



aktiv.

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

**Aktiv - tar deg videre.**

**aktiv.**  
Tar deg videre

Moseveien 4, 1940 BJØRKELANGEN

**Svært innholdsrik enebolig med full kjeller. Garasje og solrik tomt. Sentralt og barnevennlig. Mange muligheter!**









Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

**Camilla Haugerudbråten**

**Mobil** 930 22 875

**E-post** camilla@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen**

Bjørkeveien 18, 1940 Bjørkelangen.

## Nøkkelinformasjon

**Prisantydning:** Kr 4.600.000,-  
**Omkostn.:** Kr. 134.140,-  
**Total inntekt omk.:** Kr. 4.734.140,-  
**Selger:** Sigrid Nordlis dødsbo  
v/ Lillian Halvorsrud

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1968  
**BRA/P-rom:** 379/270 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 1015,2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.:** Gnr. 75, bnr. 193

**Oppdragsnr.:** 1107230308

# Stort potensial!

Moseveien 4 er en eldre og meget innholdsrik enebolig over flere halvplan pluss full kjeller, med en rekke store rom og et godt potensial for videre utvikling – her er mulighetene mange. Beliggenheten er barnevennlig og svært sentral, like ved buss, butikker og flotte turområder. Man bor midt i sentrumsgryta, samtidig som tomten er skjermet og tilbaketrukket. Tomten er på over ett mål, med gode solforhold og en skiferbelagt uteplass ved inngangen.

Planløsningen byr på tre romslige stuer og den ene har peis. På kjøkkenet er det to separate innredninger, mens badet er utstyrt med både badekar og dusjkabinett. Videre er det to soverom, et separat wc-rom, et vaskerom, et innredet rom og mye lagringsplass i hele fem boder. Bilen parkeres på en gårdsplass eller i en stor garasje med tre boder.

Det må påberegnes utbedringer for å oppnå dagens krav til standard, og større deler av boligen er å anse som et oppussingsobjekt.

Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. 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.



# Innhold

Velkommen .....	4
Bilder .....	10
Plantegninger .....	22
Om eiendommen .....	26
Megler .....	41
Tilstandsrapport .....	44
Egenerklæring .....	73
Energiattest .....	76
Nabolagsprofil .....	76
Situasjonskart .....	77
Våre samarbeidspartnere .....	78
Forbrukerinformasjon .....	89
Budskjema .....	90





Tomten er pent opparbeidet med plen, trær, prydbusker, diverse beplantning og innrammet av gjerde.



## Kort fortalt

- Innholdsrik enebolig med store rom.
- Flere halvplan og full kjeller i huset.
- Stor garasje og gruset gårdsplass.
- Garasjen har kjølerom og tre boder.
- Skiferbelagt uteplass ved inngangen.
- Gode solforhold på eiendommen.
- Entreen er utstyrt med gulvvarme.
- Kjøkkenet med to eldre innredninger.

- Godt med skap- og benkeplass.
- Boligen har tre store stuer i 1. etasje.
- Elektrisk gulvvarme i to av stuen.
- Den ene stuen er innredet med peis.
- Innredet kjeller med ildsted.
- Bad med badekar og dusjkabinett.
- Separat wc-rom og eget vaskerom.
- To soverom med plass til skap.

- Lagringsplass på loft og i fem boder.
- Oppussingsobjekt i sentrum.

Er du på utkikk etter en stor og sentralt beliggende enebolig på Bjørkelangen? Da kan denne boligen være akkurat den du har ventet på.

Boligen er svært romslig og byr på flere stuer, et

stort kjøkken, flere halvplan og full kjeller. For å møte dagens standard må boligen moderniseres - men her er potensialet stort og mulighetene mange.

Det er gangavstand til alle sentrumsfasiliteter, som daglige servicetilbud, skoler og barnehage.

Velkommen til visning i Moseveien 4!

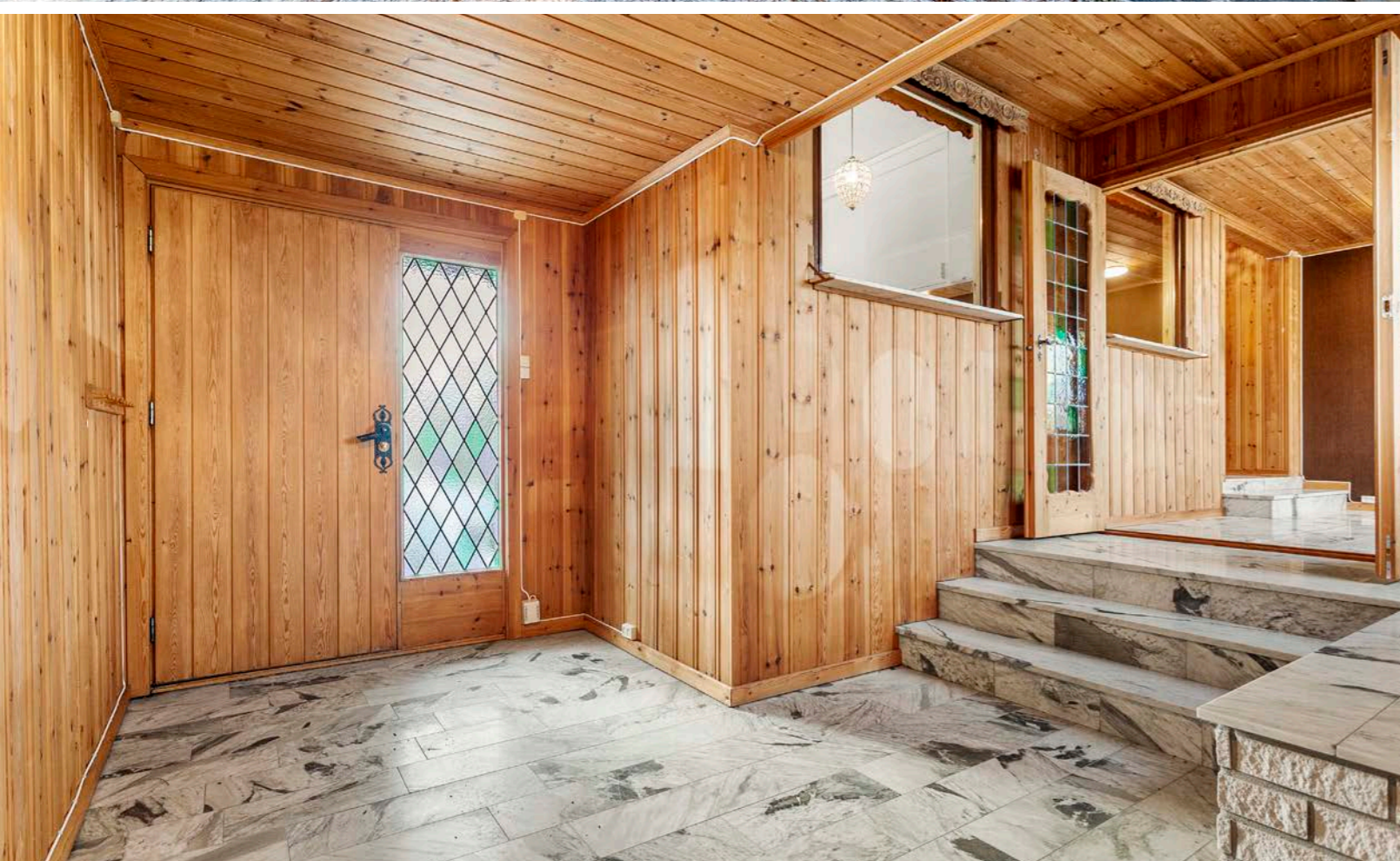




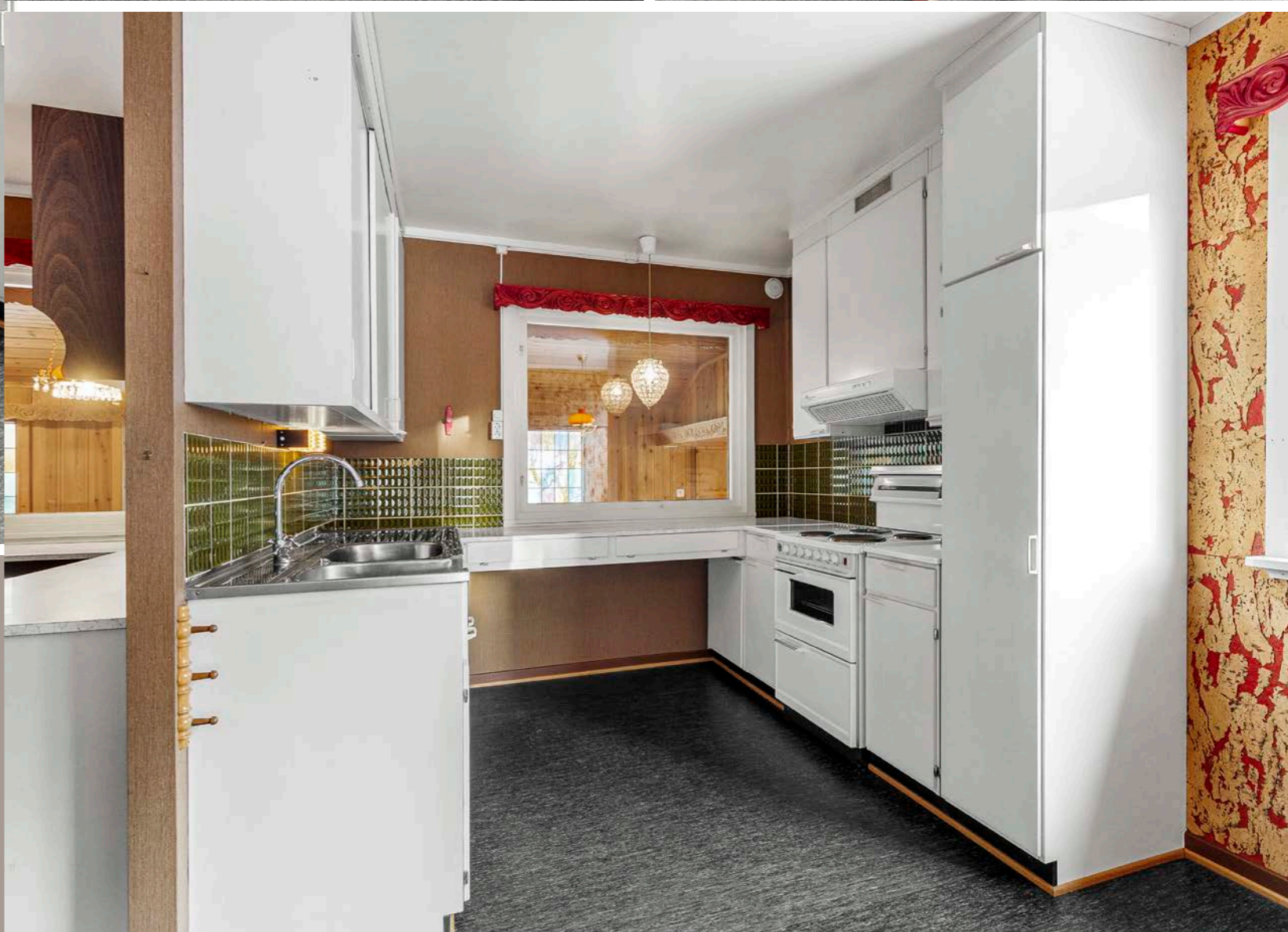
Entréen er meget romslig og går over ulike nivåer.

I gulvet er det varmekabler under steinflisene.

Garderobeskap for oppbevaring.







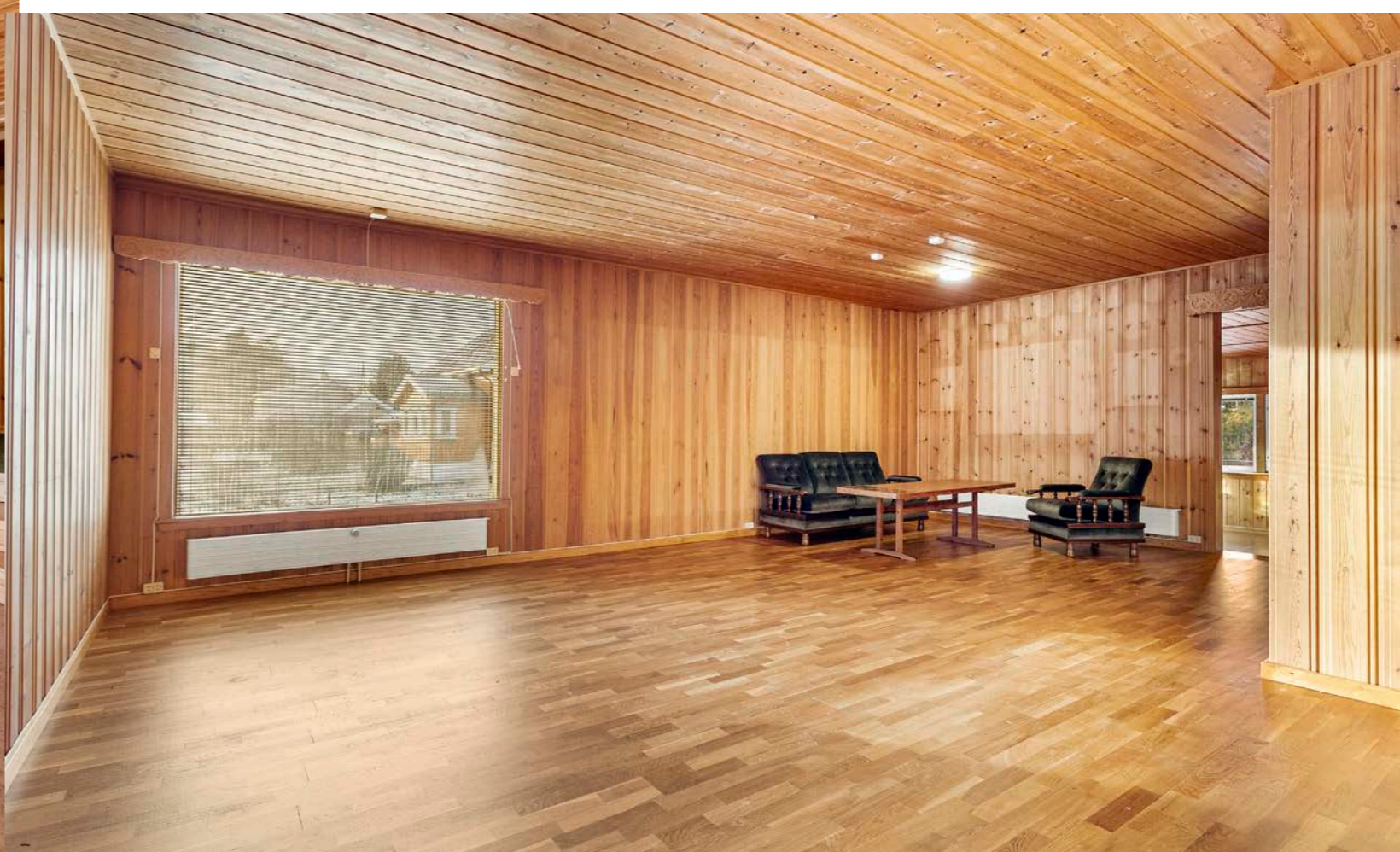
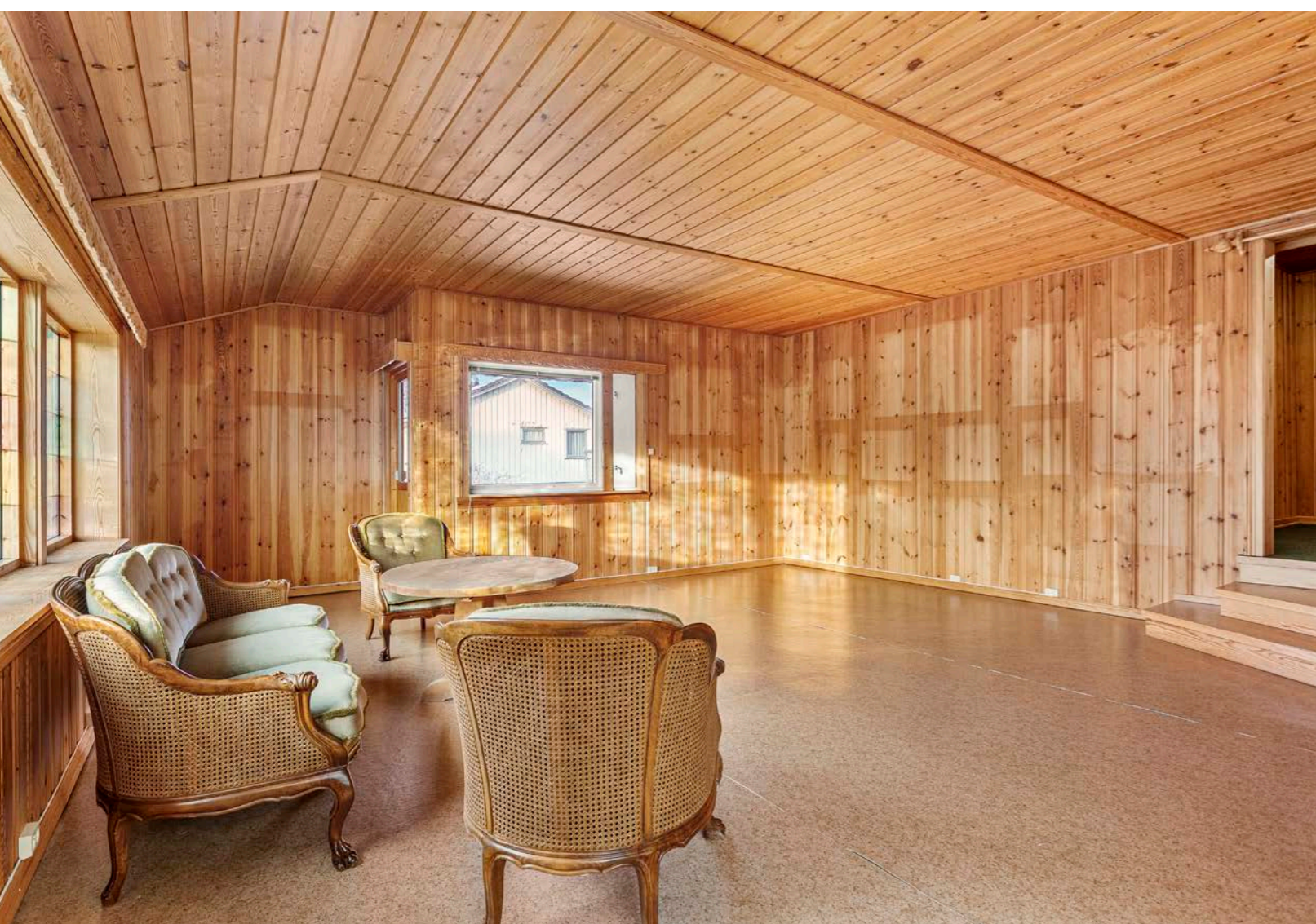
Kjøkkenet, som tross sin alder er godt ivaretatt, er stort og med to separate innredninger. Rommet har stort potensial for å bli et nytt drømmekjøkken.





Eneboligen har tre store stuer i første etasje, noe som gir ekstra fleksibilitet og god møbleringsfrihet.

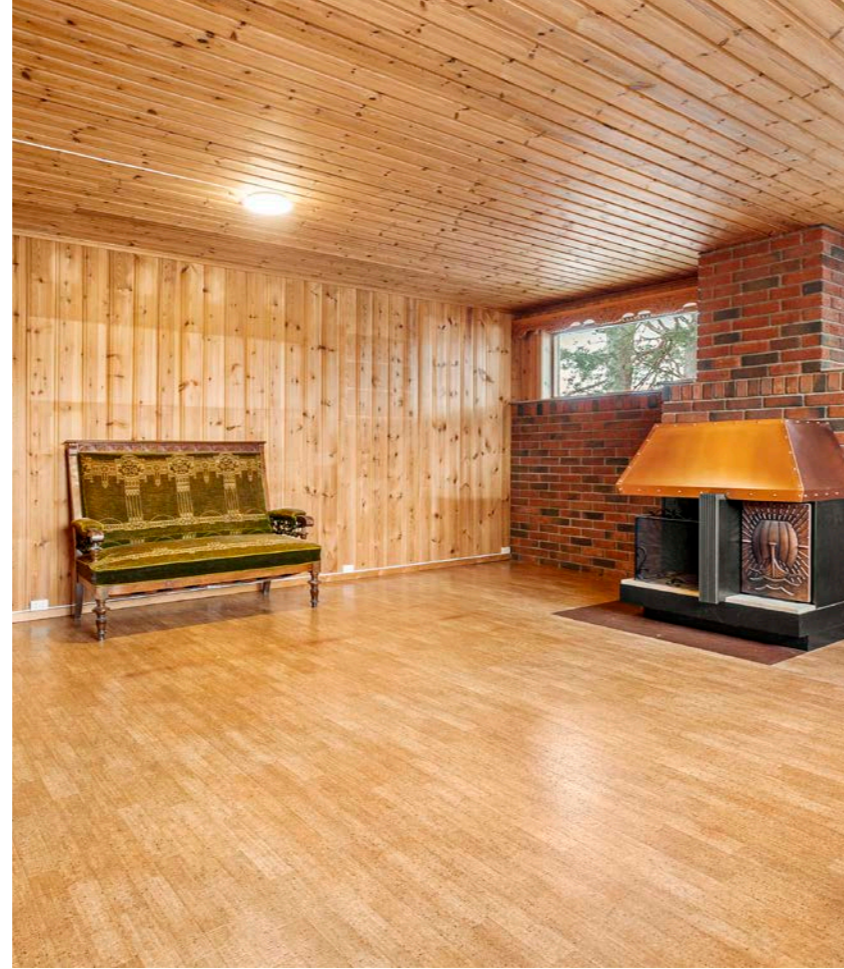
To av stuene ligger i direkte tilknytning, og den ene har utgang til hagen.



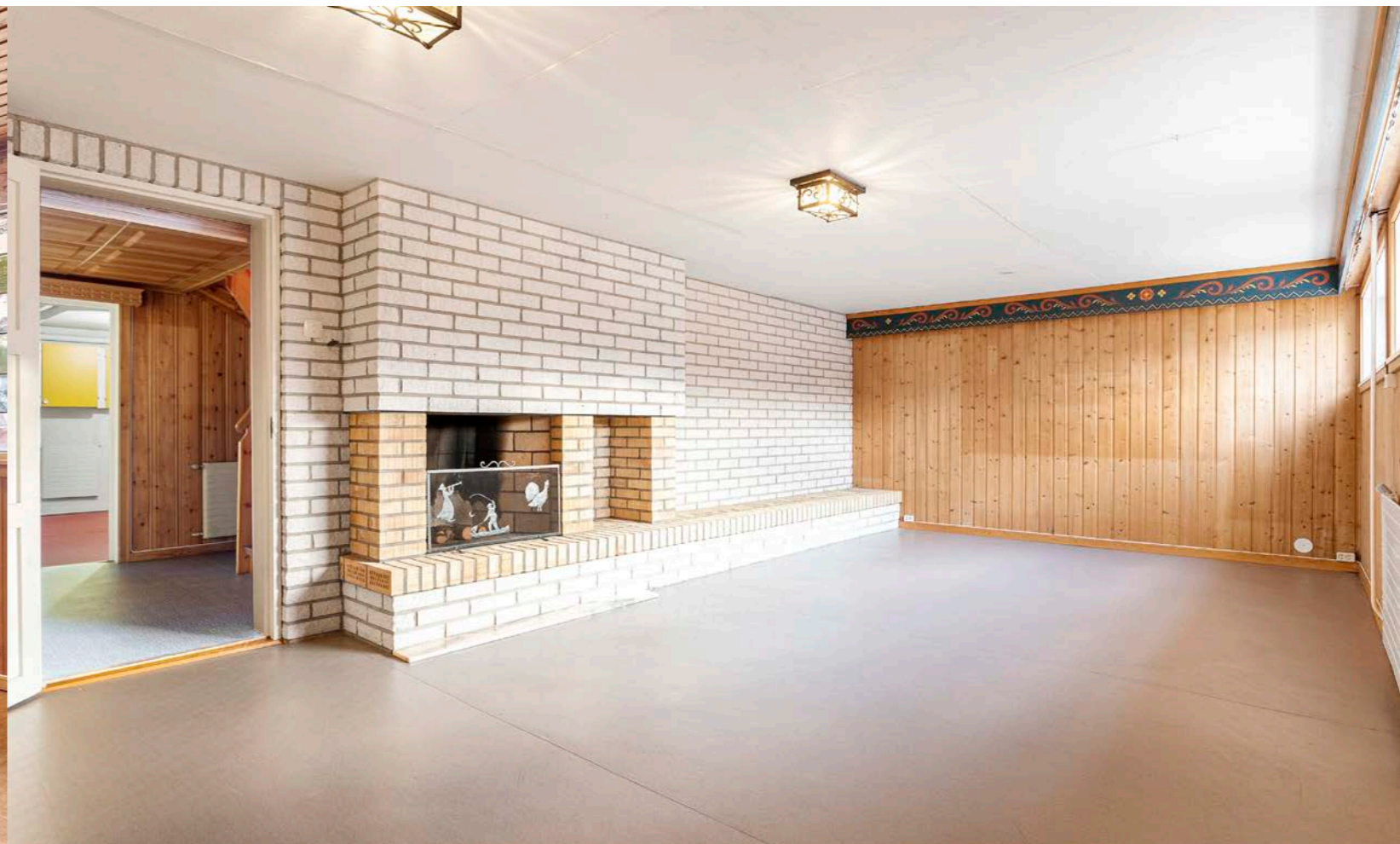


Den tredje stuen i første etasje ligger i tilknytning inngangspartiet.

Dette er en meget romslig stue med peis, og kan ha mange bruksområder; kinorum, spillrom, finstue og lekerom er bare noen av forslagene.



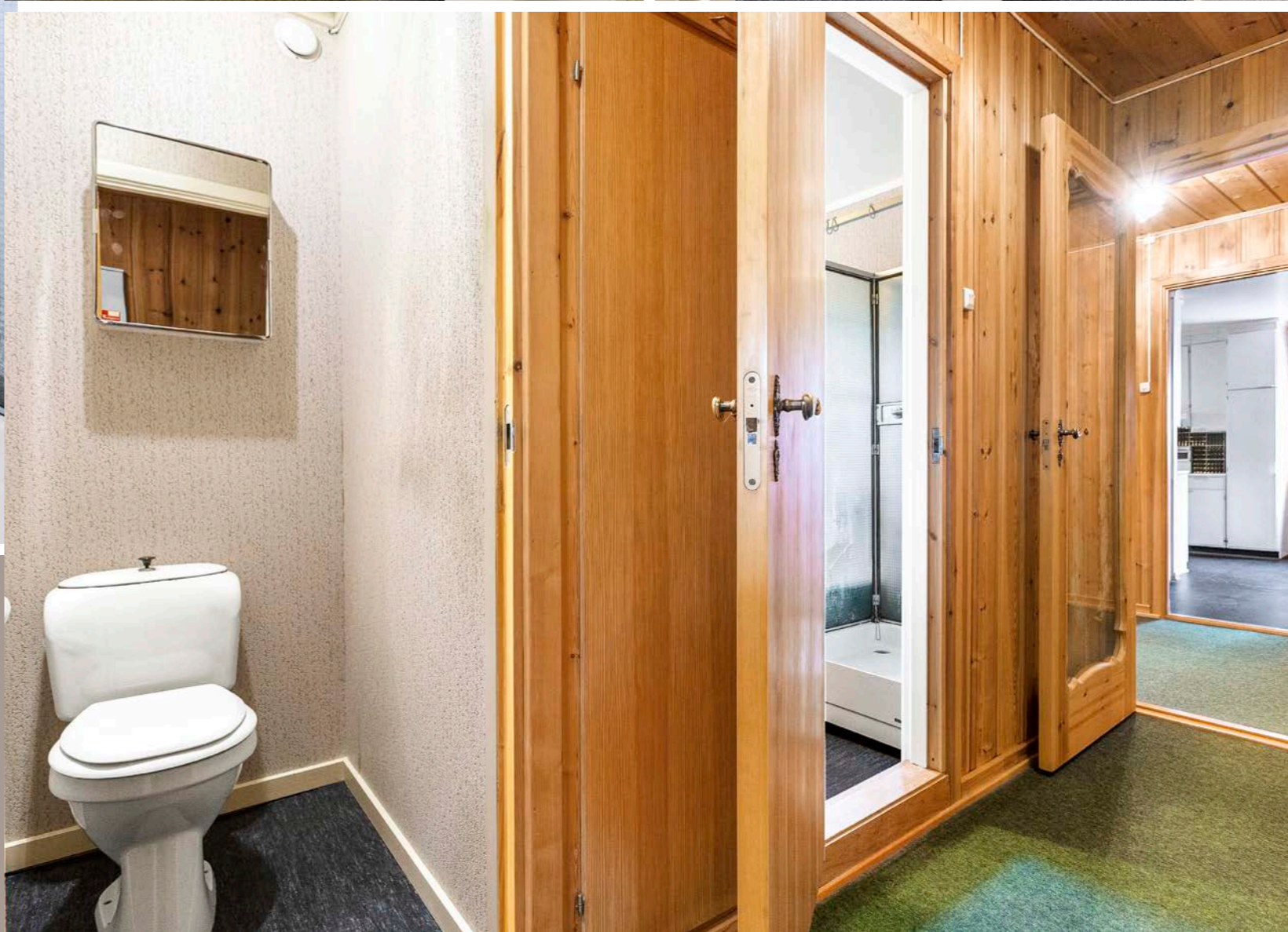
Rommet i kjelleren har stor, murt peis, men rommet er ikke godkjent for varig opphold.







Bad og et separat wc-rom ligger vegg-i-vegg i første etasje.





Boligen har to soverom - begge ligger i første etasje.



Rommene har parkett på gulvet og trepanel på veggene.





Garasjen er på ca. 41 kvm med sidedør.  
 Garasjen består av tre boder, et kjølerom og en biloppstillingsplass.



Trapperommet i kjelleretasjen har god plass til oppbevaringsløsninger.  
 Videre er det i kjelleretasjen flere boder og et separat vaskerom.





# Plantegning

1. etasje

Moseveien 4  
1. etasje



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



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

Kjeller.

Moseveien 4  
Kjelleretasje



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



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





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Om eiendommen

## Areal

P-rom: 270 m<sup>2</sup>

BRA: 379 m<sup>2</sup>

## Arealbeskrivelse

Bolig - Bruksareal

Kjeller: 118 kvm

1. etasje: 220 kvm

## Primærrom

Kjeller: 53 kvm Trapperom, kjellerrom, vaskerom.

1. etasje: 217 kvm Entré/gang, trapperom, 2 ganger, kjøkken, 3 stuer, bad, toalettrom, 2 soverom.

## Sekundærrom

Kjeller: 65 kvm Boder, teknisk rom.

1. etasje: 3 kvm Bod.

## Garasje

Bruksareal

1. etasje: 41 kvm Entré/bod, boder, kjølerom, garasje.

## Tomtetype og størrelse

Eiet - 1015.2 m<sup>2</sup>

## Tomtebeskrivelse

Området er rolig og barnevennlig, men likevel meget sentralt, med gangavstand til alt man trenger i hverdagen. Boligen ligger tilbaketrukket til på en solrik og skjermet 1-måls tomt, opparbeidet med gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning. Hagen rammes inn av et gjerde, og byr på mye boltreplass for både store og små.

Taket på huset ble tekket om i 2013, og foran garasjen finner man en gruset gårdsplass med mulighet for parkering. Den ene stuen har utgang til

hagen, og ved inngangen er det en skiferbelagt uteplass med god plass til utemøbler. Det er gode solforhold på eiendommen, så her nytes virkelig varme dager til fulle.

Iht. til opplysninger mottatt fra A-H. kommune, viser situasjonskartet at eiendommen ligger innenfor hensynssone for flom i kommuneplanen.

## Beliggenhet

Eneboligen ligger i et sentralt og populært boligområde på Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune. Bjørkelangen er en koselig landsby under stadig utvikling, det er blant annet en nyere barne- og ungdomsskole og helsehus. Ved gamle Bjørkelangen Stasjon er det en offentlig lekeplass og en aktivitetspark.

Bjørkelangen har en aktiv sportsforening som tilbyr svømming, fotball, håndball, innebandy, allidrett, ski og sykkel. Ved den videregående skolen er det idrettshall og friidrettsanlegg, samt kunstgress-, sandvolleyball- og tennisbane. I 2018 ble det bygd skatepark ved skolen og samme år åpnet Bjørkebadet med svømme- og terapibasseng, kaldkulper, boblebad med mer.

Kommunen har også en levende kulturskole med en rekke tilbud innen dans, drama, forming og musikk, og det er egen øvingsboks for band og musikere. Kulturskolen har gode lokaler på den nye barne- og ungdomsskolen. Ved den gamle herregården Eidsverket skal det bygges et større hestesenter - en naturlig møteplass for hestefolk for både trening og konkurranser. KulturArena tilbyr konserter, kino og andre kulturopplevelser gjennom året.

I tillegg er det kort vei til fine tur- og friluftsområder i

skogen. Bjørkelangen har også et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland, som holder til på Eksismoa motorpark, ca. 2 km utenfor sentrum. Det er også skytterbaner i nærheten og en aktiv jakt- og fiskeforening. Alpinbakken er åpen når det er snørike vintre på Bjørkelangen.

## Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000, Coop Extra og Kiwi. Bjørkelangen Senter og Amfi Bjørkelangen Torg ligger i umiddelbar nærhet.

I ytterkant av sentrum ligger Bliksrud Næringsområde med kjeder som Skeidar, Plantasjen, Mekonomen, Maxbo og Europris. Det er også kort vei til Lillestrøm og Strømmen, eller til hyggelig grensehandel både i Töcksfors og Charlottenberg.

Kollektivtilbudet i området består av buss, hvor nærmeste holdeplass er Bjørkelangen stasjon, som ligger ca. 5 min gange unna. Med bil tar det ca. 30 min til Fetsund, 35 min til Lillestrøm, 55 min til Oslo S, 60 min til Oslo lufthavn og 60 min til Charlottenberg i Sverige.

## Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

## Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

## Barnehage/Skole/Fritid

Fra eneboligen er det gangavstand til Bjørkelangen barne- og ungdomsskole, som åpnet våren 2018. Ellers er det god barnehagedekning i Aurskog-Høland kommune, med både kommunale

og private barnehager. Bjørkelangen har også to videregående skoler.

## Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av buss, hvor nærmeste holdeplass er Bjørkelangen stasjon, som ligger ca. 5 min unna i gangavstand.

## Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen AS

## Type takst

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Grunn og fundamenter: Det er ukjent byggegrunn. Bygningen har grunnmur av betong/lettbetong. Takkonstruksjon/taktekking: Saltakskonstruksjoner av tre med kaldloft/kryploft. Taktekkingen er av betongtakstein. Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående trebordkledning og dels murt teglstein. Deler av vegger antas å være av betong. Etasjeskiller: Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke som antas å ha tilfarergulv i trekonstruksjon. Gulv i kjeller er av betongdekke mot grunn. Gulv i tilbygde deler er av betongdekke på mark

## Sammendrag selgers egenerklæring

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



## Innhold

Moseveien 4 er en eldre og meget innholdsrik enebolig over flere halvplan pluss full kjeller, med en rekke store rom og et godt potensial for videre utvikling – her er mulighetene mange.

Beliggenheten er barnevennlig og svært sentral, like ved buss, butikker og flotte turområder. Man bor midt i sentrumsgryta, samtidig som tomten er skjermet og tilbaketrukket. Tomten er på over ett mål, med gode solforhold og en skiferbelagt uteplass ved inngangen.

Planløsningen byr på tre romslige stuer og den ene har peis. På kjøkkenet er det to separate innredninger, mens badet er utstyrt med både badekar og dusjkabinett. Videre er det to soverom, et separat wc-rom, et vaskerom, et innredet rom og mye lagringsplass i hele fem boder. Bilen parkeres på en gårdsplass eller i en stor garasje med tre boder.

## Planløsning

1. etasje: Entré, 4 ganger, kjøkken, 3 stuer, bad, wc, 2 soverom og bod.

Kjeller: Trapperom, vaskerom, innredet rom, 4 boder og teknisk rom.

Annet: Kaldloft.

## Entré

Et inntrukket og godt skjermet inngangsparti er utstyrt med belysning og ringeklokke. Inne møtes man av en stor entré med varmekabler, mønstrede gulvfliser og trepanel på veggene. Jakker og annet yttertøy ryddes enkelt bort i et stort og plassbygget skap med furufroter. Entreen går over flere nivåer og ligger i tilknytning til fire ganger, så her er det god plass til lese-/kontorkrok eller ytterligere garderobeløsninger.

## Kjøkken

Kjøkkenet har gulvbelegg og rom for en hyggelig, liten spiseplass. Det er to separate innredninger med hvite, glatte fronter og benkeplate av laminat, hvor den ene har dobbel oppvaskkum i metall. Dagens løsning gir godt med skap- og benkeplass, og rommet har stort potensial for å bli drømmekjøkkenet. Den ene innredningen er utstyrt med høyskap og komfyr. Over deler av benkene er det belysning og grønne fliser, og over kokesonen er det installert en ventilator.

## Stue

Eneboligen har tre store stuer i første etasje, noe som gir ekstra fleksibilitet og god møbleringsfrihet. Alle stuene innredes enkelt i ulike soner, og her er potensialet godt og mulighetene virkelig mange. To av stuene ligger i direkte tilknytning, hvor den ene har stålpeis og den andre har utgang til hagen. I kjeller er det et innredet rom med peis, men rommet er ikke godkjent for varig opphold.

## Bad/wc/vaskerom

Planløsningen byr på et bad og et separat wc-rom vegg i vegg i første etasje, samt et eget vaskerom i kjelleren. Badet har gulvbelegg og lys våtromstapet på veggene, og det er både badekar og dusjkabinett i rommet.

Den øvrige innredningen består av et plassbygd høyskap og en enkel servant med tilhørende speilskap. Wc-rommet er innredet med toalett, en servant og et lite speilskap. Vaskerommet har to doble utslagsvasker og opplegg for vaskemaskin. Det er montert en stor skapinnredning med både benke- og overskap.

## Soverom og garderobe

Eneboligen har to soverom i første etasje, med parkettgulv og trepanel på veggene. Beliggenheten i huset gir enkel tilgang til både badet og wc-rommet. Begge rommene innredes enkelt med skap eller andre garderobeløsninger, og hovedsoverommet har en egen bod som kan bli et fint walk-in closet. Entreen er innredet med et stort og plassbygget garderobeskap. Det er for øvrig rikelig med ekstra lagringsplass på loftet, i fire kjellerboder og i et teknisk rom nede.

Boligen er å anse som et oppussingsobjekt med mange muligheter!

## Standard

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik: Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke som antas å ha tilfarergulv i trekonstruksjon. Gulv i kjeller er av betongdekke mot grunn. Gulv i tilbygde deler er av betongdekke på mark.

Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. De største avvikene er i kjeller og i tilbygde deler. Det er stedvis gulvknirk i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1

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

Innvendig > Pipe og ildsted: Det er 2 pipeløp i boligen i hhv. opprinnelig del og i tilbygd del. Tilkoblet stålpeis i stue 1 og murt peis i kjellerstue. Vurdering av avvik: Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn. Gjelder pipe i opprinnelig del som er igjenbygget/dekket med treverk. Iht. rapport fra NRBR foreligger følgende avvik: 06.10.2023 Avvik: Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt: Under tilsynet oppdaget vi at teglskorsteinen er innkledd. Du må sørge for at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflaten for inspeksjon. 06.10.2023 Avvik: Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt: Under tilsynet oppdaget vi at avstanden fra sotluken til brennbart materiale er for liten. Dette gjelder sotluke til teglskorstein. Avstanden fra sotluke til brennbart materiale skal minimum være 300 mm. Konsekvens/tiltak: Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell: Bad består av: Badekar. Dusjkabinett. Servant og overskap. Gulv: Gulvbelegg. Vegger: Våtromstapet. Oppvarming: Radiator på vegg. Ventilasjon: Naturlig avtrekk via himlingsventil.

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for



å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet har teknisk standard hovedsaklig fra byggeåret og har nådd forventet levetid som våtrom. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell:

Vaskerommet består av: Benkeskap og overskap. 2 doble vaskekummer av plast. Opplegg for vaskemaskin. Gulv: Gulvbelegg. Vegger: Finerte plater, tapet og betong. Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet har teknisk standard hovedsaklig fra byggeåret og har nådd forventet levetid som våtrom.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tomteforhold > Oljetank: Nedgravd oljetank antas av stål fra byggeåret. Oljetanken er ikke bruk.

Vurdering av avvik: Det foreligger krav om sanering av oljetank. Kommunale krav: Oljetanker som er større enn 3 200 liter skal tømmes, rengjøres og graves opp for destruksjon. Oljetanker mindre enn 3 200 liter kan stå nedgravd, men de må tømmes, rengjøres og fylles med godkjent fyllingsmasse når de tas ut av bruk. Tankens påfyllingsrør skal låses eller forsegles og påmonteres skilt som viser at tanken ikke er i bruk for å hindre at utilsiktet påfylling skjer. Melding om at tanken er tatt ut av bruk skal sendes kommunalteknisk drift.

Konsekvens/tiltak: Oljetank må påregnes sanert. Oljetanken må saneres iht. kommunale krav.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket

med tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak: Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det var krav til snøfangere på taket når taktekingen ble lagt i 2013.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det bør monteres snøfangere.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning og dels murt teglstein. Deler av vegger antas å være av betong.

Vurdering av avvik: Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss. Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak: Utvendige sprekkdannelser må tettes. Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Saltakskonstruksjoner av tre med kaldloft/kryploft. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det er dårlig adkomst til loftet og loftet ble kun begrenset besiktiget fra luke og med bruk av mobilkamera.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det bør lages bedre adkomst til loftet og ytterligere undersøkelser av loftet anbefales.

Utvendig > Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, blyglassvinduer og trevinduer med koblet glass. Vinduene er hovedsaklig fra respektive byggeår.

Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er fuktmerker

innvendig i 1 vindu i stue 3.

Konsekvens/tiltak: Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utvendig > Dører: Entredør i trekonstruksjon med sideglassfelt. Terrassedør i trekonstruksjon med høy brystning og glassfelt med 2-lags glass prod. 1984. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det mangler tetting/terskelbeslag under terrassedør.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Innvendig > Overflater: Gulv: Fliser, gulvbelegg, parkett, tepper og betong. Vegger: Trepanel, teglstein, tapet, finerte plater og betong. Himling: Trepanel, malte slette flater/plater, himlingsplater og malt betong.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er stedvis bruksslitasje på gulv og overflater. Boligen har generelt noe moderniseringsbehov for å møte dagens krav til standard.

Konsekvens/tiltak: Tiltak: Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

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.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Rom Under Terreng: Deler av kjeller har synlig grunnmursvegger og deler av kjeller har

grunnmur som er kledd igjen. Hulltaking ble foretatt i kjellerstue. Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen og det ble gjort visuell inspeksjon. På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av kjelleretasje/rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

Vurdering av avvik: Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater. Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er stedvis fuktskjolder/svertesopp på utforede trevegger. Det er stedvis salt-/kalkutslag på grunnmur som indikerer fuktighet. Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmur og stedvis i betonggulv i kjelleretasje. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader. Konsekvens/tiltak: Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendig > Innvendige trapper: 180 graders tretrapp.

Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er liten frihøyde i trappeløp. Det er liten frihøyde i trappeløp mot kjeller.

Konsekvens/tiltak: Åpninger er såpass store at det



ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Det bør gjøres lokale tiltak. Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendig > Innvendige dører: Innerdører av tre. Enkelte dører er med glassfelt. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører subber i terskel/karm. Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vaskerommet har vegger av Betong/lettbetong. Vurdering av avvik: Det er registrert symptom på fuktskader Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulv. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Det bør gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen.

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servant. Ventilasjon: Naturlig avtrekk med ventil. Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er påvist andre avvik: Vannkran er delvis defekt. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Mekanisk avtrekk bør etableres på

toalettrom.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Innvendige vannrør er av kobber. Fra byggeåret. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Innvendige avløpsrør antas av plast og støpejern. Antas fra byggeåret. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tekniske installasjoner > Varmesentral: Oljefyranlegg med elektrisk kolbe. Det er kun elektrisk kolbe som er i bruk i dag. (Fyring med fossilt brensel i boliger er forbudt). Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i teknisk rom i kjeller.

Vurdering av avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år  
Konsekvens/tiltak Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme: Vannbåren varme med radiatoranlegg spredt i boligen. Anlegget er hovedsaklig fra byggeåret. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

Elektrisk anlegg dels fra respektive byggeår og dels fra nyere tid. Det er nyere sikringsskap med automatsikringer, dog er ikke eksakt alder kjent. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på anlegget.  
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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent.  
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Nei.  
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei.  
5. Forekommer det at sikringene løses ut? Ukjent.  
6. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei.  
Generelt om anlegget:  
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank. Nei.  
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei.  
9. 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.

Inntak og sikringskap:

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

11. 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? Ja.

Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.

Tomteforhold > Drenering: Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur.

Dreneringen antas å være fra byggeåret.

Vurdering av avvik: Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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. Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist. Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har grunnmur av betong/lettbetong.

Vurdering av avvik: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det ble påvist horisontalriss på grunnmur i bod i kjeller.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.

Tomteforhold > Terrengforhold: Tomten er dels flat og dels skrånende ned fra boligen.

Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør antas av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Alder er ikke kjent, men de antas å være over 25 år. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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.

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

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 2 - avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:  
Ingen.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt:  
Ingen.

Lovlighet - bolig: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Det foreligger noe avvik på dagens bruk i forhold til tegningen. Rom i kjelleretasje er ikke godkjent for varig opphold/beboelse. Se tegningene for ytterligere beskrivelse.

Krav for rom til varig opphold: Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja. Kommentar: Enkelte rom i boligen tilfredsstillende ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

Rom i kjeller har ingen rømningsvei.

Lovlighet - garasje: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Det er avvik på rominndelingen av garasjen i forhold til tegningen.

Det er kun 1 biloppstillingsplass i garasjen pr. i dag.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport datert 30.11.23 av Petter Larsen. 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.

Diverse:

Vi har rekvirert, men ikke mottatt svar fra el-verket vedr. det elektriske anlegget, følgelig er ukjent om det foreligger pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

Iht. opplysninger mottatt fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen (NRBR) ble følgende avvik funnet etter tilsyn i okt. 2023:

Avvik: Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt: Under tilsynet oppdaget vi at teglskorsteinen er innkledd. Du må sørge for at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflater for inspeksjon.

Avvik: Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt: Under tilsynet oppdaget vi at avstanden fra sotluken til brennbart materiale er for liten. Dette gjelder sotluke til teglskorstein. Avstanden fra sotluke til brennbart materiale skal minimum være 300 mm.

Det opplyses fra NRBR at eventuelle avvik kan være utbedret - men at dette ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn fra 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.

#### **Innbo og løsøre**

Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenet, ellers naturlig tilluft. En ca. 200 liters varmtvannsbereder er plassert i det tekniske rommet, og boligen har et nyere sikringskap med automatsikringer.

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

#### **Hvitevarer**

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



### Parkering

Det er parkering i en garasje på ca. 41 kvm, med sidedør og belysning på fasaden. Garasjen består av tre boder, et kjølerom og kun én biloppstillingsplass. I tillegg er det mulighet for parkering på en gruset gårdsplass foran garasjen. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## Energi

### Oppvarming

Eneboligen oppvarmes med vannbåren varme via et radiatoranlegg tilknyttet en elektrisk kolbe, supplert

av elektrisk gulvvarme i entreen og i to av stuene. I tillegg er det en stålpeis i den ene stuen og en murt peis i det innredede kjellerrommet.

### Energikarakter og farge

G - rød

## Økonomi

### Kommunale avgifter 2023

Kr 22 956.

### Info kommunale avgifter

Av ovennevnte beløp utgjør kr 5048 eiendomsskatten for år 2023.

### Info formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:  
Formuesverdi primærbolig 2022: kr. 1 518 320.  
Formuesverdi sekundærbolig 2022: kr. 5 769 615.

### Andre utgifter

Strøm, forsikring, tv/internett, mm.

### 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 75, bruksnummer 193 i Aurskog-Høland kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3026/75/193:  
12.10.1967 - Dokumentnr: 4436 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3026 Gnr:75 Bnr:30

01.01.2020 - Dokumentnr: 661226 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0221 Gnr:75 Bnr:193

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for enebolig, datert 02.02.1971.

### Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Offentlig tilknytning.  
Tilknytning vann: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.  
Tilknytning avløp: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

### Regulerings og arealplaner

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

### Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.  
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### Legalpant

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

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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



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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes,

og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

#### **Budgivning**

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

form.

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
115 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 600 000,00))

134 140,- (Omkostninger totalt)

4 734 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og

disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. 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.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om



Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

#### Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris pålydende kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 22 500,- samt visninger pr. stk. kr 2 500,- med representant fra Aktiv tilstede. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 33 000,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler

krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 30 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

#### Oppdragsansvarlig

Camilla Haugerudbråten  
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig  
[camilla@aktiv.no](mailto:camilla@aktiv.no)  
Tlf: 930 22 875

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

Salgsoppgavedato 12.12.2023

# aktiv.



## Drømmer om fremtiden?

Vi har dyktige meglere med lang erfaring og unik lokalkunnskap som gjør oss godt egnet til å til å hjelpe deg enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

**Ta kontakt med oss for en uforpliktende boligprat!**

Camilla Haugerudbråten, 930 22 875, [camilla@aktiv.no](mailto:camilla@aktiv.no)

[www.aktiv.no](http://www.aktiv.no)







# Tilstandsrapport

Moseveien 4, 1940 BJØRKELANGEN

AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 75, bnr. 193



## Markedsverdi

4 600 000

Areal (BRA): Enebolig 338 m<sup>2</sup>, Garasje 41 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.11.2023    Rapportdato: 30.11.2023    Oppdragsnr.: 10816-23154    Referansenummer: IG9973

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

## Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 10816-23154

Befaringsdato: 27.11.2023

Side: 2 av 29



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig og garasje.

Eneboligen ble oppført i 1968 og ble tilbygd/ombygd i 1975, 1979 og 1984.

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 1979.

Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

### Enebolig - Byggeår: 1968

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakskonstruksjoner av tre med kaldloft/kryp loft.

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon.

Fasade/kledning har stående trebordkledning og dels murt teglstein. Deler av vegger antas å være av betong.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, blyglassvinduer og trevinduer med koblet glass. Entredør i trekonstruksjon med sideglassfelt. Terrassedør i trekonstruksjon med høy brystning og glassfelt med 2-lags glass prod. 1984.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser, gulvbelegg, parkett, tepper og betong.

Vegger: Trepanel, teglstein, tapet, finerte plater og betong.

Himling: Trepanel, malte slette flater/plater, himlingsplater og malt betong.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke som antas å ha tilfarergulv i trekonstruksjon. Gulv i kjeller er av betongdekke mot grunn. Gulv i tilbygde deler er av betongdekke på mark.

Trapp: 180 graders tretrapp.

Innerdører: Innerdører av tre. Enkelte dører er med glassfelt.

Oppvarming: Vannbåren varme til radiatoranlegg i boligen.

Elektrisk gulvvarme i entre/gang og i 2 stuer.

Stålpeis i stue 1 og murt peis i kjellerstue.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet består av: Benkeskap og overskap. 2 doble vaskekummer av plast. Opplegg for vaskemaskin.

Bad består av: Badekar. Dusjkabinett. Servant og overskap.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte/malte skrog og slette malte fronter.

Laminat benkeplate og oppvaskbenk av metall.

Ventilator med avtrekk.

[Gå til side](#)

#### SPESIALROM

Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servant.

[Gå til side](#)

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannrør er av kobber.

Innvendige avløpsrør antas av plast og støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler. Det er naturlig avtrekk fra wc og bad i 1. etasje. Det er avtrekk via ventilator på kjøkken.

Oljefyranlegg med elektrisk kolbe.

Det er kun elektrisk kolbe som er i bruk i dag. (Fyring med fossilt brensel i boliger er forbudt).

Vannbåren varme med radiatoranlegg spredt i boligen.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i teknisk rom i kjeller.

Røykvarslere og slukkeapparat.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur.

Bygningen har grunnmur av betong/lettbetong. Tomten er dels flat og dels skrånende ned fra boligen.

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

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Nedgravd oljetank antas av stål, oljetanken er ikke bruk.

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	379 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	338 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 600 000

### Arealer

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

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	118	53	65
1. etasje	220	217	3
<b>Sum</b>	<b>338</b>	<b>270</b>	<b>68</b>
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	41	0	41
<b>Sum</b>	<b>41</b>	<b>0</b>	<b>41</b>

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 100 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Det foreligger noe avvik på dagens bruk i forhold til tegningen.

Rom i kjelleretasje er ikke godkjent for varig opphold/beboelse.

Se tegningene for ytterligere beskrivelse.

### Garasje

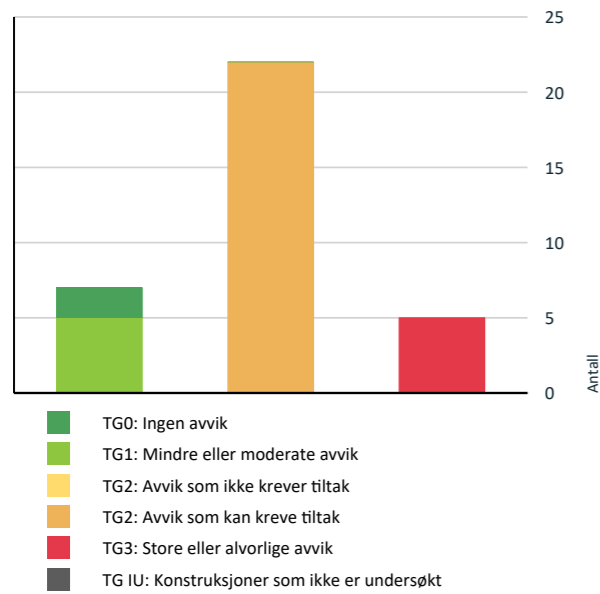
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er avvik på rominndelingen av garasjen i forhold til tegningen. Det er kun 1 biloppstillingsplass i garasjen pr. i dag.



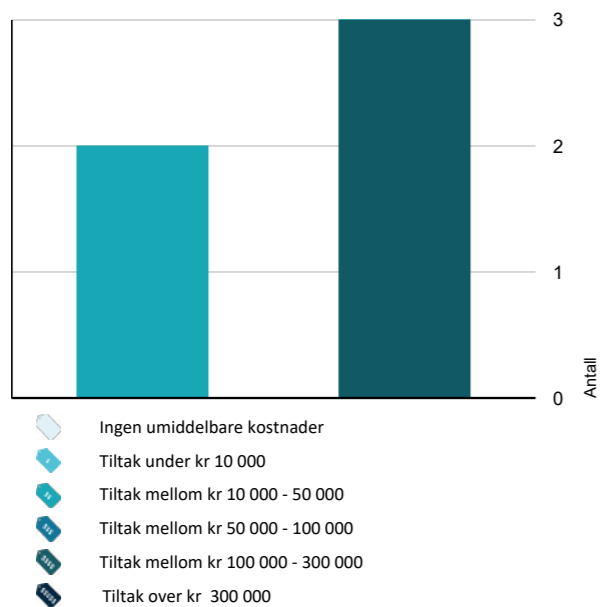
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
  - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
  - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
  - Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
  - Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
  - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
  - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
  - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
  - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
  - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
  - Innvendig > Radon [Gå til side](#)
  - Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
  - Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
  - Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
  - Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
  - Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)



## Tilstandsrapport

### ENE BOLIG



**Byggeår**  
1968

**Anvendelse**  
Bolig

#### Tilbygg / modernisering

Tilbygg/ombygging Boligen ble tilbygd/ombygd i 1975, 1979 og 1984.

### UTVENDIG

#### Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra 2013 iht. boet. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



#### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

#### Vurdering av avvik:

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

Det var krav til snøfangere på taket når taktekingen ble lagt i 2013.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres snøfangere.



#### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår. Fasade/kledning har stående treborkledning og dels murt teglstein. Deler av vegger antas å være av betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

#### Konsekvens/tiltak

- Utvendige sprekkdannelser må tettes.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



## Tilstandsrapport



#### Takkonstruksjon/Loft

Saltakskonstruksjoner av tre med kaldloft/kryploft.

#### Vurdering av avvik:

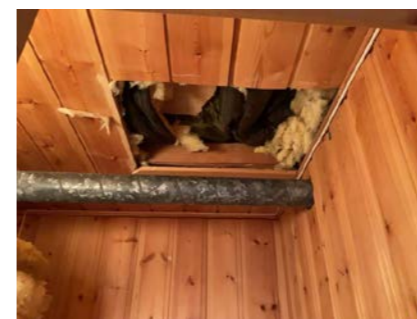
- Det er påvist andre avvik:

Det er dårlig adkomst til loftet og loftet ble kun begrenset besiktiget fra luke og med bruk av mobilkamera.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør lages bedre adkomst til loftet og ytterligere undersøkelser av loftet anbefales.



#### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, blyglassvinduer og trevinduer med koblet glass. Vinduene er hovedsaklig fra respektive byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er fuktmerker innvendig i 1 vindu i stue 3.

#### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

- Det må foretas lokal utbedring.

#### Dører

Entredør i trekonstruksjon med sideglassfelt. Terrassedør i trekonstruksjon med høy brystning og glassfelt med 2-lags glass prod. 1984.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det mangler tetting/terskelbeslag under terrassedør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

### INNSENDIG

#### Overflater

Gulv: Fliser, gulvbelegg, parkett, tepper og betong. Vegger: Trepanel, teglstein, tapet, finerte plater og betong. Himling: Trepanel, malte slette flater/plater, himlingsplater og malt betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis bruksslitasje på gulv og overflater. Boligen har generelt noe moderniseringsbehov for å møte dagens krav til standard.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke som antas å ha tilfarergulv i trekonstruksjon. Gulv i kjeller er av betongdekke mot grunn. Gulv i tilbygde deler er av betongdekke på mark.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



## Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

De største avvikene er i kjeller og i tilbygde deler. Det er stedvis gulvknirk i 1. etasje.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



### TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 3 Pipe og ildsted

Det er 2 pipeløp i boligen i hhv. opprinnelig del og i tilbygd del. Tilkoblet stålpeis i stue 1 og murt peis i kjellerstue.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Gjelder pipe i opprinnelig del som er igjenbygget/dekket med treverk.

Iht. rapport fra NRBR foreligger følgende avvik:

06.10.2023 Avvik: Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt: Under tilsynet oppdaget vi at teglskorsteinen er innkledd. Du må sørge for at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflaten for inspeksjon.

06.10.2023 Avvik: Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt: Under tilsynet oppdaget vi at avstanden fra sotluken til brennbar materiale er for liten. Dette gjelder sotluke til teglskorstein. Avstanden fra sotluke til brennbar materiale skal minimum være 300 mm.

### Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



### TG 2 Rom Under Terreng

Deler av kjeller har synlig grunnmursvegger og deler av kjeller har grunnmur som er kledd igjen.

Hulltaking ble foretatt i kjellerstue.

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

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

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

## Tilstandsrapport

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

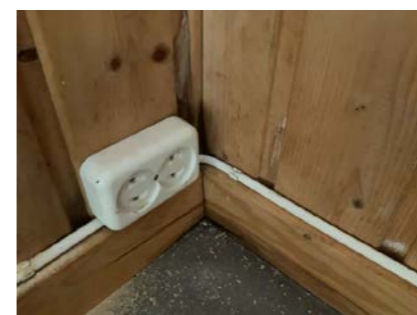
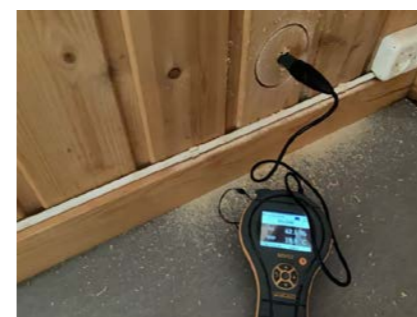
Det er stedvis fuktskjolder/svertesopp på utforede trevegger. Det er stedvis salt-/kalkutslag på grunnmur som indikerer fuktighet.

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmur og stedvis i betonggulv i kjelleretasje. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



### TG 2 Innvendige trapper

180 graders tretrapp.

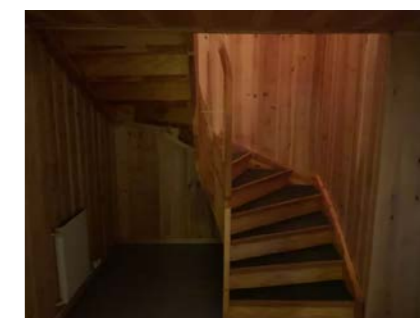
### Vurdering av avvik:

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

Det er liten frihøyde i trappeløp mot kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



### TG 2 Innvendige dører

Innerdører av tre. Enkelte dører er med glassfelt.

### Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører subber i terskel/karm.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell



## Tilstandsrapport

Bad består av: Badekar. Dusjkabinett. Servant og overskap.

Gulv: Gulvbelegg.  
Vegger: Våtromstapet.

Oppvarming: Radiator på vegg.  
Ventilasjon: Naturlig avtrekk via himlingsventil.

### Vurdering av avvik:

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

Baderommet har teknisk standard hovedsaklig fra byggeåret og har nådd forventet levetid som våtrom.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



### 1. ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



### KJELLER > VASKEROM

#### TG 3 Generell

Vaskerommet består av: Benkeskap og overskap. 2 doble vaskekummer av plast. Opplegg for vaskemaskin.

Gulv: Gulvbelegg.  
Vegger: Finerte plater, tapet og betong.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

### Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet har teknisk standard hovedsaklig fra byggeåret og har nådd forventet levetid som våtrom.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

### KJELLER > VASKEROM

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vaskerommet har vegger av Betong/lettbetong.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulv.  
Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen.



### KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

## Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte/malte skrog og slette malte fronter.  
Laminat benkeplate og oppvaskbenk av metall.  
Ventilator med avtrekk.

Innredningen er fra byggeåret og har normal slitasje alder tatt i betraktning.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servant.  
Ventilasjon: Naturlig avtrekk med ventil.

### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist andre avvik:

Vannkran er delvis defekt.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør er av kobber. Fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

#### TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør antas av plast og støpejern. Antas fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

#### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.  
Det er naturlig avtrekk fra wc og bad i 1. etasje.  
Det er avtrekk via ventilator på kjøkken.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Varmesentral

Oljefyrnanlegg med elektrisk kolbe.  
Det er kun elektrisk kolbe som er i bruk i dag. (Fyring med fossilt brensel i boliger er forbudt).

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i teknisk rom i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme med radiatoranlegg spredt i boligen.  
Anlegget er hovedsaklig fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg dels fra respektive byggeår og dels fra nyere tid. Det er nyere sikringsskap med automatsikringer, dog er ikke eksakt alder kjent. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på anlegget.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
5. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk

# Tilstandsrapport

Samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

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

### Inntak og sikringsskap

9. 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**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. 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?  
**Ja**

**Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.**



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og slukkeapparat.

## TOMTEFORHOLD

### TG 1 Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Drenering

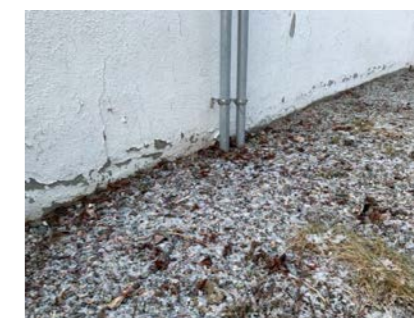
Det antas å være drenering med drensør rundt grunnmur. Dreneringen antas å være fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrening 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.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong/lettbetong.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det ble påvist horisontalriss på grunnmur i bod i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



## Tilstandsrapport



### TG 2 Terrengforhold

Tomten er dels flat og dels skrånende ned fra boligen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.



### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør antas av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Alder er ikke kjent, men de antas å være over 25 år. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

#### 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.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 3 Oljetank

Nedgravd oljetank antas av stål fra byggeåret. Oljetanken er ikke bruk.

#### Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

#### Kommunale krav:

Oljetanker som er større enn 3 200 liter skal tømmes, rengjøres og graves opp for destruksjon.

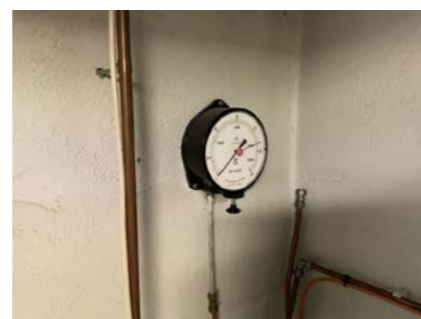
Oljetanker mindre enn 3 200 liter kan stå nedgravd, men de må tømmes, rengjøres og fylles med godkjent fyllingsmasse når de tas ut av bruk. Tankens påfyllingsrør skal låses eller forsegles og påmonteres skilt som viser at tanken ikke er i bruk for å hindre at utilsikket påfylling skjer. Melding om at tanken er tatt ut av bruk skal sendes kommunalteknisk drift.

#### Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.

Oljetanken må saneres iht. kommunale krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass

#### Byggeår

1979

#### Kommentar

Byggeår iht. tegning.

#### Standard

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

Taktekkingen er fra byggeåret og har begrenset gjenværende brukstid. Tilstand på taktekkingen bør undersøkes nærmere. Det er råteskader stedvis i ytterkledningen. Garasjeporter har slitasje og bør utbedres, eventuelt skiftes ut. Det er sprekker i grunnmur.

Kjølerommet er ikke bygget iht. anbefalt løsning og kjølerommet mangler lufting rundt konstruksjonen. Dette har medført kondensmerker innvendig i kjølerommet. Kjølerommet bør utbedres.

#### Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

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

#### Beskrivelse

Frittstående garasje.

Deler av bygningen er isolert.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark/antatt fast grunn.

Vegger er oppført med trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med takstein av tegl.

2 vippeporter i trekonstruksjon.

Gangdør i trekonstruksjon.

Vindu med 2-lags glass prod. 1979.



## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

<b>Hovedbyggets bruksareal/P-ROM</b> <b>338 m<sup>2</sup>/270 m<sup>2</sup></b>	<b>Markedsverdi</b> <b>Kr 4 600 000</b>
<i>Enebolig:</i> 2 Trapperom, 5 Bod, Vaskerom, Teknisk rom, Kjellerstue, Entré, 3 Stuer, 2 Gang, Bad, Toalettrom, 2 Soverom, Kjøkken	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.
<i>Andre bygg:</i> Garasje <i>Bruksareal andre bygg:</i> 41 m <sup>2</sup>	
<i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	<i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>
<b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b> <b>Kr 5 100 000</b>	<b>Markedsverdi</b> <b>4 600 000</b>
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	<b>Konklusjon markedsverdi</b> <b>4 600 000</b>

### Markedsvurdering

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Blåveisveien 1,1940 BJØRKELANGEN 86 m <sup>2</sup> 1968 3 sov	05-11-2023	3 250 000	<b>3 280 000</b>	0	3 280 000	<b>38 140</b>
2 Kornveien 8,1940 BJØRKELANGEN 116 m <sup>2</sup> 1964 3 sov		4 000 000	<b>0</b>	0	0	<b>34 483</b>
3 Stasjonsveien 32,1940 BJØRKELANGEN 114 m <sup>2</sup> 1928 3 sov	07-11-2023	3 590 000	<b>3 590 000</b>	0	3 590 000	<b>31 491</b>
4 Briskebyveien 33,1940 BJØRKELANGEN 151 m <sup>2</sup> 1908 4 sov		4 700 000	<b>0</b>	0	0	<b>31 126</b>
5 Kløverbakken 8,1940 BJØRKELANGEN 170 m <sup>2</sup> 1969 4 sov	08-01-2023	4 500 000	<b>5 100 000</b>	0	5 100 000	<b>30 000</b>
6 Blåveisveien 6,1940 BJØRKELANGEN 127 m <sup>2</sup> 1969 4 sov	23-05-2023	3 990 000	<b>3 750 000</b>	0	3 750 000	<b>29 528</b>
7 Kornveien 10,1940 BJØRKELANGEN 157 m <sup>2</sup> 1968 3 sov		4 000 000	<b>0</b>	0	0	<b>25 478</b>
8 Poppelveien 11,1940 BJØRKELANGEN 177 m <sup>2</sup> 1966 3 sov	23-10-2022	4 200 000	<b>4 100 000</b>	0	4 100 000	<b>23 164</b>

### Om sammenlignbare salg

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



## Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	18 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	5 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	25 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>58 000</b>
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 600 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 850 000</b>
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	440 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 180 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>260 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 110 000</b>
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 markeditilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 000 000</b>
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 100 000</b>

## Arealer, byggetegninger og brannceller



### Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)  
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



### Hva er måleverdig areal?

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

### Mer om arealer

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

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpne veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$

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



## 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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

## 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.

## 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.

## 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?](#)

# Arealer

Enebolig					
Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	118	53	65	Trapperom , Vaskerom , Kjellerstue	Bod 1, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Teknisk rom
1. etasje	220	217	3	Entré/gang, Stue 1, Gang , Trapperom , Gang 2, Bad , Toalettrom , Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken , Stue 2, Stue 3	Bod
<b>Sum</b>	<b>338</b>	<b>270</b>	<b>68</b>		

## Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>					
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Åpent areal (TBA)	Ikke målbar areal (ALH)
Kjeller	118			118		
1. etasje	220			220		
Loft						
<b>SUM</b>	<b>338</b>					
<b>SUM BRA</b>	<b>338</b>					

## Kommentar

Kaldloft/kryploft har ikke måleverdig areal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
*Kommentar:* Det foreligger noe avvik på dagens bruk i forhold til tegningen. Rom i kjelleretasje er ikke godkjent for varig opphold/beboelse. Se tegningene for ytterligere beskrivelse.

### 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:* Enkelte rom i boligen tilfredsstillt ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet). Rom i kjeller har ingen rømningsvei.

## Garasje



Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. etasje	41	0	41		Entre/bod , Bod 2, Bod 3, Kjølerom , Garasje
<b>Sum</b>	<b>41</b>	<b>0</b>	<b>41</b>		

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. etasje		41		41		
<b>SUM</b>		<b>41</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>41</b>					

#### Kommentar

1 bod har adkomst via garasjeport.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er avvik på rominndelingen av garasjen i forhold til tegningen. Det er kun 1 biloppstillingsplass i garasjen pr. i dag.

##### 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, dagslyflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.11.2023	Petter Larsen	Takstingeniør
	Lillian Halvorsrud	Rekvirent

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3026 AURSKOG-HØLAND	75	193		0	1015 m <sup>2</sup>	Matrikkelinformasjon/situasjonskart.	Eiet
<b>Adresse</b> Moseveien 4							
<b>Hjemmelshaver</b> Sigrid Nordli dødsbo.							

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde sentralt på Bjørkelangen. Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig.

Bjørkelangen er kommunesenter i Aurskog-Høland kommune. Bjørkelangen har barnehager, skole med 10 trinn og videregående skole. Bjørkelangen har et godt utvalg av butikker og servicetilbud med bla. gågate og 2 kjøpesentre.

Gode turmuligheter i nærliggende skog og mark. Offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

#### Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

#### Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

#### Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.015m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass. Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning. Gode lys- og solforhold.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1968



## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Da eiendommen er et dødsbo er ikke egenerklæring relevant.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegning av tilbygg	09.09.1983		Gjennomgått	1	Nei
Eier	27.11.2023	Boet ved Lillian Halvorsrud som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger enebolig opprinnelig.	12.02.1968		Gjennomgått	2	Nei
Tegning av tilbygg	12.02.1975		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	27.11.2023	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått	0	Nei
Statens Kartverk	08.11.2023	Matrikelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	2	Nei
Tegning frittstående garasje og bruksendring av eksisterende garasje.	18.06.1979		Gjennomgått	1	Nei

## 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

### PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

### 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 bolig-omsetningen. 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/IG9973>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107230308	
Selger 1 navn	
Lillian Halvorsrud	
Gateadresse	
Moseveien 4	
Poststed	Postnr
BJØRKELANGEN	1940
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Sigrid Nordli
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Sigrid Nordli dødsbo
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Initialer selger: LH

Document reference: 1107230308



## Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

## E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lillian Halvorsrud	93ee99ab124343b2773081a f527b158e50684ff1	28.11.2023 11:55:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107230308

Document reference: 1107230308

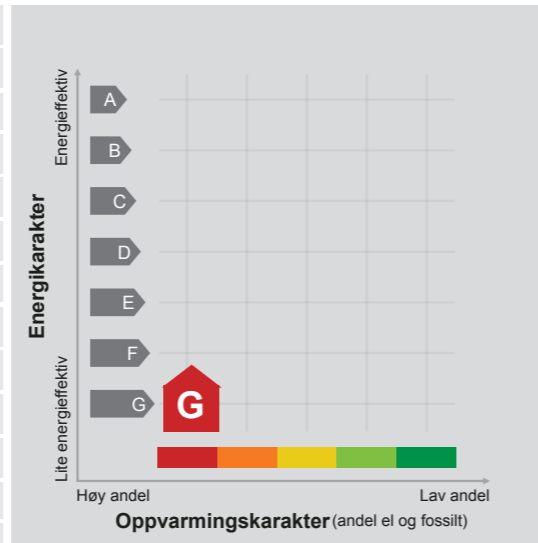
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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



# ENERGIATTEST



Adresse	Moseveien 4
Postnummer	1940
Sted	BJØRKELANGEN
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	75
Bruksnummer	193
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150080215
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	938f4e58-016e-403b-9325-4ac783c678cb
Dato	28.11.2023



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

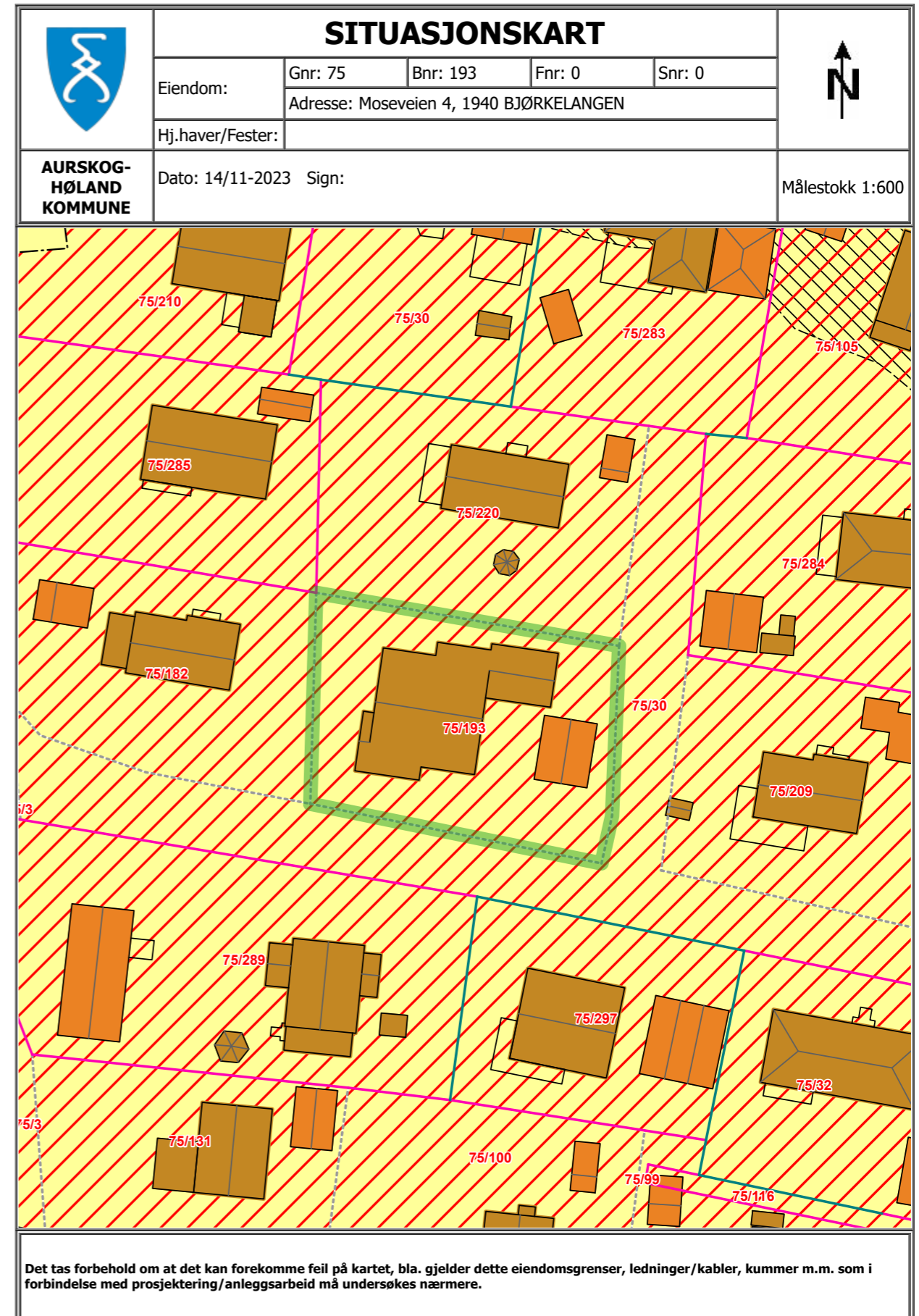
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.







# Aurskog SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

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

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Årnes

# Skal du kjøpe bolig?

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

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

Kontakt oss i dag!



63 85 70 70 • [post@hsbank.no](mailto:post@hsbank.no) • [hsbank.no](http://hsbank.no)

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG  
SPAREBANK



# Moseveien 4

Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 48 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Tusenårsparken Linje 470, 470E, 480	7 min	0.5 km
Blaker stasjon Linje R14	23 min	22.7 km
Oslo Gardermoen	54 min	

## Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 621 elever, 36 klasser	22 min	1.6 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	12 min	0.9 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	18 min	1.3 km

## Ladepunkt for el-bil

Setskogveien 1	5 min
Gunn Grøndahl	5 min

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



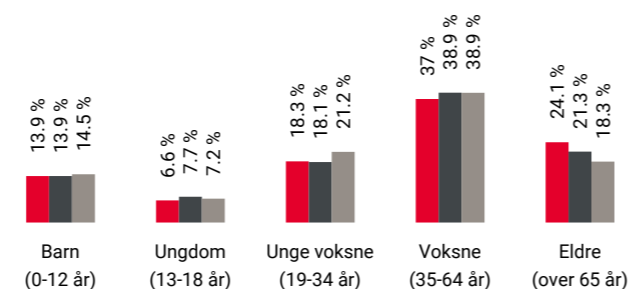
Sitat fra en lokalkjent

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

Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	18 min	1.3 km
Burholttoppen barnehage (1-5 år) 59 barn	25 min	1.8 km
Festningsåsen barnehage (0-5 år) 108 barn	24 min	1.9 km

## Dagligvare

Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	9 min	0.6 km
Coop Extra Bjørkelangen	10 min	

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 97/100

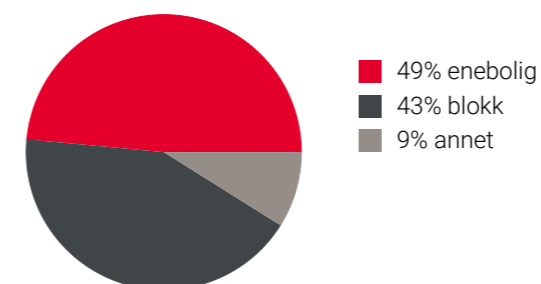
Gateparkering  
Lett 93/100

Støynivået  
Lite støynivå 90/100

## Sport

Kjelle vg. skole Fotball	12 min	0.9 km
Bjørkelangen sportsenter Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	13 min	0.9 km
Trento Bjørkelangen Express	6 min	
Avancia Xpress Bjørkelangen	6 min	

## Boligmasse



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

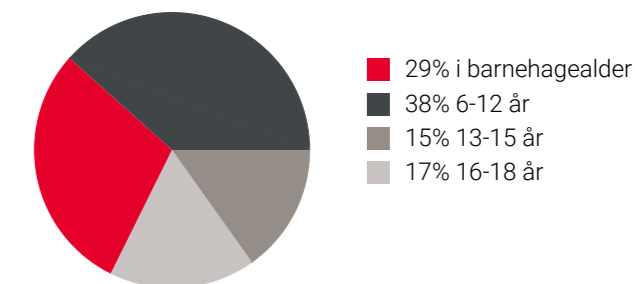


Sitat fra en lokalkjent

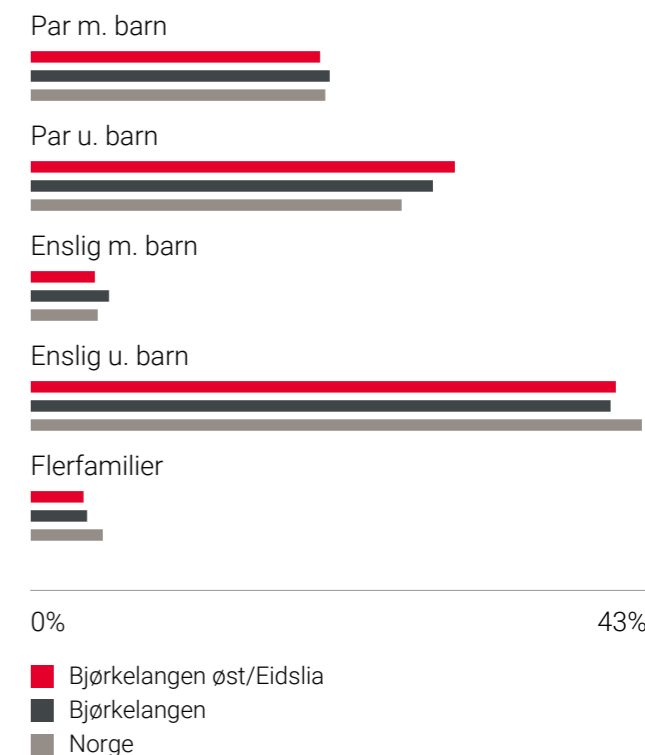
## Varer/Tjenester

Bjørkelangen Senter	9 min
Boots apotek Bjørkelangen	9 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



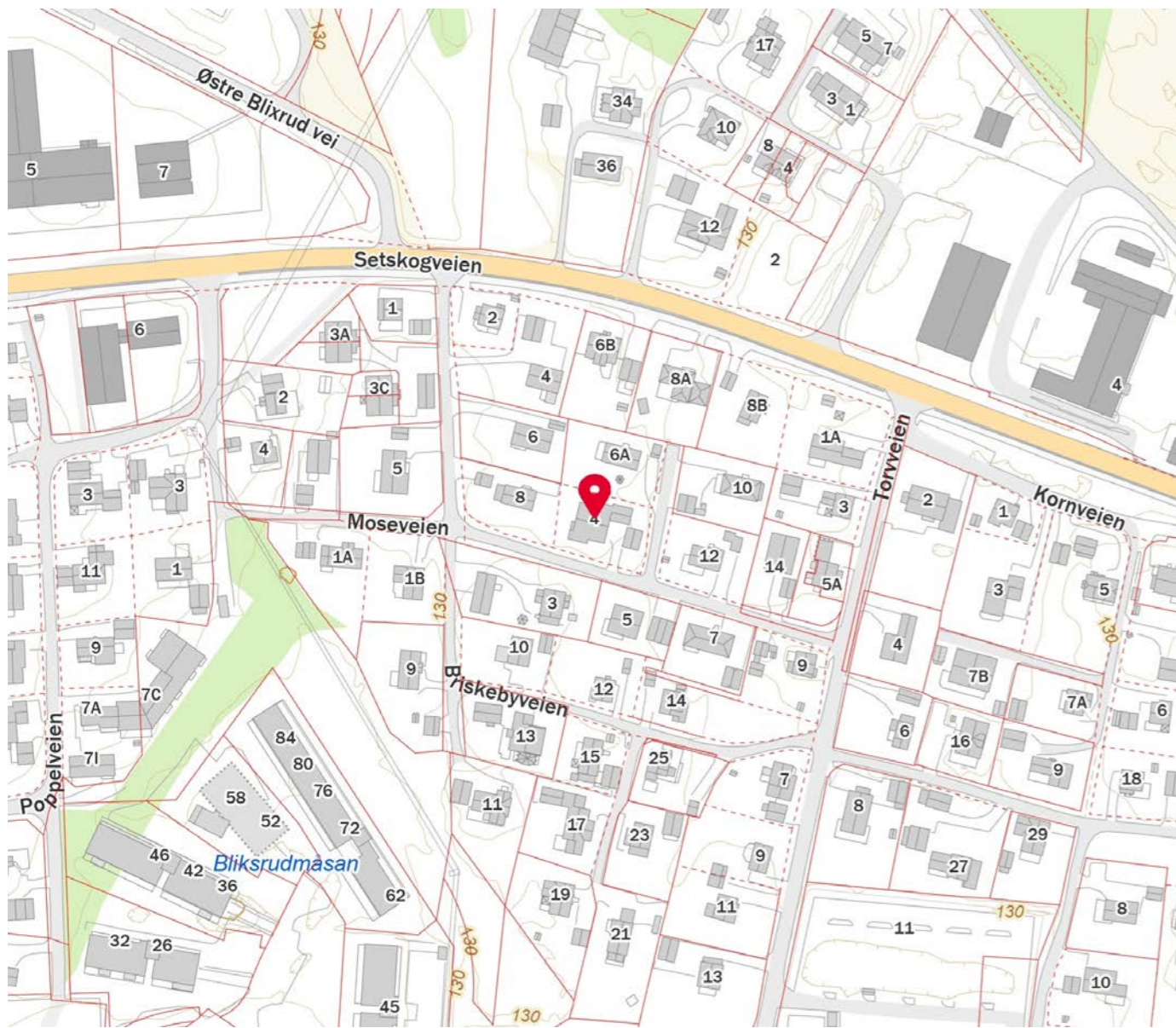
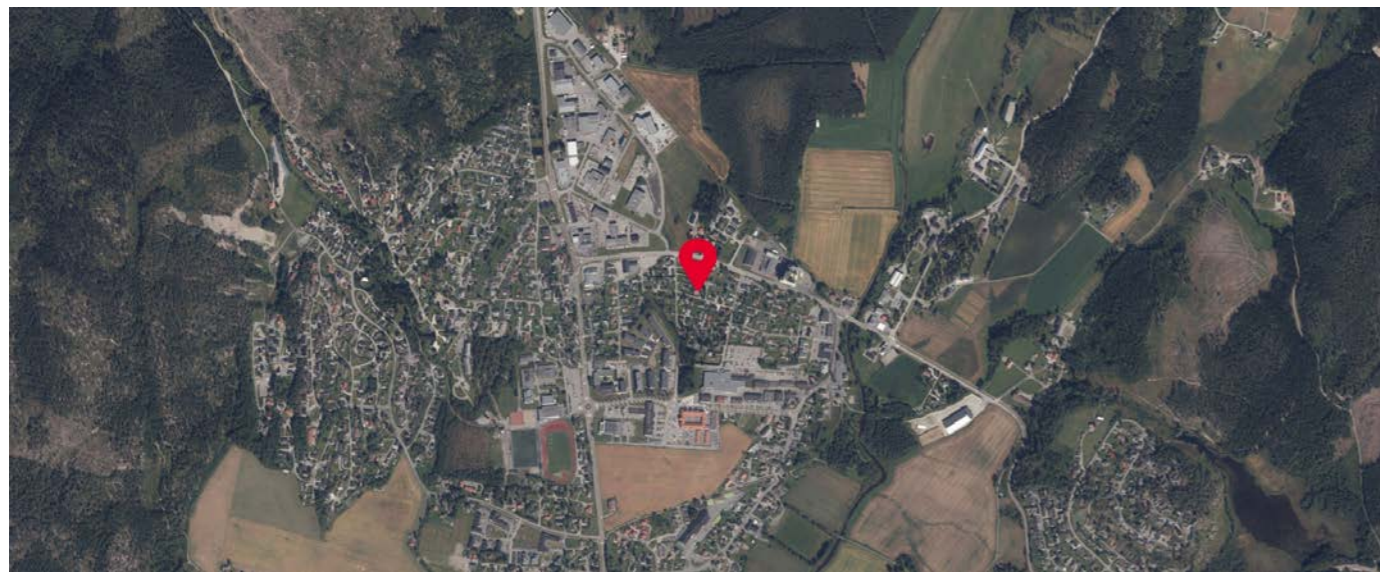
## Sivilstand

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

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

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





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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering 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 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Rett skal være rett. For alle.





## Viktige endringer i avhendingsloven

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

### Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

### Egenandel

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

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

### Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

### Arealavvik

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

### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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







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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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







For eiendommen:

**Adresse:** Moseveien 4  
1940 BJØRKELANGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen  
**Saksbehandler:** Camilla Haugerudbråten**Oppdragsnummer:** 1107230308**Telefon:** 930 22 875  
**E-post:** camilla.haugerudbraten@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 06.12.2023

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon