



aktiv.

Mølleveien 17, 1940 BJØRKELANGEN

**Stor, pen og familievennlig  
enebolig - Velstelt, solrik hage -  
Dels overbygd terrasse - Garasje -  
Langstrakt, fin utsikt**



Eiendomsmegler MNEF

## Kenneth Sverre

**Mobil** 930 29 613

**E-post** kenneth.sverre@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen. TLF. 63 85 40 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 890 000,-  
**Omkostn.:** Kr 123 650,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 013 650,-  
**Selger:** Atle Martinsen  
Ellen Thøring

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1974  
**BRA-i/BRA Total** 213/250 kvm  
**Tomtstr.:** 864 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 2, bnr. 26  
**Oppdragsnr.:** 1107250123

# Velkommen til Mølleveien 17!

Mølleveien 17 er en stor, velholdt og innholdsrik enebolig i landlige og barnevennlige omgivelser. Beliggenheten er attraktiv, med gangavstand til barnehage, busstopp og turområder, samt kort vei til sentrum med skoler, idrettsanlegg og kjøpesenter. Mølleveien er en blindvei med trafikk kun til eiendommene. Videre kan eiendommen skilte med garasje, velkomstterrasse, en meget velstelt hage og en sydvendt, stor og dels overbygd terrasse.

Eneboligen fremstår med tidsmessige farge- og materialvalg og familievennlig planløsning. Her er det en stor, innbydende stue med peisovn, et klassisk, velutstyrt spisekjøkken og en luftig og romslig kjellerstue. Videre har boligen to helflisede bad/wc, et eget vaskerom, en flott hall, to innganger og hele fire gode soverom. Flere rom har garderobeløsninger, og boligen har gode lagringsmuligheter.

Selger har montert en jacuzzi på plattingen ved inngangspartiet. Denne kan medfølge mot et avtalt vederlag hvis ønskelig.

Velkommen til visning!



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 30  |
| Egenerklæring .....     | 56  |
| Tilstandsrapport .....  | 61  |
| Ferdigattest .....      | 89  |
| Situasjonskart .....    | 90  |
| Reguleringskart .....   | 91  |
| Nabolagsprofil .....    | 92  |
| Budskjema .....         | 103 |



Aktiv Eiendomsmegling v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Møllevien 17!



Eiendommen ligger attraktivt til i en blindvei med lite trafikk og med en nydelig utsikt mot sentrum av Bjørkelangen, skog og dyrket mark!



Eneboligen er velholdt og har en familievennlig planløsning med oppholdsrom, soverom og våtrom i begge etasjer.



Eneboligen har et pent, overbygd inngangsparti med gruslagt adkomst, vestvendt velkomstterasse og veggmontert utebelysning.

# Underetasjen

Underetasjen rommer både stue, stort garderoberom,  
bad, vaskerom og to soverom.

## Mølleveien 17 U. etasje



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

Takstingeniør MNT Petter Larsen. [larsen@takstpartner.no](mailto:larsen@takstpartner.no)

**takstpartner.no**  
Alt av taksering i Oslo og Akershus

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



Den store hallen i underetasjen har gråmalte vegger og grå fliser på gulvet.  
Yttertøyet ryddes enkelt bort i en bred rekke med hvite garderobeskap.



Hallen har god gulvplass og gir adkomst til hele etasjen samt trappeløpet opp til hovedetasjen.



Trappen til hovedetasjen er bred og åpen. Trapperommet får fint lysinnfall fra to vinduer i yttervegg.



Stuen i underetasjen er romslig og pen med god møbleringsfrihet – et kjærkomment element for storfamilien. Dagslyset strømmer inn via tre store, vestvendte vinduer.



Veggene i stuen er malt i en dempet blåtone, og det er lagt lys, enstavs laminat på gulvet. Rommet har fin plass til sofagruppe, lenestoler og tv-/mediastasjon.



Det er hele fire gode soverom i eneboligen – to i hver etasje. Dette er det ene av to soverom i underetasjen.



Det er garderobeløsning på tre av soverommene og i entreen, og boligen har for øvrig lagringsplass i to inneboder og én garasjebod.



Badet i underetasjen er velholdt og pent, med beige fliser på veggene og lyse mosaikkfliser på gulv med vannbåren gulvvarme. Innredningen har hvite fronter og heldekkende servant på en skuffeseksjon.



Videre har badet en radiator, et toalett, mekanisk avtrekk og et dusjkabinett.



Deler av den opprinnelige kjellerstuen er avdelt til en større bod som i dag fungerer som garderoberom.



Vaskerommet er et praktisk rom med skap, vegghengte hyller og utslagsvask i stål. I tillegg er rommet utstyrt med mekanisk avtrekk, radiator og opplegg for vaskemaskin.

# Hovedetasjen

Hovedetasjen har en stor og lys stue med utgang til terrassen, i tillegg finnes et pent kjøkken, to soverom og et delikat bad.

## Mølleveien 17 1. etasje



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

Takstingeniør MNT Petter Larsen. [larsen@takstpartner.no](mailto:larsen@takstpartner.no)

**takstpartner.no**  
Allt av taksering i Oslo og Akershus

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



Fra trappegangen i hovedetasjen er det entre med utgang til baksiden av boligen.



Boligen har store vindusflater som gir godt, naturlig lysinnfall og som bidrar til en lys og lett atmosfære.



Kjøkkenet har et klassisk og stilfullt design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass.



Innredningen har hvite, profilerte fronter, vitrinedører, takhøye skap og grå laminatbenkeplate med oppvaskkum i hvitt porselen.



Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og koketopp, samt ventilator, benkestikk og god arbeidsbelysning.



Stuen oppleves som stor, luftig og innbydende, og det gjennomgående rommet har fine, definerte soner for møblering. Rommet har både varmpumpe og klebersteinsovn.



Store stuevinduer sørger for unik, naturlig lyssetting , og mot vest er utsikten langstrakt, landlig og nydelig.



De gråmalte veggene fremhever det gylne gulvet, og stuen har downlights som gir fint lys i rommet på kveldstid.



Fra sofagruppen kan du nyte utsikten, og vil du se på tv er det plass til en hyggelig tv-krok på motsatt side av rommet.



Ved terrasseutgangen er det plass et langbord, og her er det hyggelig å samle venner og familie til et godt måltid eller kanskje en spillkveld.



Boligen har to soverom i hovedetasjen. Fra hovedsoverommet er det utgang til en vestvendt balkong.



Alle soverommene er malt opp i tidsmessige farger som står godt til laminatgulvene, og rommene har store vinduer som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp.



Det andre soverommet i hovedetasjen vender mot boligens bakside, og er av selger benyttet til kontor og hobbyrom.



Badet i hovedetasjen ble pusset opp i 2011, og fremstår som tidsmessig og delikat.



Her er det hvite fliser på veggene, downlights i himlingen og sandfargede fliser på gulv med elektrisk gulvvarme.



Av innredning er det en søyleservant, og badet er videre utstyrt med en radiator, mekanisk avtrekk, et toalett og et dusjkabinett.

# Uterommet

Eiendommen har fine og velstelte uteområder. Terrassearealene og plenområdet gir gode muligheter for uteliv for store, små og firbeinte.



Tomten er skrånende, vestvendt og meget pent opparbeidet med gressplen, trær, gruslagt gårdsplass og tett, velfrisert hekk.



Fra stuen i første etasje er det utgang til en sydvendt, dels overbygd terrasse av god størrelse med langstrakt utsikt.



Terrassen har dekke i tre, tette levegger og klassisk utebelysning.



Den overbygde delen er usjenert og lun. Det store arealet gir plass til flere møbelgrupper, grill, solsenger, eller lekeapparater til de minste.



Her er solforholdene upåklagelige, og skulle det komme litt ruskevær kommer overbygget godt med.



Ved inngangspartiet er det en vestvendt velkomstterrasse med tredekke og utebelysning.  
Det er parkering i en tilliggende garasje og på en stor, gruslagt gårdsplass.



På treplattingen ved inngangspartiet i underetasjen har selger satt opp en jacuzzi for litt ekstra luksusfølelse når det måtte friste!



Blomsterkassen og hekken skjerner jacuzzi for innsyn, og gir en lun og hyggelig stemning til uteområdet. Jacuzzien kan medfølge i salget mot avtalt vederlag hvis ønskelig.



Bak boligen er det et lite plenområde og en hellelagt platting til adkomstterrassen som gir adgang til hovedetasjen.

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 213 m<sup>2</sup>

BRA - e: 37 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 250 m<sup>2</sup>

TBA: 39 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 96 m<sup>2</sup> Entré/hall/trapperom, soverom 1, soverom 2, vaskerom, bad/wc, bod 1, bod 2, stue.

BRA-e: 37 m<sup>2</sup> Garasje, teknisk rom/bod.

1. etasje

BRA-i: 117 m<sup>2</sup> Entré, stue, kjøkken, trapperom/gang, bad/wc, soverom 1, soverom 2.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

39 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

864 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 910 kvm. Oppgitt areal i skylddelingsforretning fra 1974 er 864 kvm. Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

## **Beliggenhet**

Mølleveien 17 er attraktivt beliggende i Eidslia på Bjørkelangen. Eidslia er et etablert boligområde, og Mølleveien er en blindvei med kun trafikk til eiendommene.

Fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til skogen og friarealer med blant vann, turstier og en gapahuker med grillplasser. I nærområdet er det ballbinge og lekeplass. Området er rolig og familievennlig.

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

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

Det er kort vei til skoler og til sentrum med alle typer forretninger og servicetilbud via gang- og sykkelsti. Det er gangavstand til barnehage i Festningsåsen.

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

Ca 10 minutters gange fra boligen finner du Eidsverket. Dette er en kulturperle med staselige bygninger og historisk betydning i bygda. I dag driftes det som et lite overnattingssted og med flotte selskapslokaler. I tilknytning til Eidsverket ligger Big Dream Arenea som er et større hestesenter av internasjonal standard. Her ligger også Big Dream Steakhouse.

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

Idrettslaget og friidrettslaget er veldrevet og tilbyr en rekke aktiviteter for alle aldre året igjennom. I tillegg har NMK Aurskog-Høland treningsbane rett utenfor Bjørkelangen hvor det tilbys flere grener av motorsport. Det er også to teaterlag og flere aktive kor i kommunen. Det er flere treningssentre sentralt på Bjørkelangen med tilbud om

diverse salaktiviteter i tillegg til helsestudio. Det er tilbud om kampsport også via en selvstendig forening. På Aurskog finner du en 18-hulls golfbane (ca 10 minutters kjøring).

Fra Bjørkelangen er det ca 35 km til Lillestrøm og ca 55 km til Oslo sentrum og Gardermoen. Til Charlottenberg i Sverige er det omtrent 45 minutters kjøring med bil.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

### **Offentlig kommunikasjon**

Det er offentlig kommunikasjon via buss med et godt rutetilbud til bl.a. Lillestrøm ved innkjøringen til Eidslia. Togforbindelse fra Blaker Stasjon og Fetsund Stasjon.

### **Bygningssakkyndig**

Larsen Petter Havnen AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Eiendommen består av enebolig med garasje. Eneboligen ble oppført i 1974.

Byggemåte:

Valmet takkonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebord. Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige. Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående trebordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Entredør i U. etasje er i malt formpresset utførelse med glassfelt og sideglassfelt. Entredør i 1. etasje er i trekonstruksjon med glassfelt. Verandadør er 2-fløyet dør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. Balkongdør er i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. Veranda med betongdekke og spaltegulv av tre over. Rekkverk i trekonstruksjon. Takoverbygg i enkel trekonstruksjon med pulttak teknet med takplater av plast. Del av veranda er utenfor U. etasje og er punktfundamentert på mark og med trekonstruksjon. Balkong med frittstående betongdekke. Rekkverk av jern. Inngangsparti med spaltegulv av tre på del av U. etasje. Enkel tretrapp. Garasje i U. etasje: Betonggulv. Vegger av mur med murpuss. Himling av betong. Leddport i trekonstruksjon med motorisert åpner.

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

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

#### Utvendig > Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

#### Utvendig > Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående treborkkledning. Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det ble kun påvist råde i kledning på 1 hushjørne, men råde i kledningen andre steder kan ikke utelukkes. Ingen eller liten lufting i bunn av kledningen var normal byggeskikk på byggetidspunktet.

#### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Valmet takkonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebord. Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er misfarget undertak rundt pipen som trolig skyldes tidligere lekkasje ved pipebeslag (pipebeslaget er av nyere dato). Det var vanskelig tilgang til pipen på loftet og det var ikke mulig å gjøre fuktmålinger her.

#### Utvendig > Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Det er vinduer fra byggeåret og det er nyere glassfelt i enkelte vinduer. Det er enkelte nyere vinduer. Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Avviket gjelder vinduer fra byggeåret. Det ble ikke påvist noen punkterte vindusglass, dog kan dette ikke utelukkes på vinduer av denne alder.

#### Utvendig > Dører

Entredør i U. etasje er i malt formpresset utførelse med glassfelt og sideglassfelt - fra nyere tid. Entredør i 1. etasje er i trekonstruksjon med glassfelt - fra byggeåret. Verandadør er 2-fløyet dør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass - fra byggeåret. Balkongdør er i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass - fra

2015. Dørene har normal slitasje alder tatt i betraktning. Vurdering av avvik: Det er avvik: Entredør i 1. etasje subber i terskel (er vanskelig å åpne).

#### Utvendig > Balkong

Balkong med frittstående betongdekke. Rekkverk av jern. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er avvik: Rekkverkshøyde er ca. 88cm. (byggeårets krav var 90 cm. og dagens krav er 100cm.) Balkongen har generelt en del slitasje med bla. avskaling av betong, riss og generell slitasje.

#### Utvendig > Garasje i U. etasje

Garasje i U. etasje. Betonggulv. Vegger av mur med murpuss. Himling av betong. Leddport i trekonstruksjon med motorisert åpner. Vurdering av avvik: Det er avvik: Betonggulvet har feil fall (fall innover) og smeltevann fra bil vil dermed bli stående på gulvet. Betonggulvet har stor slitasje. Det er riss i muren/veggene. Det er malingsflass på veggene og stedvis i himlingen.

#### Innvendig > Overflater

Gulv: Fliser, laminat og betong. Vegger: Malt murpuss, malte flater/plater, panelplater, tapet og fliser. Himling: Malt murpuss, malt betong og himlingsplater. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er stedvis gliper i gulvlegging bla. mot dørterskler, listverk mv. Det er stedvis gliper i laminatgulv og stedvis svelling i skjøter. Det er stedvis sprang i fliser (ujevne overganger).

#### Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken. Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 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. Det er avvik: Det er stedvis marginal gulvknirk og dette skyldes trolig for dårlig innfesting av undergulvet.

#### Innvendig > Radon

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

#### Innvendig > Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. (opprinnelig 2 pipeløp med kun 1 løp er i bruk og 1 løp er murt igjen/tettet). Tilkoblet klebersteins peisovn i stue 1. etasje. Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet. For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester. Vurdering av avvik: Det er avvik: Popen i U. etasje har åpent røykrør.

#### Innvendig > Rom Under Terreng

Rom under terreng har gulv av betong, laminat og fliser. Veggene har lettbetong/mur med murpuss. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det ble gjort enkle fuktsøk/stikkprøvesøk med overflateinstrument fuktindikator Protimeter MMS på tilgjengelige overflater. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er avvik: Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmur og stedvis i betonggulv i U. etg. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader. På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

#### Innvendig > Innvendige trapper

Rette tretrapper med repó. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Enkelte trappetrinn er løse.

#### Innvendig > Innvendige dører

3-speils formpressede hvite dører. 2 innebygde skyvedør i 1. etasje er finerdører. 1 dør i 1. etasje er malt finerdør 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. Skyvedørene går tregt.

#### Tekniske installasjoner > Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er avtrekk via ventilator på kjøkken. Det er avtrekk via elektriske vifter på begge bad og på vaskerom. Boligen har forøvrig naturlig ventilasjon vindusspalter/veggventiler. Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det mangler ventil for tilluft på 1 soverom i U. etasje og på 1 soverom i 1. etasje.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Vannbåren varme med radiatorer og vannbåren gulvvarme i enkelte rom. Vannrør og radiatorer er hovedsaklig fra byggeåret. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg. Anlegget er fra byggeåret og med deler fra nyere tid. Det er nyere automatsikringer (utført i forrige eiers eiertid og dokumentasjon er ikke fremvist). Det er gjort arbeid på anlegget av Innovasjon Elektro i 2019 og samsvarserklæring er fremvist. Det er gjort arbeid på anlegget av LH Elektro AS i 2024 og samsvarserklæring er fremvist.

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.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1974

Spørsmål til eier

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Nei. Det foreligger samsvarserklæring på deler av utført arbeid, men ikke på alt.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

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

Inntak og sikringsskap

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja. Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet elkontroll i boligen.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra byggeåret 1974. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Terrengforhold

Tomten er skrånende ned mot vest. Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er dårlig fall på terrenget fra boligen på østsiden.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Gulv: Malt betong. Gulvet har fall til sluket. Totalt fall/høydeforskjell er ca. 35mm. fra gulv ved dør til topp slukrist. Rommet har oppvarming med radiator på vegg. Vurdering av avvik: Det er avvik: Gulvet har slitasje og malingsflass.

Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Vaskerommet har vegger av murte lettklinkerblokker med murpuss og hulltaking er dermed ikke mulig. Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på vaskerommet. Vurdering av avvik: Det er avvik: Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulvet rundt sluket. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Manglende membranløsning/tettesjikt vil føre til at betong trekker til seg fuktighet.

Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser. Himling: Malt betong. Vurdering av avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er stedvis riss i flisfuger. Det er hard sementbasert fuge i overgangen mellom gulv/vegg og i vegg hjørner - dette er ufagmessig løsning med fare for sprukne fliser og flisfuger. Døren er plassert nær våtsonen, men baderommet har god funksjonalitet med dusjkabinett.

Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv

Gulv: Fliser. Oppvarming med vannbåren gulvvarme og radiator. Gulvet har fall til sluk. Totalt fall/høydeforskjell er ca. 25mm. fra gulv ved dør til topp slukrist. Vurdering av avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser.

Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Baderommet har vegger av murte lettklinkerblokker og hulltaking er dermed ikke mulig. Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på baderommet. Vurdering av avvik: Det er avvik: Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier i betonggulvet rundt sluket. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Manglende membranløsning/tettesjikt vil føre til at betongen/gulvet trekker til seg fuktighet.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Integrert platetopp, stekeovn, mikroovn og oppvaskmaskin. Innredningen har normal slitasje med noe slitasjemerker. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er riss/krakkelleringen i oppvaskkummen.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser. Himling: Himlingsplater. Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vinduet er plassert nær våtsonen. Det er ufagmessige silikonefuger (dårlig håndverksmessig utførelse).

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv

Gulv: Fliser. Oppvarming med elektrisk gulvvarme og vannbåren varme med radiator. Deler av gulvet har fall mot sluk og deler av gulvet er flatt. Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 10mm. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Deler av gulvet er flatt. Det er dårlig lokalt fall på gulvet rundt sluket. Det må opprettholdes bruk av dusjkabinett.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret. Det er nyere pipebeslag. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Iht. byggeårets krav skal det være snøfangere på taket der hvor det er normalt og ferdes på vinterstid, men dette mangler.

Utvendig > Veranda (over del av U. etasje)

Veranda med betongdekke og spaltegulv av tre over. Taktekingen under spaltegulvet er ikke synlig og vurderes å være fra byggeåret. Rekkverk i trekonstruksjon.

Takoverbygg i enkel trekonstruksjon med pulttak tekket med takplater av plast. Del av veranda er utenfor U. etasje og er punktfundamentert på mark og med trekonstruksjon. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold

til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter. Det er råteskade i bunn og værslitt/oppsprukken treverk på stolpe til taket. Det er for stor åpning i rekkverket mellom gulv og rekkverket iht. krav. Rekkverkshøyde er ca. 90cm. og tilfredsstilte byggeårets krav (dagens krav er 100cm.) Takoverbygget med takplater av plast er ikke dimensjonert for snølast/belastning. Det er skjevheter i konstruksjonen som er utenfor U. etasjen.

#### Utvendig > Utvendige trapper

Inngangsparti med spaltegulv av tre på del av U. etasje. Enkel tretrapp. Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Type takteking på betongdekket under spaltegulvet er fra byggeåret og har nådd forventet brukstid.

#### Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeåret. Vaskerommet har ikke noen form for tettesjikt/membran. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

#### Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeåret. Baderommet har ikke noen form for tettesjikt. Vurdering av avvik: Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

#### Lovlighet

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tegningene stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men det er noen avvik: Stuen i U. etasje er i dag avdelt med bod. Tak over terrassen og utvidet terrasse er ikke beskrevet på tegningen og er således ikke byggemeldt/godkjent.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 01.07.2025 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.

#### Opplysninger fra el-verk og brann- og redningsvesen:

Følgende er opplyst fra el-verket: Det er ingen registrerte feil og mangler på anlegget. Neste tilsyn er oppgitt til 28.05.2032. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

Følgende er opplyst fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Siste feiing ble utført 11.02.2021. Siste tilsyn er ikke oppgitt. NRBR opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men dette har ikke blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

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

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i boligen? Ja. Har sett noe på bad i kjeller tidligere.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Bytta luft til vann varmpumpe, utedel og innedel med varmtvannsbereder. Har tidligere vært oljefyr. Arbeid utført av Nek AS.

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Ladeboks på vegg i garasje, montert av LH elektro.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Bytta vinduer og terrassegulv/terrassetak.

### **Kort fortalt**

- Innholdsrik og innbydende enebolig
- Barnevennlig og landlig beliggenhet
- Enkelgarasje og gruset gårdsplass
- Velstelt, solrik hage med boltreplass
- Nydelig utsikt over nærområdet og jorder
- Sydvendt, dels overbygd terrasse
- Overbygd, lun velkomstterrasse
- Stue med varmpumpe og peisovn
- Stilfullt og velutstyrt spisekjøkken
- Romslig og innbydende kjellerstue
- 2 helflisede bad/wc og et vaskerom
- 4 gode soverom, 3 med klesskap
- Lagringsplass i inneboder og garasje
- Luft-til-vann varmpumpe fra 2023
- Radiatorer og vannbåren gulvvarme

- Sikringsskap med automatsikringer

#### Planløsning

Underetasje: Entré/hall/trapperom, 2 boder, vaskerom, bad/wc, 2 soverom og stue.

1. etasje: Entré, trapperom/gang, bad/wc, 2 soverom, kjøkken og stue.

Annet: Bod i garasjen.

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **Hvitevarer**

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

#### **TV/Internett/Bredbånd**

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

#### **Parkering**

Det er parkering i en tilliggende garasje og på en stor, gruslagt gårdsplass. Garasjen har motorisert leddport.

#### **Forsikringsselskap**

Fremtind

#### **Polisenummer**

5117434

#### **Radonmåling**

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

#### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

# Energi

## Oppvarming

Eneboligen varmes opp med elektrisk gulvvarme på badet i 1. etasje og luft-til-luft varmepumpe i stuen i 1. etasje. I 2023 ble det installert luft-til-vann varmepumpe som forsyner vannbåren varme til radiatorer, vannbåren gulvvarme i enkelte rom og varmt forbruksvann. Alt dette suppleres med vedfyring i en klebersteinsovn i stuen. Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra kjøkken, vaskerom og begge bad. Sikringsskapet har nyere automatsikringer.

I følge selgers egenerklæring har det tidligere vært oljefyr i boligen. Denne er byttet til luft til vann varmepumpe, utedel og innedel med varmtvannsbereder. Det er ikke kjent om det er nedgravd oljetank på eiendommen.

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

## Energikarakter og farge

Ikke angitt

## Info energiklasse

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

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Norgespris

Det er ikke kjent om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 000 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 21 703 pr 2025

#### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter ordinært renovasjonsgebyr, feie/tilsynsgebyr 2 piper, abonnementsgebyr vann og avløp, forbruksgebyr vann og avløp. Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### **Eiendomsskatt**

Kr 5 426 pr 2024

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 218 397 pr 2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 4 873 588 pr 2023

### **Andre utgifter**

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

### **Velforening**

Eiendommen tilhører velforeningen for boligfeltet.

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 2, bruksnummer 26 i Aurskog-Høland kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3226/2/26:

27.06.1974 - Dokumentnr: 3965 - Rettigheter iflg. skjøte  
BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.  
RETTIGHETSHAVER tele- og el.verket.

14.02.1974 - Dokumentnr: 851 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3226 Gnr:2 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 321734 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0221 Gnr:2 Bnr:26

01.01.2024 - Dokumentnr: 81798 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:26

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for nybygg boligbygg datert 13.12.1976.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet kommunal vei, samt offentlig vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Boligen ligger i et område regulert til boligformål. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-ogplaner/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

### **Adgang til utleie**

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 890 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

122 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

123 100 (Omkostninger totalt)

140 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

130 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 000 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 017 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 020 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 123 650

### **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 dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge

forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgbyr kr 23.500,-, markedspakke kr. 22.900,- og visninger kr 3.000,- pr stk. med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10.545,-. Utleggene omfatter innhenting av opplysninger, foto og sikringsobligasjon. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

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

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

06.08.2025

# Nærområdet

Bjørkelangen og kommunen generelt har mye å by på for folk i alle livsfaser.



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



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



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



I tillegg til friidrettsbane er det bl.a. kunstgress, tennis, sandvolleyball, frisbeegolf og pentangue.  
Idrettslaget driver en hyggelig kafe på området.



Bjørkebadet ligger i sentrum og ble åpnet i 2018 og tilbyr bl.a. 25-meters basseng, terapi- og plaskebasseng samt boblebad, kaldkulp og badstuer. Helsehuset rommer bl.a. legevakt, legekontor og tannhelsetjeneste.



Bjørkelangen har 1-10 skole med sfo-tilbud. Skolen var ny i 2018. Her har også kulturskolen moderne lokaler. KulturArena har et flott amfi hvor konserter, teater, foredrag og kino kan nytes.



Bjørkelangen har to videregående skoler med et stort og variert linjeutvalg. Begge ligger i tilknytning til sentrum.

**Velkommen til Aurskog-Høland**  
- den romslige kommunen

**Kommunen har flott natur og mange fine turstier**

**Vi er den største landbrukskommunen i Akershus**

**Turistinformasjonen på Bjørkelangen ligger på Eidsvollsgate**

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

**Ønsker du å vite mer om kommunen vår?**

Aurskog-Høland har mange skolesteder og flere overnattingssteder. **TURISTINFORMASJON** finner du på RØD Eidsvollsgate. Den ligger på Bjørkelangen. Kåden er åpen tirsdag 18 søndag fra 11-16 i sommerhalvåret, og i helgene 12-16 i vinterhalvåret. Du finner turistinformasjonen for Aurskog-Høland og Rømskog på Facebook.

Mer informasjon om Aurskog-Høland kommune og våre severdigheter finner du på [www.ahk.no](http://www.ahk.no)

**You will find the Tourist Information office at Eidsvollsgate on Bjørkelangen.**

**Die Touristeninformation finden Sie in der Eidsvollsgate auf Bjørkelangen.**

**Haldenkanalen - helt på plass**

**Velkommen til Haldenkanalen**

**HALDENKANALEN er den eldste av to kanaler i Norge og måler dette til fra Skuieneid i nord til Tistedal i sør. Kanalen ble bygget i perioden 1852-1864, hovedsakelig for transport av tømmer. Flertallet opphørte i 1962, men slusene er fortsatt operative. Vi ønsker deg velkommen til en reise i den spennende kanalen! Kommunen langs Haldenkanalen er nordfor: Aurskog-Høland, Rømskog, Marker, Årmark og Halden.**

**STRØMSFOSS SLUSE**

Strømsfoss sluse fra 1862 ligger mellom Årmark og Østmark. Den har to porter og er kanalen i dag hovedsakelig utbygd, og løftes opp til å bli en del av den nye slusingsanlegget. Slusen ligger i et område som er et av de mest attraktive i Norge. Den er et av de mest attraktive i Norge. Den er et av de mest attraktive i Norge.

**SKULERUD**

I nordre enden av Skulerud ligger Skulerud. Det var endestasjonen for den anslagsvis 10 km lange Haldenkanalen, som ble bygget i perioden 1852-1864. Skulerud har gjevelstien med bygge, anlegg og oppbevaring av tømmer fra Skulerud.

**ØRJE SLUSEN**

Ørje slusen i Marker ligger mellom Ørje og Halden. Den er en av de mest attraktive i Norge. Den er en av de mest attraktive i Norge. Den er en av de mest attraktive i Norge.

**BRECKE SLUSEN**

Brecke slusen i Halden er en av de mest attraktive i Norge. Den er en av de mest attraktive i Norge. Den er en av de mest attraktive i Norge.

**TISTEDAL**

Tistedal er en av de mest attraktive i Norge. Den er en av de mest attraktive i Norge. Den er en av de mest attraktive i Norge.

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

# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                |
|---------------------------------------------------------------------|----------------|
| Meglerfirma                                                         |                |
| Aktiv EM Bjørkelangen                                               |                |
| Oppdragsnr.                                                         |                |
| 1107250123                                                          |                |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn  |
| Ellen Thøring                                                       | Atle Martinsen |
| Gateadresse                                                         |                |
| Møllevæien 17                                                       |                |
| Poststed                                                            | Postnr         |
| BJØRKELANGEN                                                        | 1940           |
| Er det dødsbo?                                                      |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                |
| Avdødes navn                                                        |                |
|                                                                     |                |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                |
|                                                                     |                |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                |
| År                                                                  | 2014           |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                |
| Antall år                                                           | 10             |
| Antall måneder                                                      | 9              |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                |
| Forsikringsselskap                                                  | Fremtind       |
| Polise/avtalnr.                                                     | 5117434        |

Document reference: 1107250123

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ET, AM

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
☐ Nei ☒ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1107250123

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1107250123

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1107250123

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Ellen Thøring  | 90494482c02d7adb6e96<br>3ba4ee3e5b585bb0bb21 | 27.06.2025<br>18:21:45 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Atle Martinsen | 91403c6b3c8fab4f78b6a<br>66b983c7e6b566d4c7e | 20.06.2025<br>11:56:15 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1107250123

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

# Tilstandsrapport

 Enebolig med garasje  
 Mølleveien 17, 1940 BJØRKELANGEN  
 AURSKOG-HØLAND kommune  
 gnr. 2, bnr. 26

**Markedsverdi**

**5 000 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 250 m<sup>2</sup> BRA-i: 213 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 01.07.2025

Rapportdato: 04.07.2025

Oppdragsnr.: 10816-25090

Referansenummer: FK1620

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig med garasje.

Eneboligen ble oppført i 1974.

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

## Enebolig med garasje - Byggeår: 1974

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Valmet takkonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebord.

Lofte har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Entredør i U. etasje er i malt formpresset utførelse med glassfelt og sideglassfelt,

Entredør i 1. etasje er i trekonstruksjon med glassfelt, Verandadør er 2-fløyet dør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Balkongdør er i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Veranda med betongdekke og spaltegulv av tre over. Rekkverk i trekonstruksjon.

Takoverbygg i enkel trekonstruksjon med pulttak teknet med takplater av plast.

Del av veranda er utenfor U. etasje og er punktfundamentert på mark og med trekonstruksjon.

Balkong med frittstående betongdekke. Rekkverk av jern.

Inngangsparti med spaltegulv av tre på del av U. etasje. Enkel tretrapp.

Garasje i U. etasje: Betonggulv. Vegger av mur med murpuss. Himling av betong.

Leddport i trekonstruksjon med motorisert åpner.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser, laminat og betong.

Vegger: Malt murpuss, malte flater/plater, panelplater, tapet og fliser.

Himling: Malt murpuss, malt betong og himlingsplater.

Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon.

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

Trapp: Rette tretrapper med repó.

Innerdører: 3-speils formpressede hvite dører. 2 innebygde skyvedør i 1. etasje er finerdører. 1 dør i 1. etasje er malt finerdør med glassfelt.

Oppvarming: Vannbåren varme til radiatorer spredt i boligen og vannbåren gulvvarme i enkelte rom.

Luft til luft varmepumpe i 1. etasje.

Vedfyring med peisovn i 1. etasje.

Elektrisk gulvvarme på bad/wc i 1. etasje.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet består av: Vaskekkum av metall. Opplegg for vaskemaskin. Fastmonterte veggghyller.

Bad/wc i U. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Servantskap og speil med lys.

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Søyleservant.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Integrert platetopp, stekeovn, mikroovn og oppvaskmaskin.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Det er avtrekk via ventilator på kjøkken.

Det er avtrekk via elektriske vifter på begge bad og på vaskerom.

Boligen har forøvrig naturlig ventilasjon vindusspalter/veggventiler.

Det er installert luft til vann varmepumpeanlegg.

Anlegget forsyner vannbåren varme til radiatorer spredt i boligen, vannbåren gulvvarme i enkelte rom og varmt tappevann.

Det er installert luft til luft varmepumpe i 1. etasje.

Røykvarsler og slukkeapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering ved grunnmur.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Forstøtningsmur er av naturstein med sikring av tett vegetasjon/hekk.

Tomten er skrånende ned mot vest.

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

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

### Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 250 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 250 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 5 000 000          |

### Arealer

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 400 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig med garasje

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

Tegningene stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men det er noen avvik:

Stuen i U. etasje er i dag avdelt med bod.

Tak over terrassen og utvidet terrasse er ikke beskrevet på tegningen og er således ikke byggemeldt/godkjent.

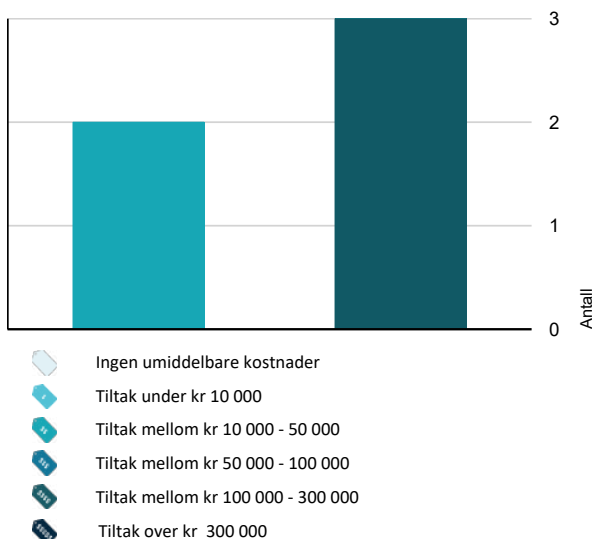
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 med garasje

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veranda (over del av U. etasje) [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkong [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Garasje i U. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                                   |                             |
|---|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Tekniske installasjoner > Vannledninger                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Avløpsrør                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Ventilasjon                             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Vannbåren varme                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Terrengforhold                                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Ventilasjon                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Ventilasjon                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Ventilasjon                         | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG MED GARASJE



**Byggeår**  
1974

**Kommentar**  
Byggeår iht. tegning/eier.

**Anvendelse**  
Boligen er bebodd.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.



### TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret. Det er nyere pipebeslag.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Iht. byggeårets krav skal det være snøfangere på taket der hvor det er normalt og ferdes på vinterstid, men dette mangler.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det må monteres snøfangere på inngangssiden for å oppfylle byggeårets krav og kostnadsestimat er vurdert i forhold til dette.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående treborkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det ble kun påvist råte i kledning på 1 hushjørne, men råte i kledningen andre steder kan ikke utelukkes.

Ingen eller liten lufting i bunn av kledningen var normal byggeskiikk på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.



Råte i kledningsbord ved takrennenedløp.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Valmet takkonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.

Undertak av trebord.

Loftet har adgang via loftsluke med nedfellbar stige.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er misfarget undertak rundt pipen som trolig skyldes tidligere lekkasje ved pipebeslag (pipebeslaget er av nyere dato). Det var vanskelig tilgang til pipen på loftet og det var ikke mulig å gjøre fuktmålinger her.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige.

Loft er konstruksjon som jevnlig bør kontrolleres.



## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Det er vinduer fra byggeåret og det er nyere glassfelt i enkelte vinduer. Det er enkelte nyere vinduer.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Avviket gjelder vinduer fra byggeåret.

Det ble ikke påvist noen punkterte vindusglass, dog kan dette ikke utelukkes på vinduer av denne alder.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



## TG 2 Dører

# Tilstandsrapport

Entredør i U. etasje er i malt formpresset utførelse med glassfelt og sideglassfelt - fra nyere tid.  
Entredør i 1. etasje er i trekonstruksjon med glassfelt - fra byggeåret.  
Verandadør er 2-fløyet dør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass - fra byggeåret.  
Balkongdør er i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass - fra 2015.

Dørene har normal slitasje alder tatt i betraktning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredør i 1. etasje subber i terskel (er vanskelig å åpne).

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Entredør i 1. etasje må utbedres/justeres.

### TG 3 Veranda (over del av U. etasje)

Veranda med betongdekke og spaltegulv av tre over.  
Taktekkingen under spaltegulvet er ikke synlig og vurderes å være fra byggeåret.  
Rekkverk i trekonstruksjon.  
Takoverbygg i enkel trekonstruksjon med pulttak tekket med takplater av plast.

Del av veranda er utenfor U. etasje og er punktfundamentert på mark og med trekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er råteskade i bunn og værslitt/oppsprukket treverk på stolpe til taket.

Det er for stor åpning i rekkverket mellom gulv og rekkverket iht. krav. Rekkverkshøyde er ca. 90cm. og tilfredsstillende byggeårets krav (dagens krav er 100cm.)

Takoverbygget med takplater av plast er ikke dimensjonert for snølast/belastning.

Det er skjevheter i konstruksjonen som er utenfor U. etasjen.

#### Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Lokal utbedring/utskifting bør utføres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Stolpen til taket må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### TG 2 Balkong

Balkong med frittstående betongdekke. Rekkverk av jern.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Rekkverkshøyde er ca. 88cm. (byggeårets krav var 90 cm. og dagens krav er 100cm.)

Balkongen har generelt en del slitasje med bla. avskaling av betong, riss og generell slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tiltak:

Balkongen bør rehabiliteres.

# Tilstandsrapport



## 1 TG 3 Utvendige trapper

Inngangsparti med spaltegulv av tre på del av U. etasje.  
Enkel tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Type takteking på betongdekket under spaltegulvet er fra byggeåret og har nådd forventet brukstid.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Utskifting av taktekingen under spaltegulvet bør vurderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## 1 TG 2 Garasje i U. etasje

Garasje i U. etasje.  
Betonggulv. Vegger av mur med murpuss. Himling av betong.  
Leddport i trekonstruksjon med motorisert åpner.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betonggulvet har feil fall (fall innover) og smeltevann fra bil vil dermed bli stående på gulvet.

Betonggulvet har stor slitasje.

Det er riss i muren/veggene.

Det er malingsflass på veggene og stedvis i himlingen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvikene bør utbedres.



## INNENDIG

## 1 TG 2 Overflater

Gulv: Fliser, laminat og betong.  
Vegger: Malt murpuss, malte flater/plater, panelplater, tapet og fliser.  
Himling: Malt murpuss, malt betong og himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis gliper i gulvlegging bla. mot dørterskler, listverk mv.

Det er stedvis gliper i laminatgulv og stedvis svelling i skjøter.

Det er stedvis sprang i fliser (ujevne overganger).

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres.

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

## 1 TG 1 Gulv i U. etasje/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og entre/hall/trapperom.

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

Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

## TG 2 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 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.
- Det er avvik:

Det er stedvis marginal gulvkirke og dette skyldes trolig for dårlig innfesting av undergulvet.

### 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.

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. (opprinnelig 2 pipeløp med kun 1 løp er i bruk og 1 løp er murt igjen/tettet).

Tilkoblet klebersteins peisovn i stue 1. etasje.

Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.

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

### Vurdering av avvik:

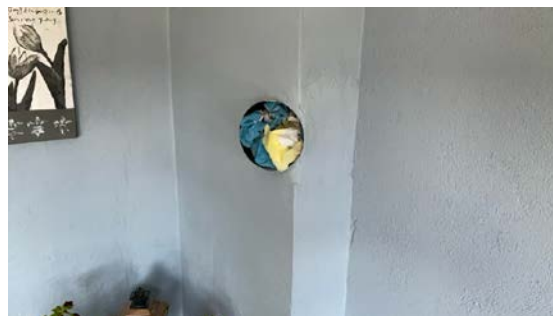
- Det er avvik:

Pipen i U. etasje har åpent røykrør.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pipen i U. etasje må tettes forskriftsmessig.



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Rom under terreng har gulv av betong, laminat og fliser. Veggene har lettbetong/mur med murpuss.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Det ble gjort enkle fuktsøk/stikkprøvesøk med overflateinstrument fuktindikator Protimeter MMS på tilgjengelige overflater.

### Vurdering av avvik:

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

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmur og stedvis i betonggulv i U. etg.

Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader.

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak med fuktsikring av underetasjen for å lukke avviket. Det må gjøres tiltak med utvendig isolering for å hindre kondensdannelse i grunnmuren.

# Tilstandsrapport



Bod/teknisk rom ved garasjen.



Vaskerommet.

## Innvendige trapper

Rette tretrapper med repø.

### Vurdering av avvik:

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

Enkelte trappetrinn er løse.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjøres lokal utbedring.



## Innvendige dører

3-speils formpressede hvite dører.  
2 innebygde skyvedør i 1. etasje er finerdører.  
1 dør i 1. etasje er malt finerdør 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.  
Skyvedørene går tregt.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### U. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerommet har standard fra byggeåret.



### U. ETASJE > VASKEROM

## Overflater vegger og himling

Vegger: Malt murpuss.

Himling: Malt betong.

### U. ETASJE > VASKEROM

## Overflater Gulv

Gulv: Malt betong.

Gulvet har fall til sluket. Totalt fall/høydeforskjell er ca. 35mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

Rommet har oppvarming med radiator på vegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet har slitasje og malingsflass.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør overflatebehandles.

### U. ETASJE > VASKEROM

## Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Det er plastsluk fra byggeåret.

Vaskerommet har ikke noen form for tettesjikt/membran.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

## Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



## U. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet består av: Vaskeikum av metall. Opplegg for vaskemaskin. Fastmonterte vegghyller.

## U. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## U. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Vaskerommet har vegger av murte lettklinkerblokker med murpuss og hulltaking er dermed ikke mulig.

Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på vaskerommet.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulvet rundt sluket.

Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Manglende membranløsning/tettesjikt vil føre til at betong trekker til seg fuktighet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vaskerommet må rehabiliteres for å lukke avviket.

Det bør gjøres tiltak med fuktsikring av underetasjen for å lukke avviket og må sees i sammenheng med drenering/utvendig fuktsikring.

## U. ETASJE > BAD/WC

### Generell

Baderommet har standard fra byggeåret.



## U. ETASJE > BAD/WC

### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Malt betong.

## Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis riss i flisfuger.

Det er hard sementbasert fuge i overgangen mellom gulv/vegg og i vegg/hjørner - dette er ufagmessig løsning med fare for sprukne fliser og flisfuger.

Døren er plassert nær våtsonen, men baderommet har god funksjonalitet med dusjkabinett.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tiltaket må sees i sammenheng med behov for rehabilitering av baderommet.

## U. ETASJE > BAD/WC

### 1 TG 2 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Gulv: Fliser.

Oppvarming med vannbåren gulvvarme og radiator.

Gulvet har fall til sluk. Totalt fall/høydeforskjell er ca. 25mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tiltaket må sees i sammenheng med behov for rehabilitering av baderommet.

## U. ETASJE > BAD/WC

### 1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeåret.

Baderommet har ikke noen form for tettesjikt.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

## Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



## U. ETASJE > BAD/WC

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i U. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Servantskap og speil med lys.

## U. ETASJE > BAD/WC

### 1 TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## U. ETASJE > BAD/WC

### 1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Baderommet har vegger av murte lettklinkerblokker og hulltaking er dermed ikke mulig.

Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på baderommet.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier i betonggulvet rundt sluket. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Manglende membranløsning/tettesjikt vil føre til at betongen/gulvet trekker til seg fuktighet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Baderommet må rehabiliteres for å lukke avviket.

Det bør gjøres tiltak med fuktsikring av underetasjen for å lukke avviket og må sees i sammenheng med drenering/utvendig fuktsikring.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### Generell

Bad/wc i 1. etasje ble oppusset av tidligere eier med nytt sluk, smørmembran, fliser og innredninger i 2011 iht. tidligere takst. Vannrør er fra byggeåret.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på baderommet/oppussingen.



## 1. ETASJE > BAD/WC

### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Himlingsplater.

## Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vinduet er plassert nær våtsonen. Det er ufagmessige silikonfuger (dårlig håndverksmessig utførelse).

## Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må opprettholdes bruk av dusjkabinett.

## 1. ETASJE > BAD/WC

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.

Oppvarming med elektrisk gulvvarme og vannbåren varme med radiator.

Deler av gulvet har fall mot sluk og deler av gulvet er flatt. Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 10mm.

### Vurdering av avvik:

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

Deler av gulvet er flatt. Det er dårlig lokalt fall på gulvet rundt sluket. Det må opprettholdes bruk av dusjkabinett.

### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hull i fliser ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er synlig slukmansjett/membran under klemringen i sluket.

Sluket og membranen er fra 2011 iht. tidligere eier/tidligere takst.



## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Søyleservant.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom 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.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Integrert platetopp, stekeovn, mikroovn og oppvaskmaskin.

Innredningen har normal slitasje med noe slitasjemerker.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er riss/krakkelleringen i oppvaskkummen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppvaskkummen bør skiftes ut.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger 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.

### 1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. 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.

### 1 TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekk via ventilator på kjøkken.

Det er avtrekk via elektriske vifter på begge bad og på vaskerom.

Boligen har forøvrig naturlig ventilasjon vindusspalter/veggventiler.

#### Vurdering av avvik:

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

Det mangler ventil for tilluft på 1 soverom i U. etasje og på 1 soverom i 1. etasje.

#### Konsekvens/tiltak

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

### 1 TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til vann varmpumpeanlegg. Varmepumpen ble installert i 2023 iht. fremvist faktura.

Anlegget forsyner vannbåren varme til radiatorer spredt i boligen, vannbåren gulvvarme i enkelte rom og varmt tappevann.



### 1 TG 1 Varmesentral - 2

Det er installert luft til luft varmpumpe i 1. etasje.

Varmepumpen er fra 2018 iht. fremvist faktura.

### 1 TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme med radiatorer og vannbåren gulvvarme i enkelte rom.

Vannrør og radiatorer er hovedsaklig fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### 1 TG 2 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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. Anlegget er fra byggeåret og med deler fra nyere tid. Det er nyere automatsikringer (utført i forrige eiers eiertid og dokumentasjon er ikke fremvist). Det er gjort arbeid på anlegget av Innovasjon Elektro i 2019 og samsvarserklæring er fremvist. Det er gjort arbeid på anlegget av LH Elektro AS i 2024 og samsvarserklæring er fremvist.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1974**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Det foreligger samsvarserklæring på deler av utført arbeid, men ikke på alt.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

## Inntak og sikringsskap

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



## 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.*

Røykvarsler og slukkeapparat.

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

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### ! TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra byggeåret 1974.

#### Vurdering av avvik:

- 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.

### ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

### ! TG 1 Forstøtningsmur

Forstøtningsmur er av naturstein med sikring av tett vegetasjon/hekk.



### ! TG 2 Terrengforhold

Tomten er skrånende ned mot vest.

#### Vurdering av avvik:

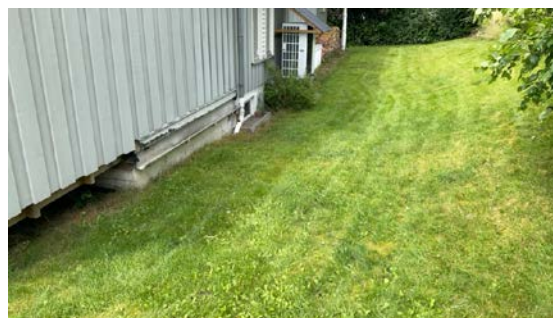
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er dårlig fall på terrenget fra boligen på østsiden.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør lages bedre fall på langs av huset for å drenere bort overvann som kommer fra østsiden.



### ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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.



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**250 m<sup>2</sup>/213 m<sup>2</sup>**

*Enebolig med garasje:* 2 Entré, 4 Soverom, Vaskerom, 2 Bad, 2 Bod, 2 Stuer, Garasje, Teknisk rom, Kjøkken, Trapperom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 5 000 000**

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

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

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 5 400 000**

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

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

## Markedsverdi

**5 000 000**

## Konklusjon markedsverdi

**5 000 000**

## Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag.

Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                              | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESBJ. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|----------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Mølleveien 25 ,1940 BJØRKELANGEN<br>172 m <sup>2</sup> 1976 3 sov  | 11-10-2021 | 4 490 000 | <b>4 900 000</b> |           | 4 900 000 | <b>28 488</b>       |
| 2 Eidsliveien 55 ,1940 BJØRKELANGEN<br>169 m <sup>2</sup> 1979 3 sov | 05-07-2023 | 4 800 000 | <b>4 600 000</b> |           | 4 600 000 | <b>27 219</b>       |
| 3 Leveien 2 ,1940 BJØRKELANGEN<br>187 m <sup>2</sup> 2004 4 sov      | 28-05-2024 | 4 950 000 | <b>4 850 000</b> |           | 4 850 000 | <b>25 936</b>       |
| 4 Eidsliveien 67 ,1940 BJØRKELANGEN<br>227 m <sup>2</sup> 1978 3 sov | 14-04-2025 | 5 490 000 | <b>5 375 000</b> |           | 5 375 000 | <b>23 678</b>       |
| 5 Smedveien 1 ,1940 BJØRKELANGEN<br>216 m <sup>2</sup> 1975 4 sov    | 13-04-2025 | 4 900 000 | <b>4 900 000</b> |           | 4 900 000 | <b>22 685</b>       |
| 6 Eidsliveien 15 ,1940 BJØRKELANGEN<br>249 m <sup>2</sup> 1974 3 sov | 16-07-2024 | 5 490 000 | <b>5 300 000</b> |           | 5 300 000 | <b>21 285</b>       |
| 7 Mølleveien 10 ,1940 BJØRKELANGEN<br>185 m <sup>2</sup> 1975 4 sov  | 24-03-2025 | 3 990 000 | <b>3 900 000</b> |           | 3 900 000 | <b>21 081</b>       |
| 8 Eidsliveien 13 ,1940 BJØRKELANGEN<br>252 m <sup>2</sup> 1974 4 sov | 16-06-2024 | 3 990 000 | <b>3 800 000</b> |           | 3 800 000 | <b>15 079</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 skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

|                                         |            |               |
|-----------------------------------------|------------|---------------|
| Kommunale avgifter. Antatt beløp.       | Kr.        | 20 000        |
| Eiendomsskatt. Antatt beløp.            | Kr.        | 5 000         |
| Forsikring. Antatt beløp.               | Kr.        | 10 000        |
| Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp. | Kr.        | 20 000        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>  | <b>Kr.</b> | <b>55 000</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig med garasje

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 7 100 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 3 000 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig med garasje</b>                                                            | <b>Kr.</b> | <b>4 100 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>4 100 000</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.        | 1 300 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 300 000</b> |

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>5 400 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

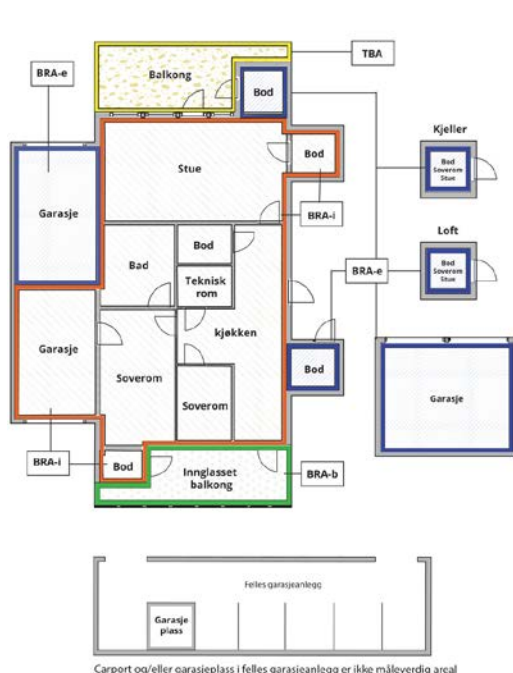
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig med garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| U. etasje      | 96                            | 37                          |                            | 133 |                                 |
| 1. etasje      | 117                           |                             |                            | 117 | 39                              |
| <b>SUM</b>     | <b>213</b>                    | <b>37</b>                   |                            |     | <b>39</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>250</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                                       | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| U. etasje | Entré/hall/trapperom, Soverom 1, Soverom 2, Vaskerom, Bad/wc, Bod 1, Bod 2, Stue | Garasje, Teknisk rom/bod    |                            |
| 1. etasje | Entré, Stue, Kjøkken, Trapperom/gang, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2               |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegningene stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men det er noen avvik:  
Stuen i U. etasje er i dag avdelt med bod.

Tak over terrassen og utvidet terrasse er ikke beskrevet på tegningen og er således ikke byggemeldt/godkjent.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Ovnskroken AS - Innmuring av stuss, støp-/pussarbeid i 2024 iht. fremvist faktura.  
Nek AS - Montert luft til vann varmepumpeanlegg i 2023 iht. fremvist faktura.

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                      | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------------------|------------|------------|
| Enebolig med garasje | 198        | 52         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede      | Rolle         |
|-----------|----------------|---------------|
| 01.7.2025 | Petter Larsen  | Takstingeniør |
|           | Atle Martinsen | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune                                                  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                   | Eieforhold |
|----------------------------------------------------------|------|------|------|------|----------------------|-------------------------|------------|
| 3226 AURSKOG-HØLAND                                      | 2    | 26   |      | 0    | 910.6 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b><br>Mølleveien 17                          |      |      |      |      |                      |                         |            |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Ellen Thøring og Atle Martinsen. |      |      |      |      |                      |                         |            |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i veietablert boligområde i Eidslia, Bjørkelangen.  
Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig.

Eiendommen ligger ca. 1,5 km. øst for handelssentrum i Bjørkelangen.  
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 kjøpesenter.

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, 910,6m<sup>2</sup>.  
Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass.  
Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning.  
Det er støttemur av granittstein med hekk.  
Gode lys- og solforhold.

## Siste hjemmelovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 1 900 000 | 2020 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar                                    | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|----------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring    | 20.06.2025 |                                              | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Tegninger        | 04.07.1974 |                                              | Gjennomgått | 7     | Nei     |
| Eier             | 01.07.2025 | Som fremviste eiendommen og ga opplysninger. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Statens Kartverk | 20.06.2025 | Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no    | Gjennomgått | 2     | Nei     |
| Situasjonskart   | 01.07.2025 | Kart via kommunens digitale karttjeneste     | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tidligere takst  | 27.03.2014 |                                              | Gjennomgått | 8     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 04.07.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FK1620>

## 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

## FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

|                                           |             |                   |                                             |         |             |
|-------------------------------------------|-------------|-------------------|---------------------------------------------|---------|-------------|
| Byggeplass (adresse)                      |             | Matr.nr.          | G.nr.                                       | B.nr.   | Parsell nr. |
| Tomt nr. 18 av Eidslia, 1940 Bjørkelangen |             |                   | 2                                           | 26      |             |
| Arbeidets art                             | Byggets art | Søknadens dato    | Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak |         |             |
| Nybygg                                    | boligbygg   | 22.5.-74          | dato 4.7.-74                                | sak     | 176/74      |
| Byggherrens navn                          |             | Adresse           |                                             | Telefon |             |
| Ole-Christian Mengen                      |             | 1940 Bjørkelangen |                                             |         |             |
| Anmelderens navn                          |             | Adresse           |                                             | Telefon |             |
| Henning Hærefallet                        |             | 1933 Lierfoss     |                                             |         |             |
| Ansvarshavendes navn                      |             | Adresse           |                                             | Telefon |             |
| Klemet Hærefallet                         |             | 1933 Lierfoss     |                                             |         |             |

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

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

1940 Bjørkelangen den 13.12.-76

 for bygningssjefen  
 Bjørn Erik Hvidsten  
 Byggekontroller

## Sendes:

- ☒ byggherren  
☐ anmelderen  
☒ ansvarshavende  
☐ byggeløyvemyndighet  
☐  
☐

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

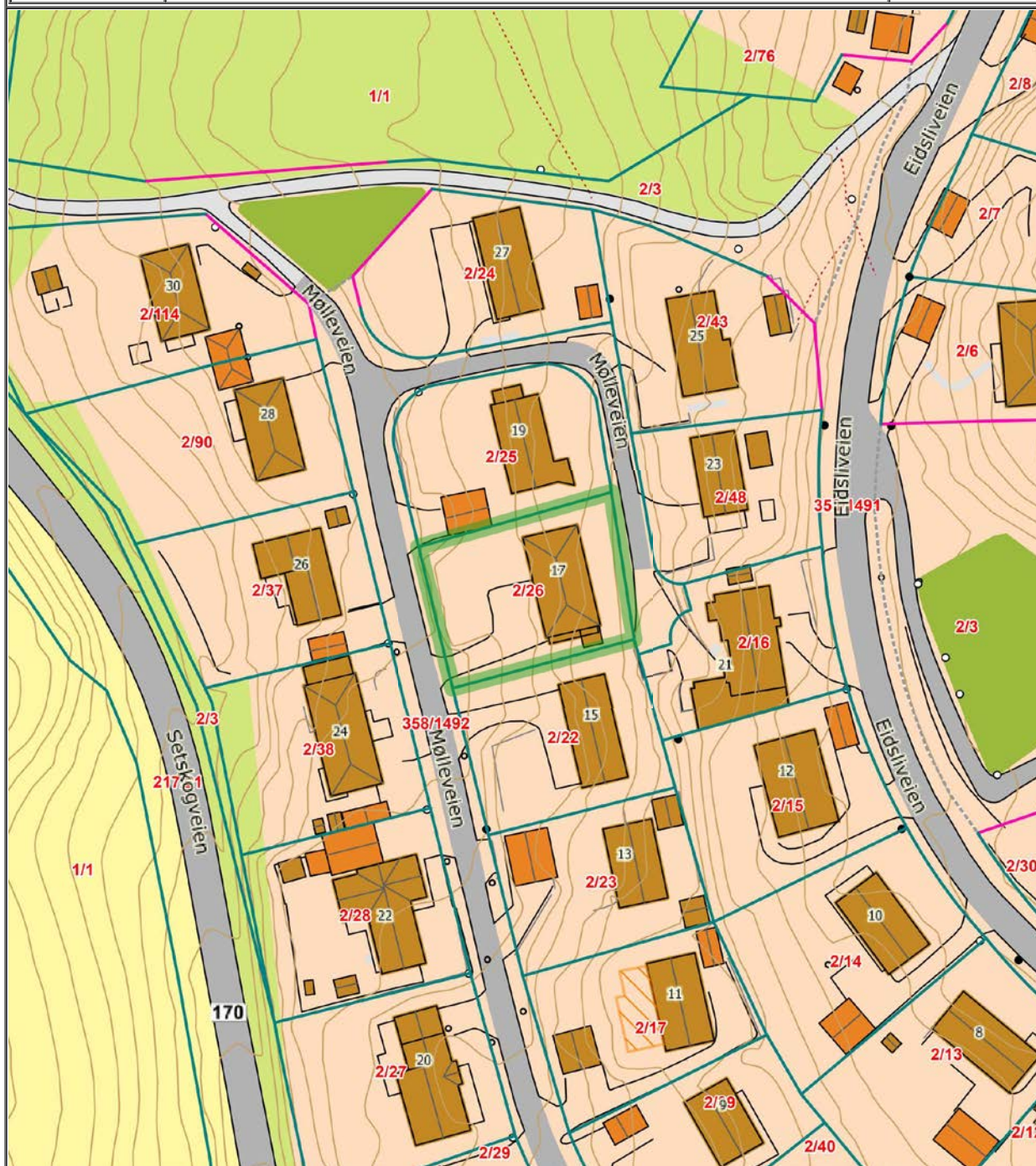
## SITUASJONSKART

|                  |                                                             |         |        |        |
|------------------|-------------------------------------------------------------|---------|--------|--------|
| Eiendom:         | Gnr: 2                                                      | Bnr: 26 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|                  | Adresse: Møllevien 17, 1940 BJØRKELANGEN                    |         |        |        |
| Hj.haver/Fester: | MARTINSEN ATLE, MØLLEVEIEN 17, 1940 BJØRKELANGEN, med flere |         |        |        |

**AURSKOG-  
HØLAND  
KOMMUNE**

Dato: 30/6-2025    Sign:

Målestokk  
1:1000



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



# Nabolagsprofil

Mølleveien 17 - Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 50 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| Eidslia<br>Linje 470, 470E, 471 | 7 min<br>0.5 km |
| Blaker stasjon<br>Linje R14     | 25 min<br>25 km |
| Oslo Gardermoen                 | 57 min          |

## Skoler

|                                                           |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|
| Bjørkelangen skole (1-10 kl.)<br>650 elever, 40 klasser   | 7 min<br>3.7 km  |
| Kjelle videregående skole<br>180 elever, 17 klasser       | 16 min<br>1.4 km |
| Bjørkelangen videregående skole<br>674 elever, 32 klasser | 22 min<br>1.9 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                                     |        |
|-------------------------------------|--------|
| Kjelle VGS - Akershus fylkeskommune | 14 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

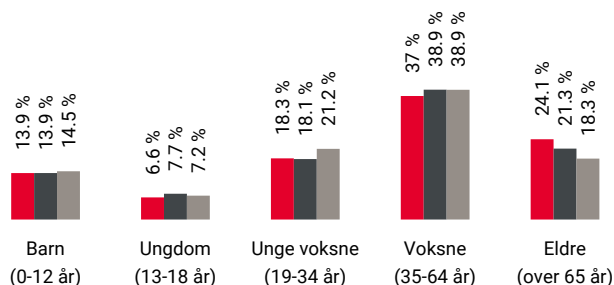
Godt vennskap 75/100



## 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

|                                              |                  |
|----------------------------------------------|------------------|
| Festningsåsen barnehage (0-5 år)<br>112 barn | 11 min<br>0.9 km |
| Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år)<br>19 barn    | 12 min<br>1.1 km |
| Burholttoppen barnehage (1-5 år)<br>53 barn  | 7 min<br>4.2 km  |

## Dagligvare

|                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| Kiwi Bjørkelangen<br>PostNord | 13 min<br>1.2 km |
| Coop Extra Bjørkelangen       | 15 min           |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



### Gateparkering

Lett 93/100



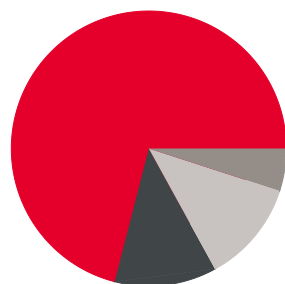
### Støynivået

Lite støynivå 88/100

## Sport

|                                  |        |   |
|----------------------------------|--------|---|
| ⚽ Eidslia balløkke               | 5 min  | 🚶 |
| Ballspill                        | 0.4 km |   |
| ⚽ Kjelle vg. skole               | 11 min | 🚶 |
| Fotball                          | 1 km   |   |
| 🚴 MOVA Bjørkelangen Serviceveien | 20 min | 🚶 |
| MOVA Bjørkelangen                | 5 min  | 🚗 |

## Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester



AMFI Bjørkelangen Torg

15 min 🚶



Apotek 1 Bjørkelangen

15 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



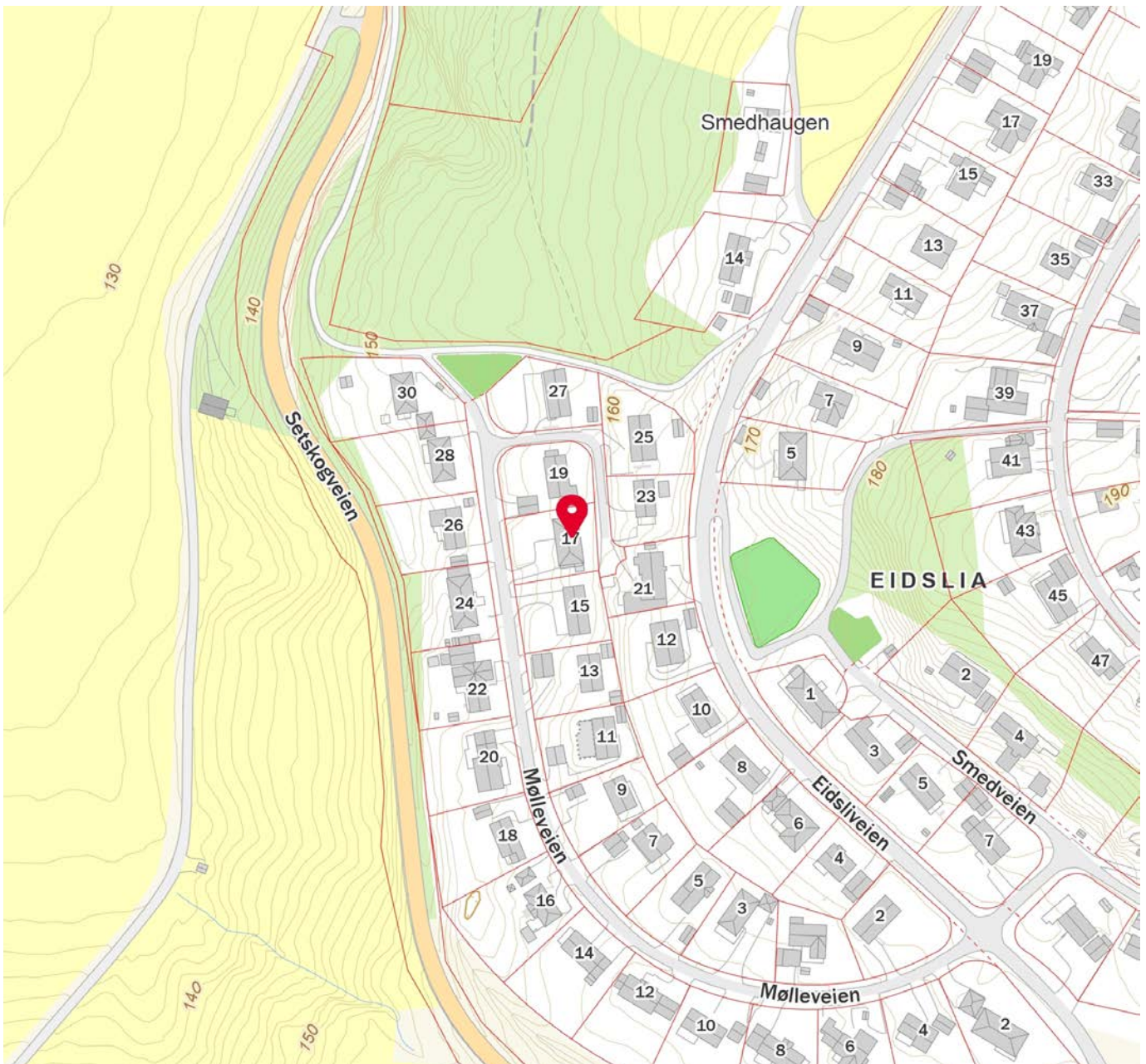
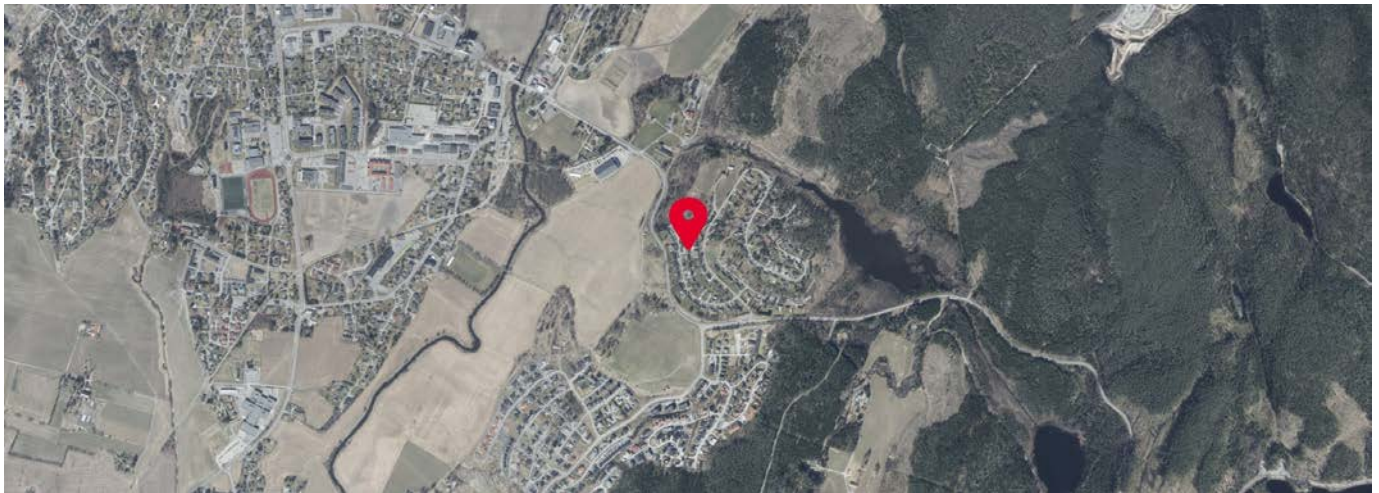
0%

43%

■ Bjørkelangen øst/Eidslia  
■ Bjørkelangen  
■ Norge

## Sivilstand

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





# Aurskog

## SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

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

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

# Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG  
SPAREBANK

# La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd.



Dersom du planlegger salg, vurderer å flytte eller bare vil vite hva din eiendom er verdt så kan jeg hjelpe deg.

Jeg har unik lokalkunnskap, god kompetanse og et stadig voksende kontaktnett etter over 20 år i bransje og marked.

Jeg brenner for jobben min og jobber hardt for at du som kunde skal føle deg ivaretatt helt fra oppdragsinngåelse og frem til ny eier står der med nøklene i hånda.

Kontakt meg gjerne for en uforpliktende samtale for kjøp eller salg av eiendom!



**Kenneth Sverre**  
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613  
[kenneth.sverre@aktiv.no](mailto:kenneth.sverre@aktiv.no)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

### Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](https://help.no).

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Mølleveien 17  
1940 BJØRKELANGEN

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

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre