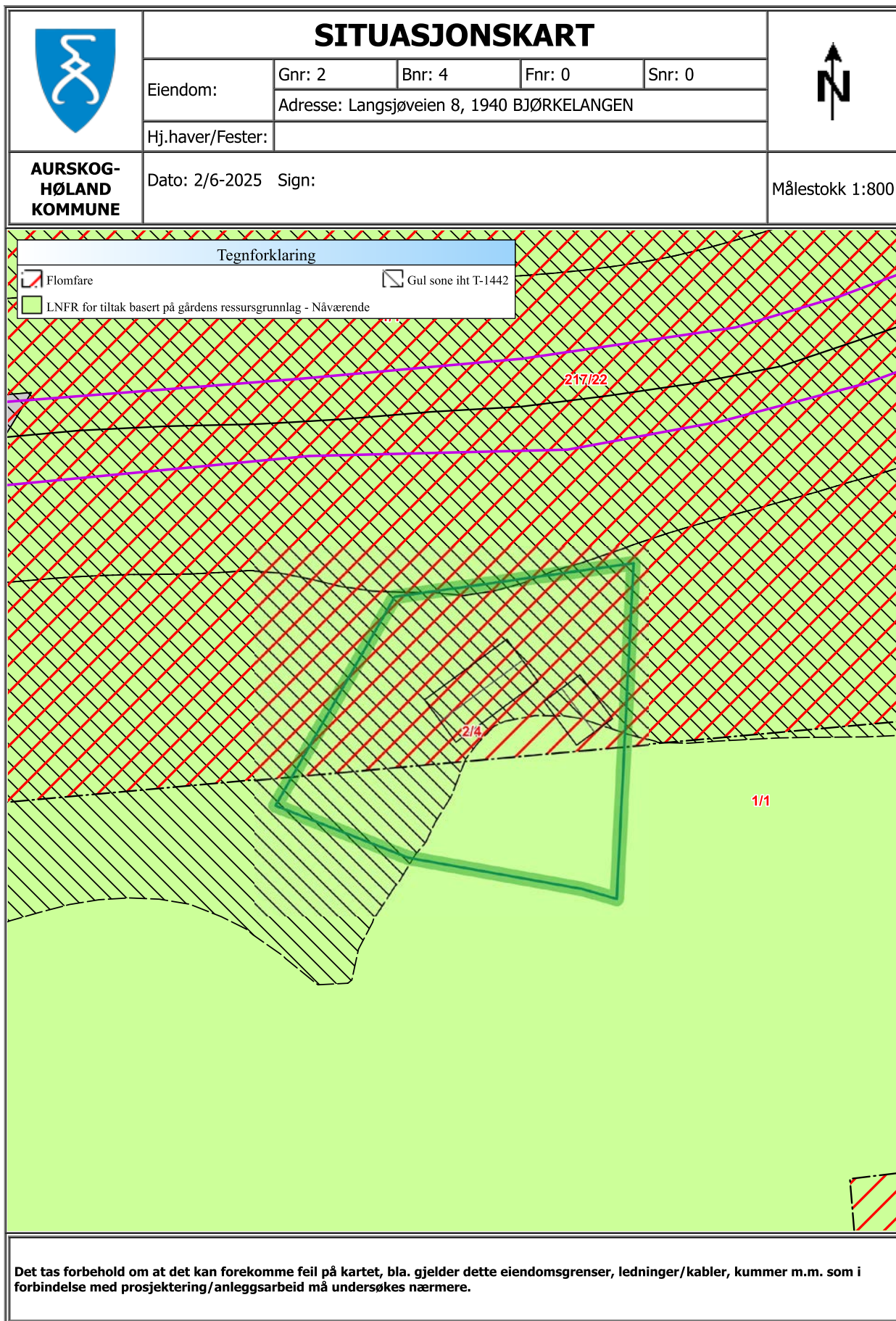
for bygningssjefen
 Alf Kr. Bråten
 Byggekontrollør

Sendes:

- ☒ byggherren
☐ anmelderen
☒ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.





Nabolagsprofil

Langsjøveien 8 - Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Eidslia Linje 470, 470E, 471	5 min 0.4 km
Blaker stasjon Linje R14	24 min 24.8 km
Oslo Gardermoen	57 min

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 633 elever, 36 klasser	7 min 3.8 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	4 min 2.2 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	4 min 3.1 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

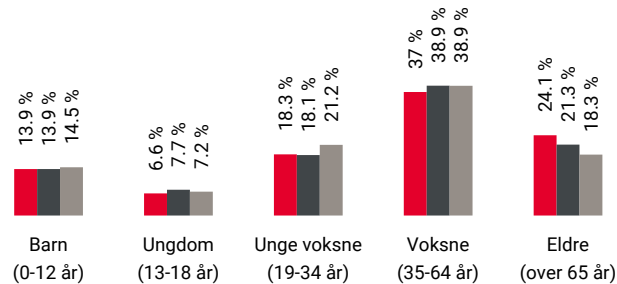
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	10 min 0.8 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	24 min 1.9 km
Burholttoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min 4.1 km

Dagligvare

Kiwi Bjørkelangen PostNord	4 min 2.1 km
Coop Extra Bjørkelangen	4 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 93/100



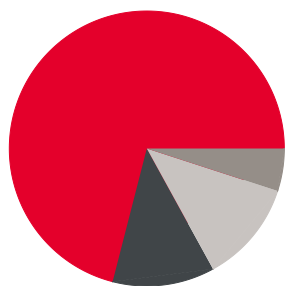
Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

	Eidslia balløkke Ballspill	8 min	0.6 km
	Bjørkelunden Fotball	20 min	1.6 km
	MOVA Bjørkelangen Serviceveien	4 min	
	MOVA Bjørkelangen	5 min	

Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Bjørkelangen Torg

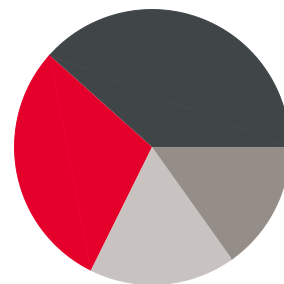
4 min



Apotek 1 Bjørkelangen

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



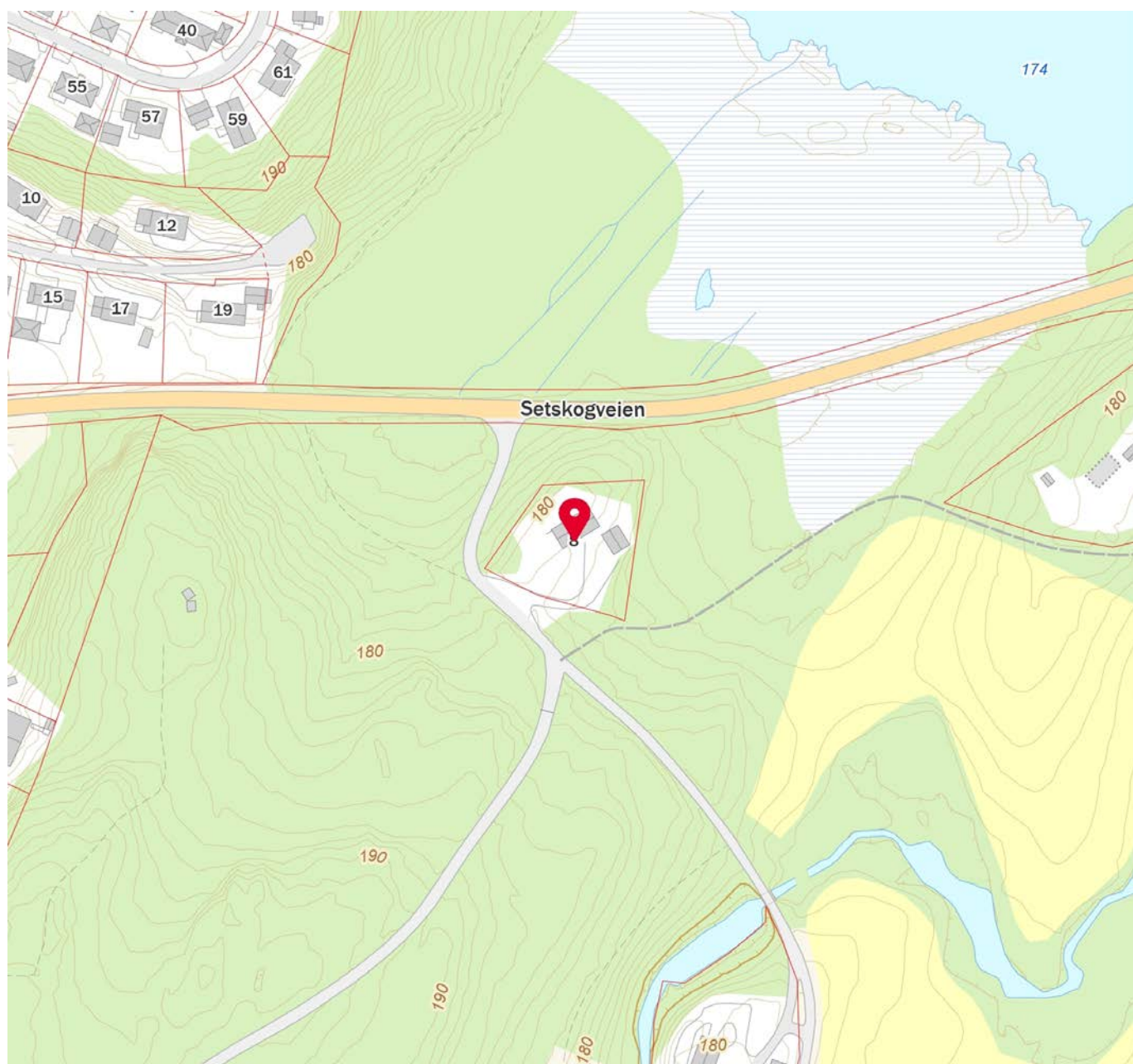
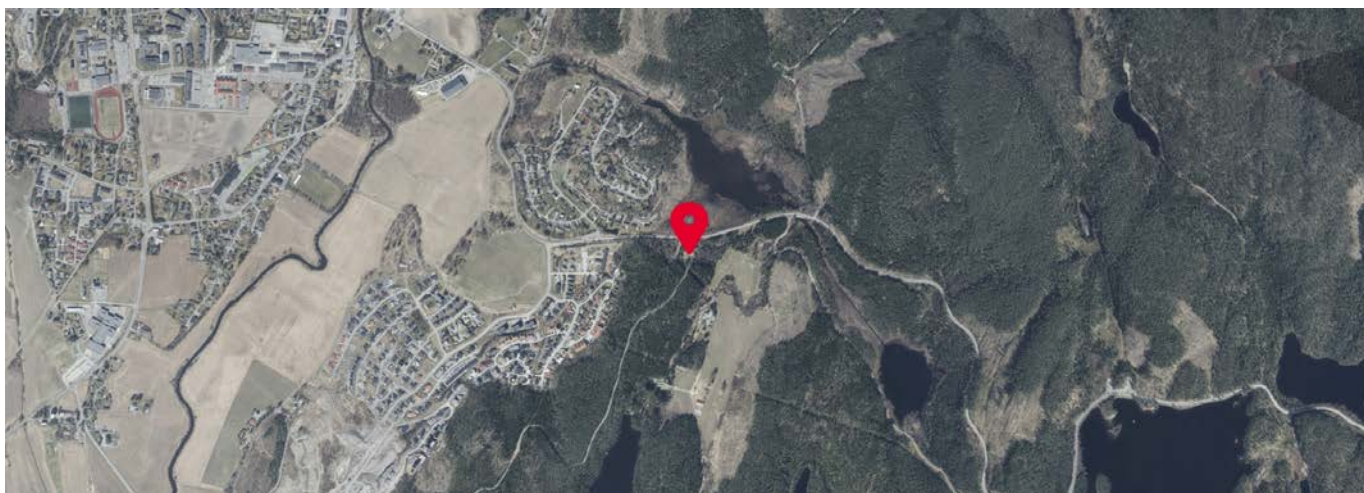
0%

43%

Bjørkelangen øst/Eidslia
 Bjørkelangen
 Norge

Sivilstand

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



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



Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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: Langsjøveien 8
1940 BJØRKELANGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre