

aktiv.



Einerhaugveien 24, 1940 BJØRKELANGEN

Innholdsrik enebolig med garasje, vinterhage, stor tomt og nyere kjøkken. Sentralt, nær skoler, butikker og turområder.



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Elene Moseby Torre

Mobil 922 61 669

E-post elene.moseby@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aurskog

Aurskog senter, 1930 Aurskog. TLF. 63 85 40 10

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 950 000,-
Omkostn.: Kr 100 100,-
Total ink omk.: Kr 4 050 100,-
Selger: Svein Erik Korsgaard

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 228/322 kvm
Tomtstr.: 1682.3 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 73, bnr. 157
Oppdragsnr.: 1105250117

Innholdsrik enebolig med garasje!

Velkommen til Einerhaugveien 24, en innholdsrik enebolig i trygge og rolige omgivelser. Planløsningen går over to etasjer, med en innredet kjeller (ikke godkjent). Her bor man nært skoler og butikker, og nærområdet har flotte turmuligheter i skog og mark. Tomten er over 1,6 mål, med hekker, bodbygg og stor plen for lek. Stuen forlenges av en vinterhage, med direkte utgang til en solrik terrasse i hagen. Parkeringen er god, med garasje og stor gårdsplass.

I stuen er det peisovn, varmepumpe og god møbleringsfrihet. Ulike soner inkluderer et tilbaketrukket kjøkken fra 2021, med smart barløsning, mye oppbevaring og gode arbeidsflater. På badet er det dusjabinett, og vegg i vegg har boligen et vaskerom med gjestetoalett. Videre er det tre soverom i hoveddelen, hvor det ene har walk-in closet.

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.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Megler	25
Planløsning 1. etasje	33
Planløsning kjelleretasje (ikke godkjent)	47
Tilstandsrapport	55
Egenerklæring	86
Kart fra kommunen	91
Byggetegninger	92
Våre samarbeidspartnere	94
Nabolagsprofil	96
Budskjema	104

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 228 m²

BRA - e: 62 m²

BRA - b: 32 m²

BRA totalt: 322 m²

TBA: 33 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller: (ikke omsøkt bruksendret/ikke godkjent for varig opphold)

BRA-i: 113 m² Entré/trapperom, stue, kjøkken, bad/wc, teknisk rom/bod, 2 soverom og 3 boder

1. etasje:

BRA-i: 115 m² Entré/gang, bad/wc, vaskerom, garderobe, kjøkken, stue, bod og 3 soverom

BRA-b: 32 m² Stue 2/vinterhage

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

33 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-e: 62 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Stuen har utgang til stue 2/vinterhage med gulvareal ca. 31m². Andel yttervegg mellom stue 2/vinterhage og tilstøtende rom er medtatt i bruksarealet (BRA-b).

Det er ikke internadkomst mellom 1. etasje og kjelleretasje. Arealene i begge etasjene er vurdert som BRA-i da det er alle bruksfunksjoner i begge etasjer.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1682.3 m²

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er ideell for familier, i trygge og rolige omgivelser med nærhet til skoler, barnehager og idrettsanlegg. Nærområdet legger til rette for aktive dager, med flotte turmuligheter i skog og mark. Boligen har en fin plassering; åpent, solrikt og luftig i grensen til et lite skogholt. Tomten er over 1,6 mål, opparbeidet med hekker, gressplen, prydbusker og diverse beplantning. I hagen er det god plass til ballspill, trampoline og lekeapparater.

Innkjørselen er asfaltert, og ender i en stor gårdsplass for parkering. Utenom boligen består bebyggelsen av bodbygg, paviljong og frittstående garasje. Nedenfor stuen har boligen en koselig vinterhage som måler ca. 32 kvm. Vinterhagen innredes enkelt med flere sittegrupper, og en glassdør tar deg videre ut til en terrasse i hagen. Terrassen har levegge og et areal på ca. 33 kvm. De gode solforholdene gjør det mulig å virkelig nyte varme og late dager til fulle.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et rolig og barnevennlig boligområde, ca. 1 km fra handelssentrum i Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune. Bjørkelangen er en koselig landsby under stadig utvikling, det ble blant annet bygd ny barne- og ungdomsskole og nytt helsehus i 2018. I sentrum finnes Alti Bjørkelangen, et større kombinasjonsbygg med forretninger, spisesteder, kontorer og leiligheter. I forlengelsen av Alti ligger gågata med flere forretninger og servicetilbud.

Rett ved boligen er det akebakke, gapahuk med grillplass, en liten alpinbakke, lysløype og merkede turløyper. Turterrenget byr på muligheter for bær- og sopplukking. Lysløypa like ved boligen fungerer som gangsti til sentrum om sommeren, så her er det trygg ferdsel for både store og små. Det er flere lekeplasser i området.

Bjørkelangen har en aktiv sportsforening med en rekke forskjellige idretter og aktiviteter. Ved den videregående skolen er det idrettshall og friidrettsanlegg, samt kunstgress-, sandvolleyball- og tennisbane.

Det er skatepark ved 1-10 skolen og i sentrum finnes Bjørkebadet med svømme- og terapibasseng. Sommerstid kan familien legge turen til badeplass ved Røytjern. Kommunen har også en levende kulturskole med en rekke tilbud innen dans, drama, forming og musikk, og det er egen øvingsboks for band og musikere. Kulturskolen har flotte lokaler i tilknytning til 1-10 skolen.

Ved den gamle herregården Eidsverket er det bygget et større hestesenter, Big Dream Arena, en naturlig møteplass for hestefolk for både trening og konkurranser. Her ligger også Big Dream Steakhouse. Kommunen har også et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland, som holder til på Eksismoa motorpark, ca. 2 km utenfor sentrum. Det er også skytterbaner i nærheten og en aktiv jakt- og fiskeforening.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Coop Extra, Kiwi og Rema 1000. I ytterkant av sentrum ligger Bjørkelangen Næringspark med kjeder som Gausdal, Power, Mekonomen, Maxb

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eneboligen er det for det meste gang- og sykkelsti til Bjørkelangen barne- og ungdomsskole, som åpnet våren 2018. Ellers er det god barnehagedekning i Aurskog-Høland kommune, med både kommunale og private barnehager. Bjørkelangen har også to videregående skoler, og Burholttoppen barnehage ligger ca. 12 min unna til fots.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av buss, hvor nærmeste holdeplass er Borgenfeltet som ligger ca. 800 meter unna. Med bil tar det ca. 30 min til Fetsund, 38 min til Lillestrøm, 55 min til Oslo S, 60 min til Oslo lufthavn og 60 min til Charlottenberg i Sverige.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1979. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker, og byggegrunnen er ukjent. Dreneringen er fra byggeåret. Vegger er i bindingsverkskonstruksjon med stående trebordkledning. Hagestuen/vinterhagen har vegger av trebindingsverk med liggende trebordkledning.

Boligen har en saltakskonstruksjon i tre med kaldloft/kryploft og undertak av trebord. Taktekingen består av pappshingel. Takrenner, nedløp og beslag er av metall og plast. Hagestuen/vinterhagen har en pulttakskonstruksjon i tre, tekket med profilerte metalltakplater. Etasjeskilleren i første etasje er et trebjelkelag, mens gulvet i kjelleretasjen er et betongdekke mot grunn med tilfarergulv i enkelte rom.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass. Entredøren er en formpresset, hvitmalt dør med glassfelt. Terrassedøren mellom stue 1 og vinterhagen er i malt tre, mens terrassedøren i vinterhagen er en 2-fløyet hvitmalt trekonstruksjon.

Kjellerinngangen har en malt tredør.

Eiendommen har en terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering på mark, med spaltegulv av tre og en trapp av strekkmetall.

Den frittstående garasjen er fundamentert med betongdekke på mark. Veggene er oppført i trebindingsverk og er utvendig kledd med liggende trebordkledning. Garasjen har en saltakskonstruksjon i tre, og yttertaket er tekket med profilerte metalltakplater. Den har en leddport i metallkonstruksjon og en gangdør i trekonstruksjon.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige tiltak:

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler rekkverk på 1 side.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet (stue, kjøkken og gang i 1. etasje). 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. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er avvik: Det er stedvis gulvknirk som skyldes for dårlig innfesting av undergulvet. Totalt planavvik/skjevhet ble målt til ca. 60mm. i gang i 1. etasje (lengde ca. 7,10 meter). Det er setningsskader i bygget pga. ustabil grunn og/eller dårlig fundamentering. Dette har ført til skjevheter i bygget.

- Innvendig - Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje

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. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Totalt planavvik/skjevhet ble målt til ca. 100mm. fra gulv ved yttervegg i stue til gulv i gang mot baderom. Det er setningsskader i bygget pga. ustabil grunn og/eller dårlig fundamentering. Dette har ført til skjevheter i bygget.

- Innvendig - Gulv mot grunn/gulv i stue 2/vinterhage

Avvik: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på

over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Totalt planavvik/skjevhet ble målt til ca. 95mm. Årsak er for dårlig fundamentering og dårlig sikring mot tele i grunn.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk.

- Våtrom - Kjelleretasje > Bad/wc > Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er flatt og mangler fall til sluket.

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

Avvik: Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det mangler bunnlist på veggplatene (platene er ikke montert iht. monteringsveiledningen). Det mangler tetting ved rørgjennomføringer. Avvikene kan føre til skader ved fuktbelastning. Det er skade i himlingspanel pga. lekkasje fra takbeslaget.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er utette rørgjennomføringer i gulvet (det mangler membran/mansjett eller lignende her).

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom > Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet har standard fra byggeåret og har nådd forventet brukstid som våtrom.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Det er mosegrodd taktekking stedvis. Det er råteskade på vindski.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Ved befaring i desember var det synlige lekkasjer i takgjennomføringer (ved ventilasjon og ved pipen). Det er i januar 2026 montert komplett helkledd pipe og luftehatt av Næss Blikk og Tak AS iht. fremvist faktura.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er

avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er åpen/synlig isolasjon og det mangler vindspærre i kasse som er bygget i høyden til etasjeskilleren - dette svekker isolasjonsevnen da kald luft vil trekke inn i isolasjonen.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er fuktskjolder etter tidligere lekkasje fra takgjennomføringer. Det er i januar 2026 montert komplett helkledd pipe og luftehatt av Næss Blikk og Tak AS iht. fremvist faktura.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. 1 vindu på soverom i 1. etasje har punktert vindusglass. Det er stedvis gliper mellom beslag og vindu (beslag er montert på utsiden av vinduet - ufagmessig og utett løsning). Det mangler beslag og vannbrett på enkelte vinduer. Avvik i beslagsløsninger/innsetningsdetaljer kan føre til inndriv av vann og skader.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er avvik: Entredør til 1. etasje har slitasje i bunn av dørbildet og det er utett terskelbeslag. Terrassedør i vinterhage mangler vannbrett/beslag og det mangler terskelbeslag. Avvik i beslagsløsninger/innsetningsdetaljer kan føre til inndriv av vann og skader.

- Utvendig - Hagestue/vinterhage

Avvik: Det er avvik: Bygningen fremstår som ufagmessig oppført med mangler som bla.: Det er synlige skjevheter i konstruksjonen. Det mangler vannbrett på vinduer og det mangler vannbrett/beslag på terrassedør. Det er gliper mellom takplater og forkantbeslag.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er stedvis gliper i gulv (i gulvskjøter og mot listverk/terskler). Det er stedvis gliper i listverk og veggoverflater. Det mangler listverk/innredning stedvis.

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmur og stedvis i betonggulv i kjelleretasje. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. 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 - 2

Avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører er ikke montert i lodd og vil da slå tilbake eller ut etter åpning. Enkelte dører har slitasje.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Gjelder vannrør fra byggeåret. Det mangler tettemuffer på varerør i kjøkkenbenkene.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder avløpsrør fra byggeåret.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. 1 soverom i 1. etasje mangler ventil.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: 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.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er setningsskader i bygget pga. ustabil grunn og/eller dårlig fundamentering. Dette har ført til skjevheter i bygget og sprekker i grunnmuren.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed

muligheter for større vannansamlinger. Eiendommen ligger i flomutsatt område.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

- Kjøkken - Kjelleretasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Innredningen har generelt noe slitasje. Gulvfliser har sprang/ujevne overganger. Det er svelleskader på panelplater/veggplater over kjøkkenbenken.

- Våtrom - Kjelleretasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

Avvik: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det mangler bunnlist på veggplatene (platene er ikke montert iht. monteringsveiledningen). Det mangler tetting ved rørgjennomføringer. Avvikene kan føre til skader ved fuktbelastning.

- Våtrom - Kjelleretasje > Bad/wc > Ventilasjon

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

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

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er dårlig lokalt fall rundt sluket (her er gulvet relativt flatt). Baderommet har god funksjonalitet med dusjkabinett.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/wc > Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er stedvis gliper mellom skapene (det mangler eller er for små foringer). Benkeplate har synlige skjøter og det er høydeforskjell i skjøter stedvis.

Lovlighet - bolig:

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Stue2/vinterhage er ikke beskrevet på tegningen og er da ikke byggemeldt/godkjent. Det er avvik på rominndeling i 1. etasje i forhold til tegningen.

Rom i kjelleretasjen er ikke beskrevet på tegningen og er da ikke byggemeldt/godkjent

slik kjelleretasjen fremstår i dag. Kjelleretasjen er ikke godkjent for beboelse/varig opphold.

Nyere håndverkstjenester:

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Montering av komplett helkledd pipe og luftehatt av Næss Blikk og Tak AS i 2026.

Krav til rom for varig opphold:

Takhøyde i kjelleretasjen varierer mellom ca. 2,26-2,30 meter hovedsakelig, men takhøyde på bad/wc i kjelleretasje er kun ca. 2,07 meter. Rom i kjeller benyttet som stue og soverom har vinduer som tilfredsstiller størrelse til rømningsvei, men vinduene er høytsittende på veggen og det må da gjøres tiltak for å lette rømning fra disse vinduene.

Rom i kjelleretasjen er ikke beskrevet på tegningen og er da ikke byggemeldt/godkjent slik kjelleretasjen fremstår i dag. Kjelleretasjen er ikke godkjent for beboelse/varig opphold.

Lovlighet - garasje:

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

Garasjen er tilbygd i senere tid og dette er ikke byggemeldt/godkjent.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befæringsdato 15.12.25 av Petter Larsen. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse:

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2008, uten pålegg om utbedringer.

Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

Iht. informasjon mottatt fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen(NRBR) ble det ved tilsyn i februar 2025 meldt om følgende avvik:

Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget fungerer som forutsatt, hjemmel: Forskrift om brannforebygging §6. Kommentar: Under tilsynet ble det oppdaget dårlig tett hull i skorsteinen etter tidligere ildsted som ikke er forskriftsmessig tett.

NRBR opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men at dette ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: alt av rør ble gjort av rørlegger, elektrisk av elektriker. resten i egeninnsats. elektrisk var gjennom et firma på Lørenskog, kan ikke huske navn. Arbeid utført av 20-21 år siden, rør tror jeg var Aarstad og sønner as og elektrisk: husker ikke navn.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Ja. Beskrivelse: bygde nytt bad, så to nye sluk ble lagd idfb.

2.2. Er arbeidet byggemeldt? Nei.

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

Ja. Beskrivelse: det var problemer med tidvis vann/oversvømmelse i kjeller da jeg flyttet inn, ca 1 gang hvert 2 år. Og i noen år etter ca 7 år, kommunen hadde også problemer med synkehull i veien litt bortenfor huset, kommunen fant etterhvert ett gammelt vannrør som var ødelagt like ved tomten, dette var ikke i bruk lenger men fortsatt med fullt trykk av vann, de fikk røret sperret av, og problemene forsvant etter dette. for 5 år siden fikk jeg likevel vann i kjeller under ett uvær som fikk bekken litt bortenfor tomten til å bli en elv og vann fra elven sto helt opp på gressplenen på huset.

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

Ja. Beskrivelse: når jeg flyttet til stedet 21 år siden, var huset sunket litt på ett hjørne, huset ble hevet på det hjørnet, det var også noen sprekker i grunnmur som ble tettet.

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

Ja. Beskrivelse: har en gang hatt en mus på loftet, og en gang hatt sukkermaur på kjøkken. ikke hatt problemer med maur etter at vi byttet vindu der mauren kom inn.

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. Beskrivelse: fornyet sikringsskap, lagt opp ny kurs ut i garasje for billader, oppsussing i kjeller, ny kurs til varmepumper, el-arbeid ifbm, nytt bad + div. ilar, 21 år. alt er utført av faglærte, har brukt forskjellige firmaer og husker ikke alle firmaer. Arbeid utført av Aurskog elektriske.

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

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Beskrivelse: ladeboks for elbil i garasje.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Byttet takpapp på hustak ca 10 år siden, byttet også ut noen planker på undertaket som var dårlige, har lagt plater på

garasjetak ifbm utvidelse av garasje.

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

Ja. Beskrivelse: Det har blitt innredet i kjeller for ca 7 år siden, da barna ble eldre og ville bo for seg selv i kjeller.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Nei.

Innhold

Kort fortalt

- Innholdsrik enebolig over to etasjer.
- Innredet kjellerleilighet (ikke godkjent).
- Garasje med elbil lader.
- 1,6-måls tomt med stor plen for lek.
- Fin plassering i grense til skogholt.
- Vinterhage i forlengelse av stuen.
- Utgang til terrasse på ca. 33 kvm.
- Eiendommen har gode solforhold.
- Bodbygg og paviljong på tomten.
- Delvis åpen stue-/kjøkkenløsning.
- Barløsning som skille mot stuen.
- Tidløs innredning montert i 2021.
- Godt med skap- og benkeplass.
- Hvitevarene er dels integrerte.
- Stor stue m/god møbleringsfrihet.
- Nyere peisovn og varmepumpe i stuen.
- Badet innredet med dusjkabinett.
- Eget vaskerom med gjestetoalett.
- Tre soverom, ett med walk-in closet.
- Teknisk rom og tre boder i kjelleren.

Planløsning

1. etasje: Entré, bad, vaskerom, kjøkken, stue, 3 soverom, bod og garderobe.

Kjeller (innredet leilighet, ikke godkjent): Entré, bad, kjøkken, 3 innredede rom, 3 boder og teknisk rom.

Annet: Paviljong og bodbygg. Kaldloft som har adkomst fra takluke med nedfellbar stige.

Entré

Eneboligen består av to etasjer med separate innganger. Ytterdøren på hovedplanet er overbygd og utstyrt med belysning, og vel inne har entreen flislagt gulv og gråmalte panelvegger. Her er det plass til å sette fra seg skoene og henge fra seg yttertøyet. Entreen glir sømløst over i en soveromsgang, tilknyttet et vaskerom med praktisk

gjestettoalett.

Stue

Sammen med kjøkkenet utgjør stuen et åpent, romslig og innbydende allrom med klart avdelte soner. Vinduer på to sider slipper inn godt med naturlig lys, inkludert en glassdør til den koselige vinterhagen med videre adkomst til terrassen.

Med både nyere peisovn og varmepumpe får man det lunt og godt i stuen. Gulvet har 1-stavs laminat, kombinert med lysegrå vegger, hvitmalt teglstein og fin kontrastvegg i mørkegrønt. Utformingen gjør stuen enkel å møblere med flere sittegrupper, og rommet er naturlig inndelt i ulike soner. Nærmest kjøkkenet samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger tilbaketrukket, med mulighet for både sosial matlaging og skjermet arbeidsro. En smart barløsning fungerer som skille mot stuen, perfekt for gode samtaler mens middagen tilberedes. Over baren har kjøkkenet en stilig takbjelke med åpne hyller og oppheng for vinglass. Selve kjøkkenet er fra 2021, der en funksjonell u-form suppleres av praktiske høyskap. Innredningen har sorte, profilerte fronter, heltre benkeplate og oppvaskkum av kompositt.

For et luftigere uttrykk er overskap droppet til fordel for åpne flater, men det er likevel godt med både skap- og benkeplass på kjøkkenet. Hvitevarene består av integrert platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn, i tillegg til kjøleskap og oppvaskmaskin. Ovnene er praktisk plassert i et av høyskapene, og over kokesonen har kjøkkenet lekkefliser og en sort ventilator med belysning. Fra kjøkkenet er det videre adkomst til en matbod med mye hylleplass.

Bad/wc/vaskerom

Vegg i vegg har hoveddelen et tiltalende bad og et separat vaskerom med toalett. Badet er innredet med gulvfliser og våtromsplater i ulike grånyanser. På badet er det toalett, varmekabler og dusjkabinett. Den øvrige innredningen består av servant med hvite skuffer, matchende høyskap og tilhørende speilskap. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler. Vaskerommet har servantskap, arbeidsbenk og åpne hyller. Under benken er det opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Soverom og garderobe

Tre soverom er samlet i en fløy med enkel tilgang til badet. På hovedsoverommet er det plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Rommet har et eget walk-in closet med skuffer, hyller og klesoppheng. Godt med ekstra lagringsplass finnes i garasjen, i bodbygget og i en matbod ved kjøkkenet.

Innredet leilighet (ikke godkjent)

I kjelleren har boligen en innredet leilighet, bestående av entré, bad, kjøkken og fire boder i tillegg til tre innredede rom i bruk som stue og soverom. Kjøkkenet er av eldre dato, men ble montert i boligen i senere tid. Innredningen har sorte, profilerte fronter, vitrineskap, heltre benkeplate og dobbel oppvaskkum i metall.

Plater gir fin beskyttelse over benken, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator med avtrekk. Hvitevarene består av komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Rommet i bruk som stue har vedovn og nyere varmepumpe. Badet ble etablert i 2015, innredet med vinylbelegg på gulvet og våtromsplater på veggene. Her er det toalett og dusjkabinett, og baderomsinnredningen består av et servantskap og et speil med tilhørende lys.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, gulvbelegg, tepper, fliser og betong.

Vegger: Panelplater, baderomsplater, trepanel og murpuss.

Himling: Himlingsplater og himlingspanel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret og dels av plast med rør i rør fra nyere tid.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast, fra byggeåret og deler fra nyere tid.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Det er åpningsbare lufteluker ved enkelte vinduer.
- Varmesentral: Luft til luft varmepumpe i 1. etasje og i kjelleretasje.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i teknisk rom i kjelleretasje.

Innbo og løsøre

Boligen har naturlig ventilasjon, kombinert med avtrekk fra begge kjøkken og en elektrisk styrt vifte på kjellerbadet. Varmtvannstanken rommer ca. 200 liter og er plassert i det tekniske rommet. Nye automatsikringer ble installert i 2021, og samtidig ble det lagt opp en ny kurs til stekeovnen.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026: Det er i januar 2026 montert komplett helkledd pipe og luftehatt av Næss Blikk og Tak AS iht. fremvist faktura.

2021: Det er skiftet til automatsikringer og lagt opp kurs til stekeovn av Aurskog Elektriske AS iht. Samsvarserklæring datert 31.12.2021. Innredningen er fra 2021 iht. eier.

2015: Baderommet ble bygget i 2015 iht. eier. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Fra 2015. Taktekkingen er av pappshingel og er fra ca. 2015 iht. eier.

2005: Baderommet ble bygget i 2005 iht. eier. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Fra 2005.

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner eget abonnement for tv og bredbånd på eiendommen.

Parkering

Eiendommen har en frittstående garasje med sidedør, lagringsplass og et samlet areal på ca. 62 kvm. Foran garasjen er det en stor, asfaltert gårdsplass for ytterligere parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

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.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er elektrisk, der stedvis panelovner supplerer to varmepumper i hver sin etasje. For vedfyring er det ildsteder i stuen og kjelleren.

Info strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 22 250

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommune.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 4 052

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Info formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2024: kr. 4 775 649

Formuesverdi sekundærbolig 2024: kr. 4 775 649

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.

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 73, bruksnummer 157 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:

3226/73/157:

02.11.1954 - Dokumentnr: 3274 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:73 Bnr:48

02.07.1962 - Dokumentnr: 2188 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3226 Gnr:73 Bnr:198

06.03.1980 - Dokumentnr: 1468 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3226 Gnr:73 Bnr:262

EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

01.01.2020 - Dokumentnr: 81506 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:73 Bnr:157

01.01.2024 - Dokumentnr: 120675 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:73 Bnr:157

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for nybygg bolig og innsetting dør, trapp - datert 23.07.84.
Det er utstedt ferdigattest for innbygd kjellertrapp - datert 23.07.84.

Det foreligger godkjente byggetegninger for eneboligen hos kommune, datert
02.07.1979, 23.02.1981 og 02.07.1984.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.07.1984.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål i reguleringsplan for Burholvaet, Bjørkelangen.

Iht. opplysninger mottatt fra kommunen ligger tomten innenfor hensynssone for flom i kommuneplanen.

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og

kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

98 750 (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))

100 100 (Omkostninger totalt)

117 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

119 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 050 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 067 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 069 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

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.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Kommunal info

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 27 900,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 40 400,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Elene Moseby Torre
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig
elene.moseby@aktiv.no
Tlf: 922 61 669

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog, organisasjonsnummer 981 129 792
Aurskog senter, 1930 Aurskog

Salgsoppgavedato

15.01.2026



Fagansvarlig/Eiendomsmegler MNEF

Elene Moseby Torre

Mobil: 92261669

E-post: elene@aktiv.no

Om Elene Moseby

Relevant utdanning:

BI Norwegian Business School:

Antall år i bransjen:

20

Områdeerfaring:

Aurskog-Høland, Sørum, Fet,
Lillestrøm og Oslo

Boligtyper:

Enebolig, rekkehus, leiligheter, tomter,
fritidsboliger, prosjekt m.m

Din megler

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd. Du skal alltid stå i sentrum av mitt fokus, og sammen skal vi arbeide for å oppnå en best mulig pris for din bolig og samtidig bestrebe en best mulig salgsprosess.



Best resultat for kunden – hver gang

Jeg har unik lokalkunnskap, god kompetanse og et stadig voksende kontaktnett etter snart 20 år i bransjen. Sammen med min stå på vilje vil jeg dermed være din foretrukne megler.

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

aktiv.
Tar deg videre



Velkommen til Einerhaugveien 24! En innholdsrik eneboligeiendom med romslig tomt.



Det er opparbeidet hage rundt boligen med plen og hekk.



Planløsningen går over to etasjer, med en innredet leilighet i kjelleren. Kjelleretasjen er ikke omsøkt bruksendret eller godkjent for varig opphold.





Eiendommen er på hele 1682 kvm, og har en fin intern beliggenhet. Uteplass utenfor stuen og vinterhagen med terrasseplattning.



Fasade. Det er asfaltert gårds plass og innkjørsel til boligen. Egen adkomst til hver etasje.



Romslig gårdsplass bak boligen med godt med biloppstillingsmuligheter.



Adkomst til boligen via utvendig trapp.



Gårdsplassen.



Frittstående garasje.

Einerhaugveien 24

1. etasje



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

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Boligen har en lys og romslig stue med delvis åpen planløsning til kjøkkenet.





Lys stue med videre utgang til vinterhage.



God plass til både spisebord og sofagruppe i stuen.



I stuen er det vedovn for vedfyring.



Stue.



Stue.

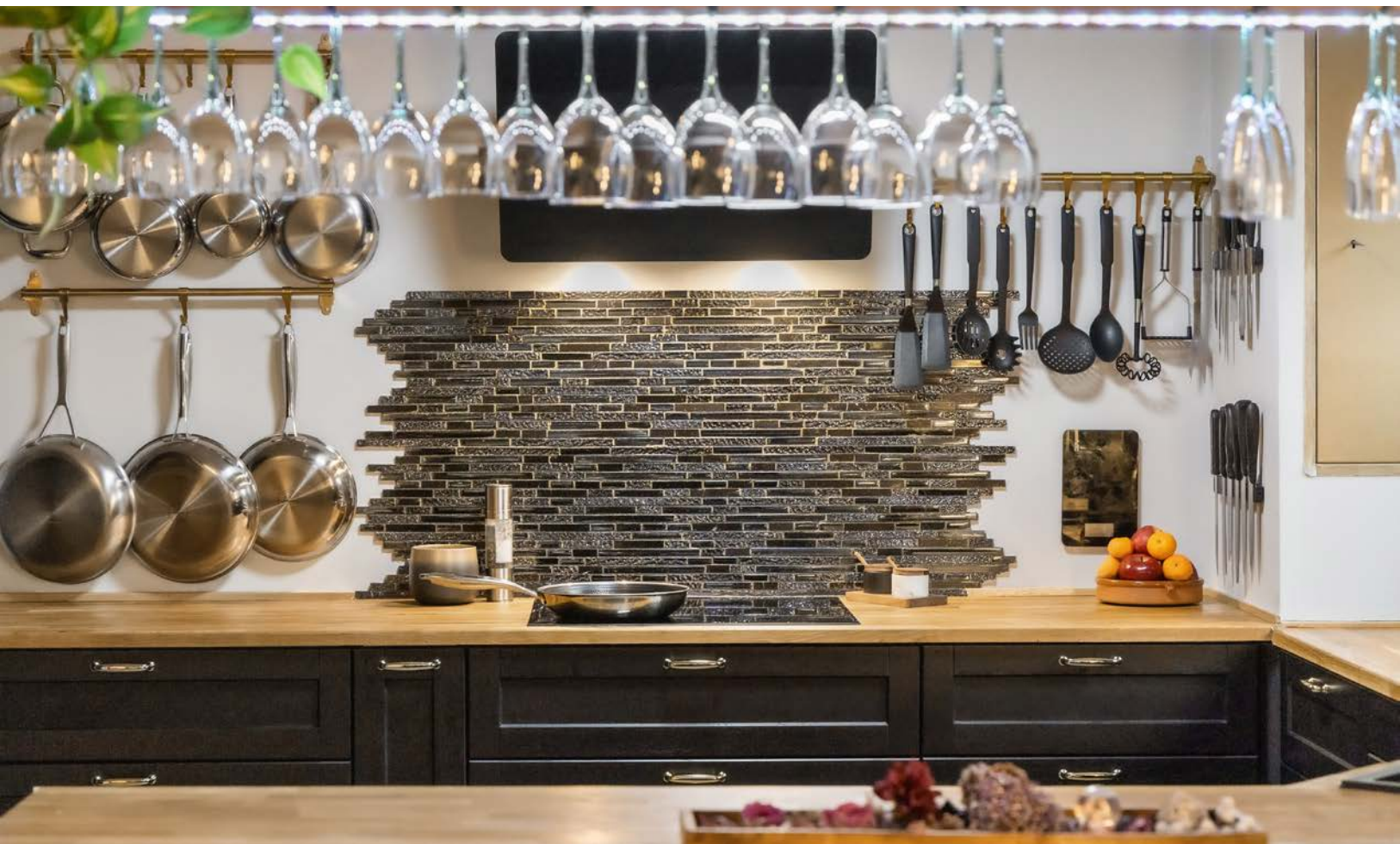


Kjøkkenen med smart barløsning som skille mot stuen.



Innredningen har en funksjonell u-form med sorte, profilerte fronter og heltre benkeplate med oppvaskkum i kompositt.

Av hvitevarer er platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn integrert, i tillegg til kjøleskap og oppvaskmaskin.





Praktisk bod med hylleinnredning som kan benyttes som matbod.



Tilbygget vinterhage (ikke byggemeldt og godkjent).



Fra vinterhagen er det adkomst via terrassedør til uteplassen.



Bad.



Badet er innredet med toalett, servant i baderomsinnredning og dusjkabinett.



Praktisk vaskerom/toalett med opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel, samt gulvstående toalett og servant i servantinnredning.

Romslig hovedsoverom.

Walk-in closet med skap- og
hylleinnredning.





Soverom.



Soverom med tilhørende garderobeskap.

Gang/entre med plass til å henge fra seg
yttertøyet og sette fra seg skoene.

Gang med inngang til stue/kjøkken og til
soveromsgang.



Kjelleretasje





Innredet rom i kjeller benyttet som kjellerstue (etasjen er ikke omsøkt bruksendret og ikke godkjent rom for varig opphold).



Kjelleren har egen adkomst. Rommet har vedovn og varmepumpe.



Kjøkkeninnredning i kjeller med god skap- og benkeplass.



I kjøkkenet er det avsatt plass til frittstående hvitevarer.



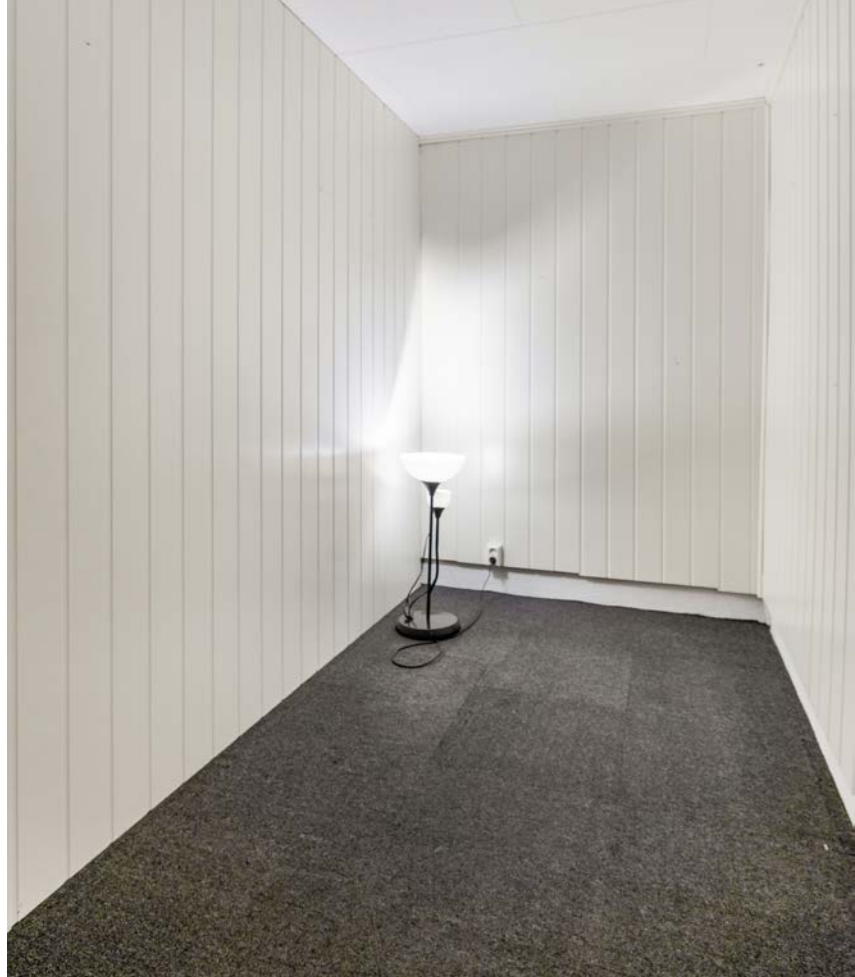
Rom i kjelleren som er innredet som baderom med servant i servantskap, dusjkabinett og toalett.



Innredet rom i kjeller (ikke godkjent rom for varig opphold).

Bod i kjeller.

Innredet rom i kjeller, bildet under (ikke
godkjent rom for varig opphold).





Høstbilder fra Einerhaugveien 24.



Høstbilder fra Einerhaugveien 24.



Høstbilder fra Einerhaugveien 24.



Høstbilder fra Einerhaugveien 24.



Høstbilder fra Einerhaugveien 24.



Høstbilder fra Einerhaugveien 24.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Einerhaugveien 24, 1940 BJØRKELANGEN



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 73, bnr. 157

Sum areal alle bygg: BRA: 322 m² BRA-i: 228 m²



Befaringsdato: 15.12.2025

Rapportdato: 18.12.2025

Oppdragsnr.: 10816-25153

Referansennummer: FP3915

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



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.

Larsen Havnen AS

Takstingeniør

Rapportansvarlig

Petter Larsen Havnen
Uavhengig Takstingeniør
larsen@takstpartner.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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig og garasje.

Eneboligen ble oppført i 1979.
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 1981.
Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

I tillegg er det bodbygning og paviljong/drivhus på eiendommen som vurderes til å ha ingen vesentlig teknisk verdi.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.
Undertak av trebord.
Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Taktekkingen er av pappshingel.
Takrenner, nedløp og beslag av metall og av plast.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og med 3-lags glass.
Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt.
Terrassedør mellom stue 1 og stue 2/vinterhage er i malt trekonstruksjon med høy brystning og glassfelt med 2-lags glass.
Terrassedør i vinterhage er 2-fløyet i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.
Malt tredør til kjellerinngang.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering på mark.
Spaltegulv av tre. Trapp av strekkmetall.

Hagestue/vinterhage:
Hagestue/vinterhage bygget på opprinnelig terrassekonstruksjon.
Fundamentert med betongheller på mark.
Gulv i trekonstruksjon.
Vegger av trebindingsverk som utvendig er kledd med liggende trebordkledning.
Pulttakskonstruksjon av tre tekket med profilert metall takplater.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat, gulvbelegg, tepper, fliser og betong.
Vegger: Panelplater, baderomsplater, trepanel og murpuss.
Himling: Himlingsplater og himlingspanel.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.
Gulv kjelleretasje er av betongdekke mot grunn. Tilfarergulv i trekonstruksjon i enkelte rom.

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

Rett tretrapp mellom stue 1 og stue 2/vinterhage.
Rett betongtrapp til kjelleretasjen.

Innerdører: 4-speils formpressede dører.

Oppvarming: Luft til luft varmepumper ihhv. 1. etasje og i kjelleretasje.
Vedfyring med peisovn i stue 1. etasje og peisovn i stue kjelleretasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett.
Servantskap, speilskap og veggskap.

Vaskerom i 1. etasje består av: Gulvmont. wc, servantskap og opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc i kjelleretasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett.
Servantskap, speil og lys.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i 1. etasje består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils sorte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale.
Ventilator med avtrekk.
Integrert platetopp, stekeovn og mikroovn.
Kjøleskap og oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning i kjelleretasje består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils profilerte malte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og dels av plast med rør i rør.
Det er avløpsrør av plast.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i teknisk rom i kjelleretasje.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er åpningsbare lufteluker ved enkelte vinduer.

Luft til luft varmepumpe i 1. etasje og i kjelleretasje.

Røykvarslere og slukkeapparater.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering ved grunnmur.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Tomten er hovedsaklig flat.
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er utvendig kum med drenspumpe for grunnvann iht. eier.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Stue 2/vinterhage er ikke beskrevet på tegningen og er da ikke byggemeldt/godkjent.

Det er avvik på rominndeling i 1. etasje i forhold til tegningen.

Rom i kjelleretasjen er ikke beskrevet på tegningen og er da

ikke byggemeldt/godkjent slik kjelleretasjen fremstår i dag.

Kjelleretasjen er ikke godkjent for beboelse/varig opphold.

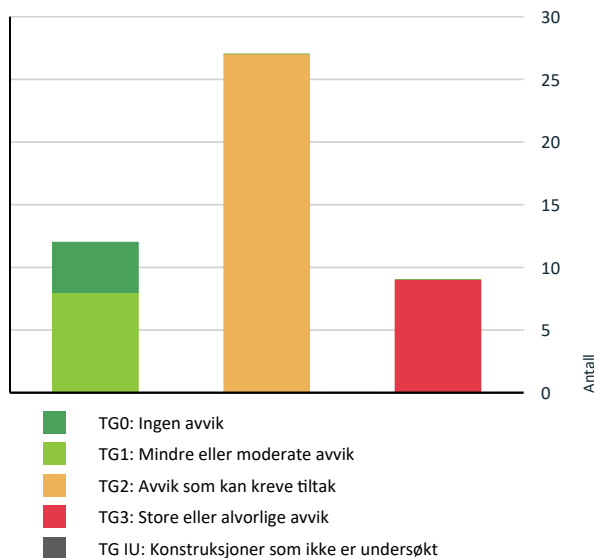
Garasje

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

Garasjen er tilbygd i senere tid og dette er ikke byggemeldt/godkjent.

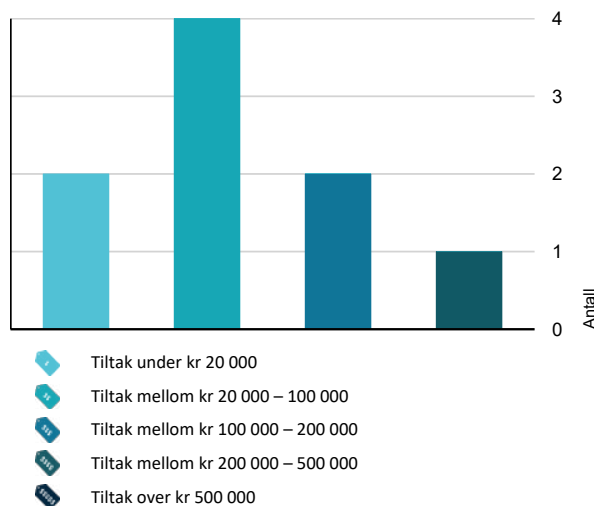
Sammendrag av boligens tilstand

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

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskillev/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i stue 2/vinterhage [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Hagestue/vinterhage [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige trapper - 2	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > Kjelleretasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Byggeår iht.
matrikkelinformasjon/tegning.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel og er fra ca. 2015 iht. eier. 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er mosegrodd taktekking stedvis.
Det er råteskade på vindski.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taket bør vaskes.
Råteskadet vindski må skiftes ut.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall og av plast.
Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Ved befarings i desember var det synlige lekkasjer i takgjennomføringer (ved ventilasjon og ved pipen). Det er i januar 2026 montert komplett helkledd pipe og luftehatt av Næss Blikk og Tak AS iht. fremvist faktura.

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.

Gjelder takrenner, nedløp og beslag fra byggeåret.

Veggkonstruksjon

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

Det er bygget en kasse utvendig på ytterveggen i høyden til etasjeskiller. Dette ble gjort for å isolere ekstra mot etasjeskille/hindre kuldebro.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er åpen/synlig isolasjon og det mangler vindspærre i kasse som er bygget i høyden til etasjeskilleren - dette svekker isolasjonsevnen da kald luft vil trekke inn i isolasjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tilstandsrapport



Råteskader i kledningen.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.

Undertak av trebord.

Loftet har adgang via loftsluke med nedfellbar stige.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er fuktskjolder etter tidligere lekkasje fra taggjennomføringer.

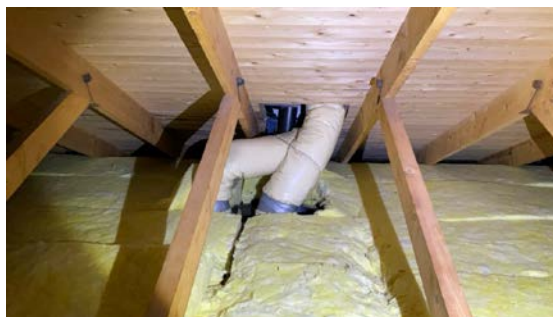
Det er i januar 2026 montert komplett helkledd pipe og luftehatt av Næss Blikk og Tak AS iht. fremvist faktura.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen ytterligere tiltak vurderes som nødvendige.

Loft er konstruksjon som jevnlig må kontrolleres.



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og med 3-lags glass.

Vinduene er hovedsaklig fra byggeåret og det er nyere vinduer i enkelte rom bla. i kjelleretasje og på 2 soverom i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Tilstandsrapport

1 vindu på soverom i 1. etasje har punktert vindusglass.

Det er stedvis gliper mellom beslag og vindu (beslag er montert på utsiden av vinduet - ufagmessig og utett løsning)

Det mangler beslag og vannbrett på enkelte vinduer.

Avvik i beslagsløsninger/innsetningsdetaljer kan føre til inndriv av vann og skader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

! TG 2 Dører

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt.

Terrassedør mellom stue 1 og stue 2/vinterhage er i malt trekonstruksjon med høy brystning og glassfelt med 2-lags glass.

Terrassedør i vinterhage er 2-fløyet i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Malt tredør til kjellerinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er avvik:

Entredør til 1. etasje har slitasje i bunn av dørbladet og det er utett terskelbeslag.

Terrassedør i vinterhage mangler vannbrett/beslag og det mangler terskelbeslag.

Avvik i beslagsløsninger/innsetningsdetaljer kan føre til inndriv av vann og skader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

! TG 1 Terrasse

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering på mark. Spaltegulv av tre.



! TG 3 Utvendige trapper

Trapp av strekkmetall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på 1 side.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Hagestue/vinterhage

Hagestue/vinterhage bygget på opprinnelig terrassekonstruksjon.

Fundamentert med betongheller på mark.

Gulv i trekonstruksjon.

Vegger av trebindingsverk som utvendig er kledd med liggende treborkledning.

Pulttakskonstruksjon av tre teknet med profilert metall takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen fremstår som ufagmessig oppført med mangler som bla.: Det er synlige skjevheter i konstruksjonen.

Det mangler vannbrett på vinduer og det mangler vannbrett/beslag på terrassedør.

Det er gliper mellom takplater og forkantbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak med utbedring av konstruksjonen for å lukke avviket.



Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv: Laminat, gulvbelegg, tepper, fliser og betong.
Vegger: Panelplater, baderomsplater, trepanel og murpuss.
Himling: Himlingsplater og himlingspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis gliper i gulv (i gulvskjøter og mot listverk/terskler).

Det er stedvis gliper i listverk og veggoverflater.

Det mangler listverk/innredning stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres.

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.

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

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

Det er stedvis gulvknirk som skyldes for dårlig innfesting av undergulvet.

Totalt planavvik/skjevhet ble målt til ca. 60mm. i gang i 1. etasje (lengde ca. 7,10 meter).

Det er setningsskader i bygget pga. ustabil grunn og/eller dårlig fundamentering. Dette har ført til skjevheter i bygget.

Konsekvens/tiltak

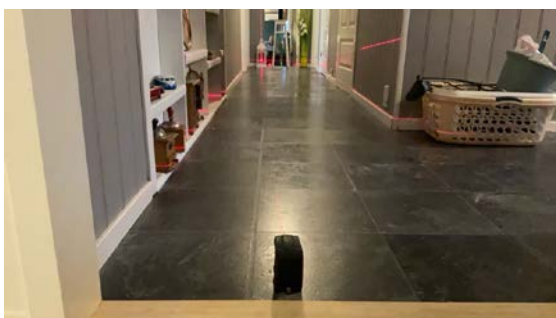
- Tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det bør gjøres lokale tiltak mot gulvknirk.

Kostnadsestimat er vurdert for lokal utbedring av skjevheter i gulvet og kostnad for eventuell fundamentering av bygningen er ikke medtatt her.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 3 Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje

Gulv kjelleretasje er av betongdekke mot grunn. Tilfarergulv i trekonstruksjon i enkelte rom.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og gang.

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

Totalt planavvik/skjevhet ble målt til ca. 100mm. fra gulv ved yttervegg i stue til gulv i gang mot badetrom.

Det er setningsskader i bygget pga. ustabil grunn og/eller dårlig fundamentering. Dette har ført til skjevheter i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det bør gjøres lokale tiltak mot gulvknirk.

Kostnadsestimat er vurdert for lokal utbedring av skjevheter i gulvet og kostnad for eventuell fundamentering av bygningen er ikke medtatt her.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Gulv mot grunn/gulv i stue 2/vinterhage

Gulv er av trebjelkelag (opprinnelig terrasse).

Vurdering av avvik:

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

Totalt planavvik/skjevhet ble målt til ca. 95mm.

Årsak er for dårlig fundamentering og dårlig sikring mot tele i grunn.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Tilkoblet peisovn i stue 1. etasje og peisovn i stue kjelleretasje.

Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.

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

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Det er en brønn i kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

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

Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapillærsug 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

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



Brønn i kjeller med drenspumpe.

TG 3 Innvendige trapper

Rett tretrapp mellom stue 1 og stue 2/vinterhage.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Innvendige trapper - 2

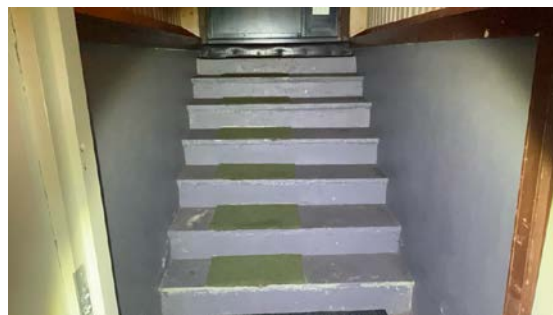
Rett betongtrapp til kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 2 Innvendige dører

4-speils formpressede dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører er ikke montert i lodd og vil da slå tilbake eller ut etter åpning.
Enkelte dører har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

Tilstandsrapport

KJELLERETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet ble bygget i 2015 iht. eier.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på arbeidet/på våtrommet.



KJELLERETASJE > BAD/WC

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panelplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det mangler bunnlist på veggplatene (platene er ikke montert iht. monteringsveiledningen).

Det mangler tetting ved rørgjennomføringer.

Avvikene kan føre til skader ved fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Det må foretas lokal utbedring.



KJELLERETASJE > BAD/WC

! TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0 (gulvet er flatt).

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er flatt og mangler fall til sluket.

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.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLERETASJE > BAD/WC

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Fra 2015.

Tilstandsrapport



KJELLERETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i kjelleretasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Servantskap, speil og lys.

KJELLERETASJE > 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.

KJELLERETASJE > BAD/WC

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt (er åpent i veggen bak).

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble gjort fuktmålinger med stikkelektroder i treverk og det ble ved målinger ikke påvist tegn på fuktskader.

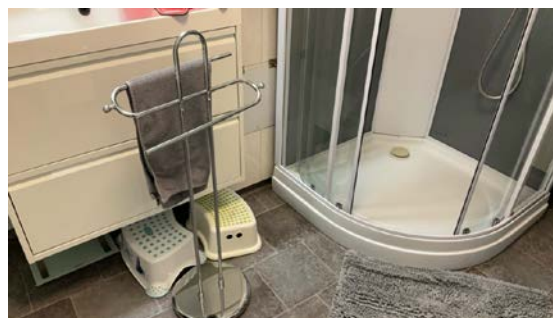
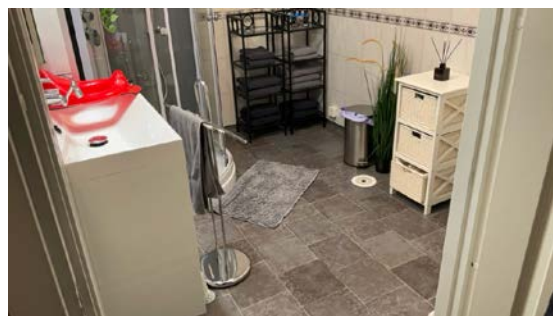


1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet ble bygget i 2005 iht. eier.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på arbeidet/på våtrommet.



1. ETASJE > BAD/WC

1 TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det mangler bunnlist på veggplatene (platene er ikke montert iht. monteringsveiledningen).

Det mangler tetting ved rørgjennomføringer.

Avvikene kan føre til skader ved fuktbelastning.

Det er skade i himlingspanel pga. lekkasje fra takbeslaget.

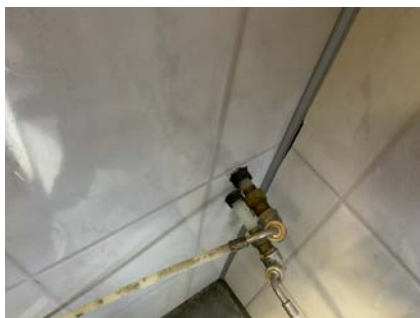
Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fukttinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Det må foretas lokal utbedring.

Skadet himlingspanel må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 15mm. fra gulv ved dør til gulv ved sluk under dusjkabinettet.

Det er oppkant/lekkasjesikring ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er dårlig lokalt fall rundt sluket (her er gulvet relativt flatt). Baderommet har god funksjonalitet med 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.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Fra 2005.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er utette rørgjennomføringer i gulvet (det mangler membran/mansjett eller lignende her).

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Servantskap, speilskap og veggskap.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er naturlig ventilering med himlingsventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

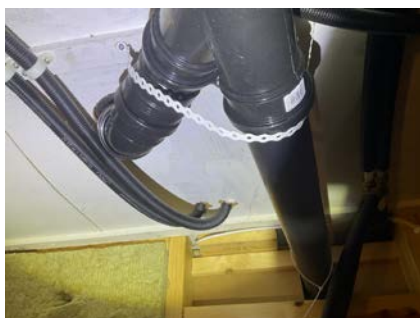
1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt fra kjelleretasjen under vaskerom og baderom (er åpent i bjelkelaget her).

Det ble gjort fuktmålinger med stikkelektroder i treverk og det ble ved målinger ikke påvist tegn på fuktskader.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom i 1. etasje består av: Gulvmont. wc, servantskap og opplegg for vaskemaskin.

Gulv: Gulvbelegg. Gulvet har fall mot sluket. Totalt fall er ca. 25mm. fra gulv ved dør til gulv ved sluket.

Vegger: Malte baderomsplater.

Oppvarming: Elektrisk stråleovn.

Ventilasjon: Naturlig avtrekk via himlingsventil.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet har standard fra byggeåret og har nådd forventet brukstid som våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet må oppgraderes for å møte dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



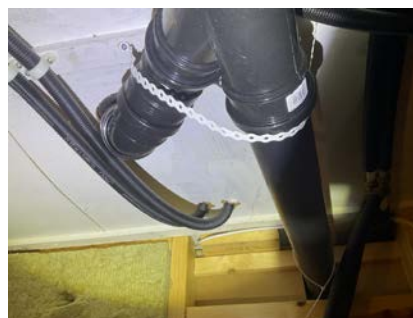
1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt fra kjelleretasjen under vaskerom og baderom (er åpent i bjelkelaget her).

Det ble gjort fuktmålinger med stikkelektroder i treverk og det ble ved målinger ikke påvist tegn på fuktskader.



KJØKKEN

KJELLERETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils profilerte malte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Innredningen er av eldre dato, men ble montert i boligen i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Innredningen har generelt noe slitasje.

Gulvfliser har sprang/ujevne overganger.

Det er svelleskader på panelplater/veggplater over kjøkkenbenken.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.
- Andre tiltak:

Bør utbedres.

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.



KJELLERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils sorte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale.
Ventilator med avtrekk.
Integrert platetopp, stekeovn og mikroovn.
Kjøleskap og oppvaskmaskin.

Innredningen er fra 2021 iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er stedvis gliper mellom skapene (det mangler eller er for små foringer).

Benkeplate har synlige skjøter og det er høydeforskjell i skjøter stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

Bør utbedres og krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret og dels av plast med rør i rør fra nyere tid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Gjelder vannrør fra byggeåret.

Det mangler tettemuffer på varerør i kjøkkenbenkene.

Tilstandsrapport

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.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret og deler fra nyere tid.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder avløpsrør fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er åpningsbare lufteluker ved enkelte vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- 1 soverom i 1. etasje mangler ventil.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe i 1. etasje og i kjelleretasje.

Varmepumpenes tilstand er ikke vurdert, men de var i normal drift på befaringsdagen.

! TG 2 Varmtvannstank

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg.

Det er skiftet til automatsikringer og lagt opp kurs til stekeovn av Aurskog Elektriske AS iht. Samsvarserklæring datert 31.12.2021.

Det er ikke fremlagt Samsvarserklæringer på øvrig arbeid i boligen.

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.
1979
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
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

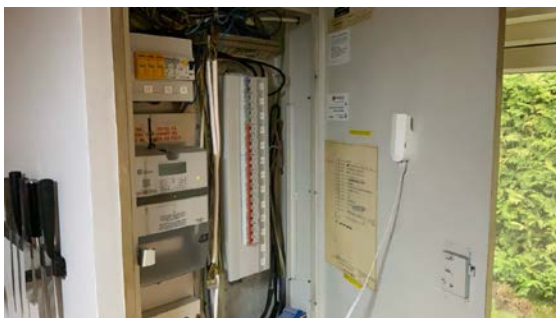
Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

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.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Røykvarslere og slukkeapparater.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1979.

Det er nyere grunnmursplast på grunnmuren, men dreneringen er ikke skiftet ut.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redreting 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 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er setnings-skader i bygget pga. ustabil grunn og/eller dårlig fundamentering. Dette har ført til skjevheter i bygget og sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Eier har tidligere gjort tiltak med heving av bygget og tetting av sprekker i grunnmuren. Konstruksjonen må overvåkes over tid og dersom det oppstår forandringer må det gjøres tiltak.



TG 2 Terrenforhold

Tomten er hovedsaklig flat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er utvendig kum med drempumpe for grunnvann iht. eier.

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.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass

Byggeår

1981

Kommentar

Byggeår iht. tegning.

Standard

Bygningen har enkel standard med bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

Bygningsarbeidet fremstår som ufagmessig med bla.:

Det er skjevheter/svanker i konstruksjon/taket.

Det mangler takrenner.

Det mangler vannbrett/beslag ved garasjeport og vinduer.

Vedlikehold

Bygningen har noe vedlikeholdsbehov og mangler som bør utbedres.

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

Beskrivelse

Frittstående garasje.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.

Vegger er oppført med trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med liggende trebordkledning.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med profilerte metall takplater.

Leddport i metallkonstruksjon.

Gangdør i trekonstruksjon.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjelleretasje	113			113	
1. etasje	115		32	147	33
SUM	228		32		33
SUM BRA	260				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjelleretasje	Entré/trapperom, stue, bod 1, bod 2, kjøkken, bod 3, soverom 1, soverom 2, bad/wc, teknisk rom/bod		
1. etasje	Entré/gang, bad/wc, vaskerom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, garderobe, kjøkken, stue, bod		Stue 2/vinterhage

Kommentar

Stuen har utgang til stue 2/vinterhage med gulvareal ca. 31m². Andel yttervegg mellom stue 2/vinterhage og tilstøtende rom er medtatt i bruksarealet (BRA-b).

Det er ikke internadkomst mellom 1. etasje og kjelleretasje. Arealene i begge etasjene er vurdert som BRA-i da det er alle bruksfunksjoner i begge etasjer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Stue 2/vinterhage er ikke beskrevet på tegningen og er da ikke byggemeldt/godkjent.

Det er avvik på rominndeling i 1. etasje i forhold til tegningen.

Rom i kjelleretasjen er ikke beskrevet på tegningen og er da ikke byggemeldt/godkjent slik kjelleretasjen fremstår i dag.

Kjelleretasjen er ikke godkjent for beboelse/varig opphold.

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: Montering av komplett helkledd pipe og lufttehatt av Næss Blikk og Tak AS i 2026.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyde i kjelleretasjen varierer mellom ca. 2,26-2,30 meter hovedsaklig, men takhøyde på bad/wc i kjelleretasje er kun ca. 2,07 meter.

Stue og 2 soverom i kjelleretasjen har vinduer som tilfredsstillende størrelse til rømningsvei, men vinduene er høytsittende på veggen og det må da gjøres tiltak for å lette rømning fra disse vinduene.

Rom i kjelleretasjen er ikke beskrevet på tegningen og er da ikke byggemeldt/godkjent slik kjelleretasjen fremstår i dag. Kjelleretasjen er ikke godkjent for beboelse/varig opphold.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		62		62	

SUM		62
SUM BRA	62	

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen er tilbygd i senere tid og dette er ikke byggemeldt/godkjent.

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	193	67
Garasje	0	62

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.12.2025	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Svein Erik Korsgaard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	73	157		0	1682.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Einerhaugveien 24							
Hjemmelshaver							
Svein Erik Korsgaard							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde på Bjørkelangen.
Det er offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.
Gode turmuligheter i nærliggende skog og mark.

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

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.682,3m².
Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst og gårdsplass.
Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning.
Gode lys- og solforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.11.2025		Gjennomgått	5	Nei
Eier	15.12.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	15.12.2025	Kart via kommunens digitale karttjeneste.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	03.11.2025	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger enebolig	04.05.1979		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger enebolig - tilbygg kjellerinngang	02.04.1984		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger garasje		Datert juni 1981.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.12.2025	
2	22.12.2025	
3	22.12.2025	
4	13.01.2026	Revidert rapport etter mottatt dokumentasjon på utbedring av lekkasjer ved takgjennomføringer.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PREISERINGER

- 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 slitasje:** 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/FP3915>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Bodbygning på eiendommen. Bygningen har vesentlige skjevheter pga. dårlig fundamentering.



Paviljong/drivhus på eiendommen. Bygningen er i dårlig forfatning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Aurskog	
Oppdragsnr.	
1105250117	

Selger 1 navn
Svein Erik Korsgaard

Gateadresse	
Einerhaugveien 24	

Poststed	Postnr
BJØRKELANGEN	1940

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1105250117

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: SEK

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	alt av rør ble gjort av rørlegger, elektrisk av elektriker. resten i egeninnsats. elektrisk var gjennom et firma på lørenskog, kan ikke huske navn
Arbeid utført av	20-21 år siden, rør tror jeg var aarstad og sønner as og elektrisk: husker ikke navn

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	bygde nytt bad, så to nye sluk ble lagd idfb.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	det var problemer med tidvis vann/oversvømmelse i kjeller da jeg flyttet inn, ca 1 gang hvert 2 år. Og i noen år etter ca 7 år, kommunen hadde også problemer med synkehull i veien litt bortenfor huset, kommunen fant etterhvert ett gammelt vannrør som var ødelagt like ved tomten, dette var ikke i bruk lenger men fortsatt med fullt trykk av vann, de fikk røret sperret av, og problemene forsvant etter dette. for 5 år siden fikk jeg likevel vann i kjeller under ett uvær som fikk bekken litt bortenfor tomten til å bli en elv og vann fra elven sto helt opp på gressplenen på huset.
-------------	---

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

Beskrivelse	når jeg flyttet til stedet 21 år siden, var huset sunket litt på ett hjørne, huset ble hevet på det hjørnet, det var også noen sprekker i grunnmur som ble tettet.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	har en gang hatt en mus på loftet, og en gang hatt sukkermaur på kjøkken. ikke hatt problemer med maur etter at vi byttet vindu der mauren kom inn.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	fornyhet sikringsskap, lagt opp ny kurs ut i garasje for billader, oppussing i kjeller, ny kurs til varmepumper, el-arbeid ifbm, nytt bad + div. ila, 21 år. alt er utført av faglærte, har brukt forskjellige firmaer og husker ikke alle firmaer.
Arbeid utført av	aurskog elektriske

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

ladeboks for elbil i garasje

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet takpapp på hustak ca 10 år siden, byttet også ut noen planker på undertaket som var dårlige, har lagt plater på garasjetak ifbm utvidelse av garasje.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har blitt innredet i kjeller for ca 7 år siden, da barna ble eldre og ville bo for seg selv i kjeller

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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: 1105250117

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.

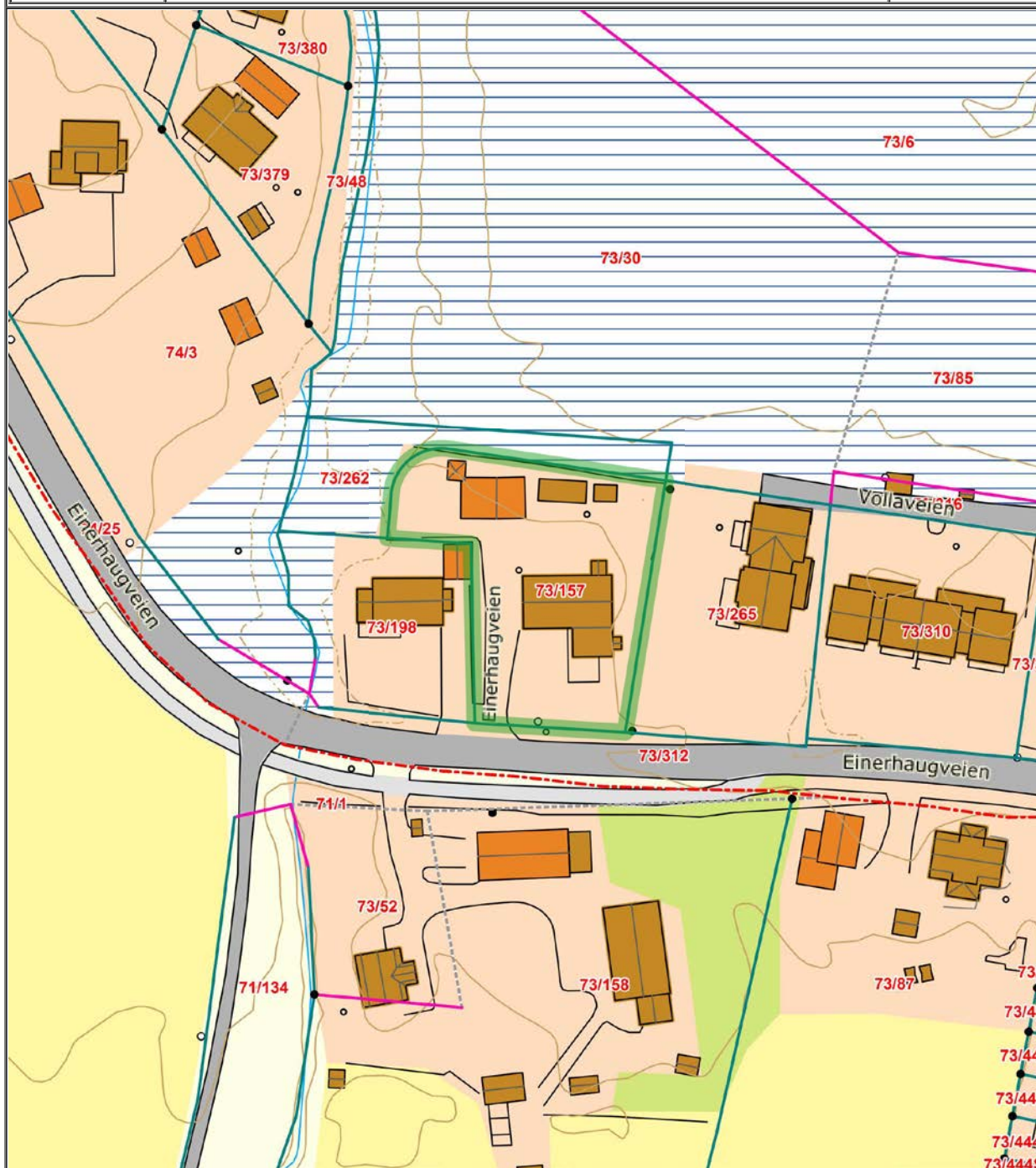
Document reference: 1105250117

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Erik Korsgaard	2c8cb6a2095b859092b2 367b5c48aa30526df72c	11.11.2025 12:29:43 UTC	Signer authenticated by One time code

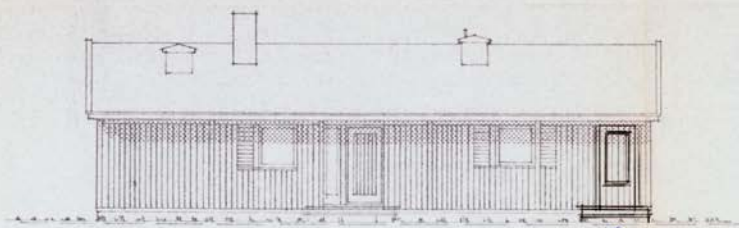
Document reference: 1105250117

- 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>

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 73	Bnr: 157	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Einerhaugveien 24, 1940 BJØRKELANGEN				
Hj.haver/Fester:	KORSGAARD SVEIN ERIK, EINERHAUGVEIEN 24, 1940 BJØRKELANGEN					
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE	Dato: 12/11-2025 Sign:				Målestokk 1:1000	

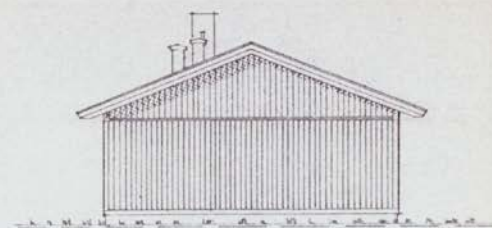


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

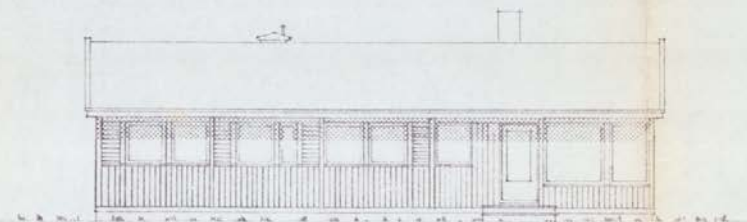


FASADE NORD

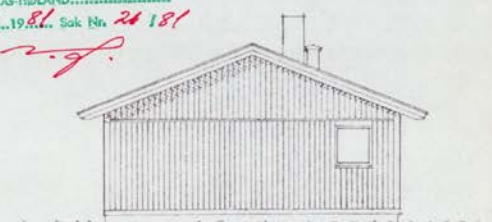
X
Kontroll
Trapp



GAVL VEST



FASADE SYD

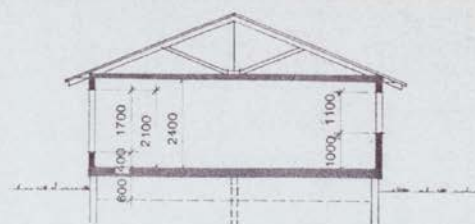
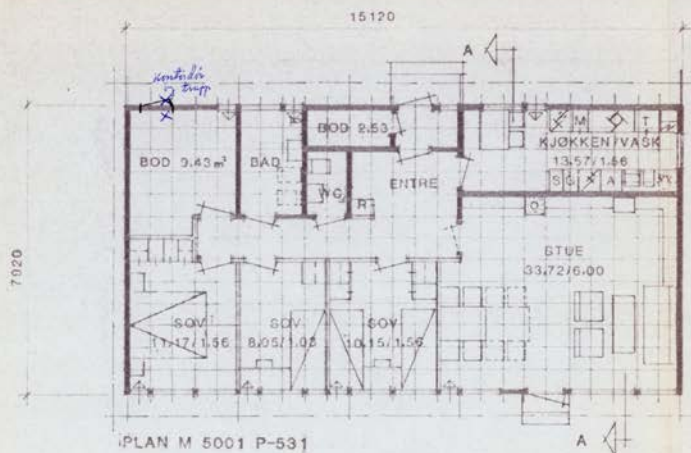


GAVL ØST

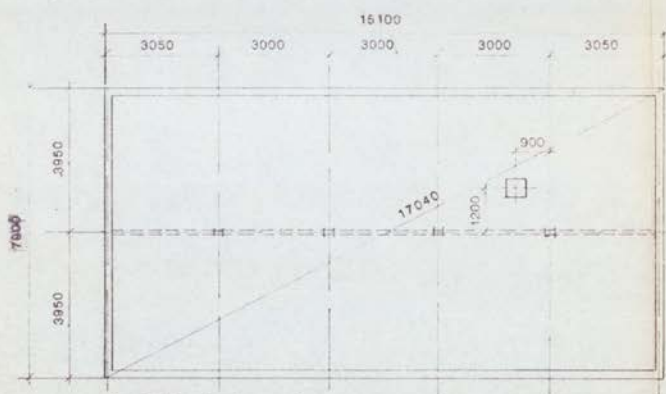
Dør-trapp
GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN
I AUSSKOG-HILAND.....
13.2.1981 Sak Nr. 24 181
n.g.

NÅVÆRENDE TERRENG
FERDIG

Rev		Ant	Data		Sign
MOELVEN SEKSJONSHUS Type: M 5001 P-531					
BYGGHERRE FREDHOY/ØDUM POSTBOKS 5					
1940 BJØRKELANGEN					
BYGGEPLASS EINERHAUGEN 1940 BJØRKELANGEN					
Erstatning for					Erstatning for
Erstatning for					
Tegn	LE	Dato	Mål	Nr	
		7.8.80	1:100	A/S MOELVEN BRUG	
Kont	Gode			2391 MOELV	
MOELVEN				TELEFON 045 47281	
				2-12588- 2	
				Rev	



SNITT A-A



Foreløpig fundamentplan.
Detaljert plan ut-
arbeides når kontrakten
mottas i retur.

KORR. I H. H. TIL E. O. NR. 1179.771010

Det - Hopp
GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN
I ALESKOG-HOLAND
19.81 Sak Nr. 26/81

TEGNET ETTER HUSBANKENS REG.NR.: 201-76
VÅR TEGNING NR.: 415074
EVENTUELLE ENDRINGER I FORHOLD TIL REGISTRERT PLAN:
SE VEDLEGG

Rev	Ant	Date	Sign
MOELVEN SEKSJONSHUS Type: M 5001 P-531			
BYGGERE: FREDHØY/ØDUM POSTBOKS 5 1940 BJØRKELANGEN			
BYGGEPLASS: EINERHAUGEN 1940 BJØRKELANGEN			
Tegn LE 708604		MÅ 1:100	
Kant Godk. 1/81		A/S MOELVEN BRUG 2391 MOELV TELEFON 085 47281	
		Nr 2-12588-1	



Aurskog

SPAREBANK



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

**Hos Per Kristian, Eva, Kristine, Therese, Anne, Daniella,
Roar og Ketil får du god og personlig rådgivning tilpasset
ditt behov og dine drømmer.**

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK

Nabolagsprofil

Einerhaugveien 24 - Nabolaget Bjørkelangen vest - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Trandumsvingen Linje 480	8 min 0.7 km
Blaker stasjon Linje R14	24 min 23.7 km
Oslo Gardermoen	55 min

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 650 elever, 40 klasser	10 min 1 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	8 min 0.8 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	5 min 2.5 km

Ladepunkt for el-bil

Bjørkelangen VGS - Akershus fylkesk... 9 min
Recharge Bjørkelangen Senter 12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

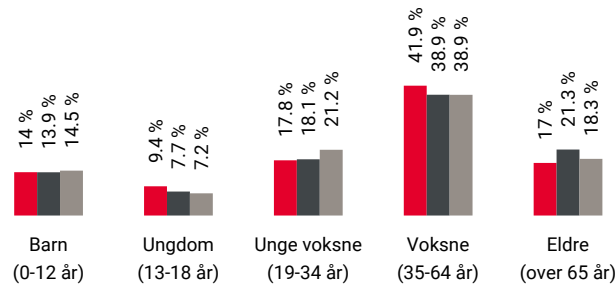
Godt vennskap 72/100



Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørkelangen vest	1 645	731
Bjørkelangen	4 181	1 924
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Burholttoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min 0.6 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	5 min 2.2 km
Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	6 min 3.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	12 min 1 km
Coop Extra Bjørkelangen	12 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

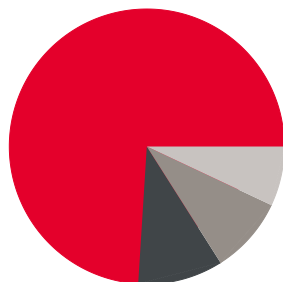
Bjørkelangen sportssenter 4 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.4 km

Bjørkelangen barne- og ungdomsskole 11 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1 km

MOVA Bjørkelangen Serviceveien 16 min

MOVA Bjørkelangen 21 min

Boligmasse



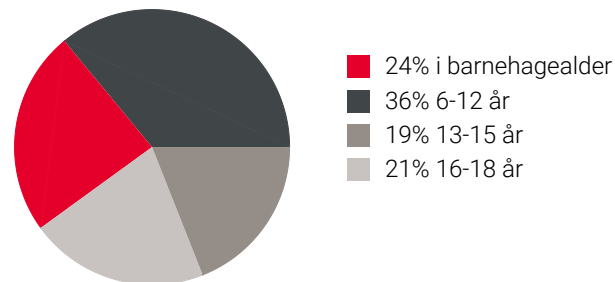
74% enebolig
10% rekkehus
9% blokk
7% annet

Varer/Tjenester

Bjørkelangen Senter 12 min

Boots apotek Bjørkelangen 12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

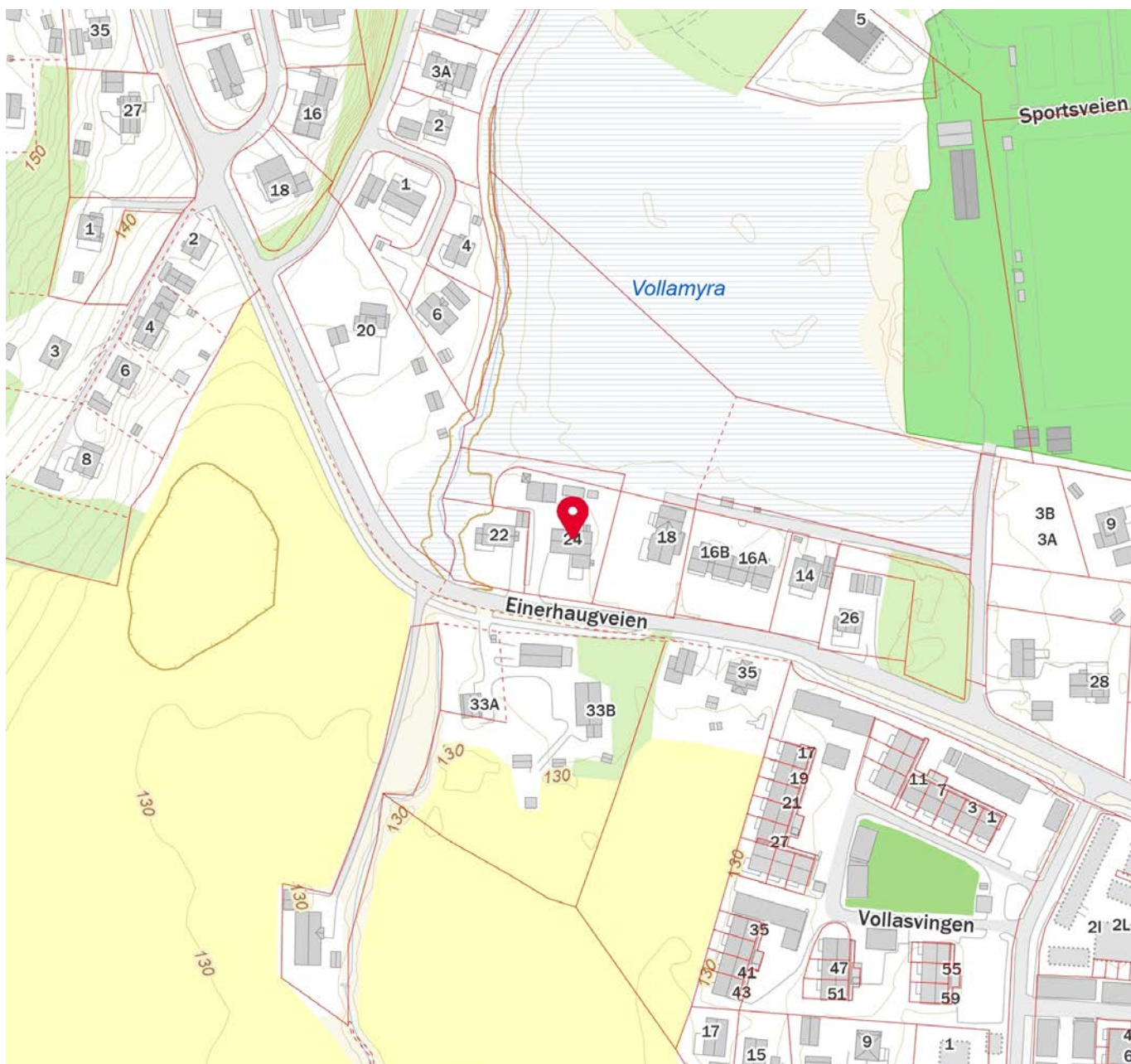
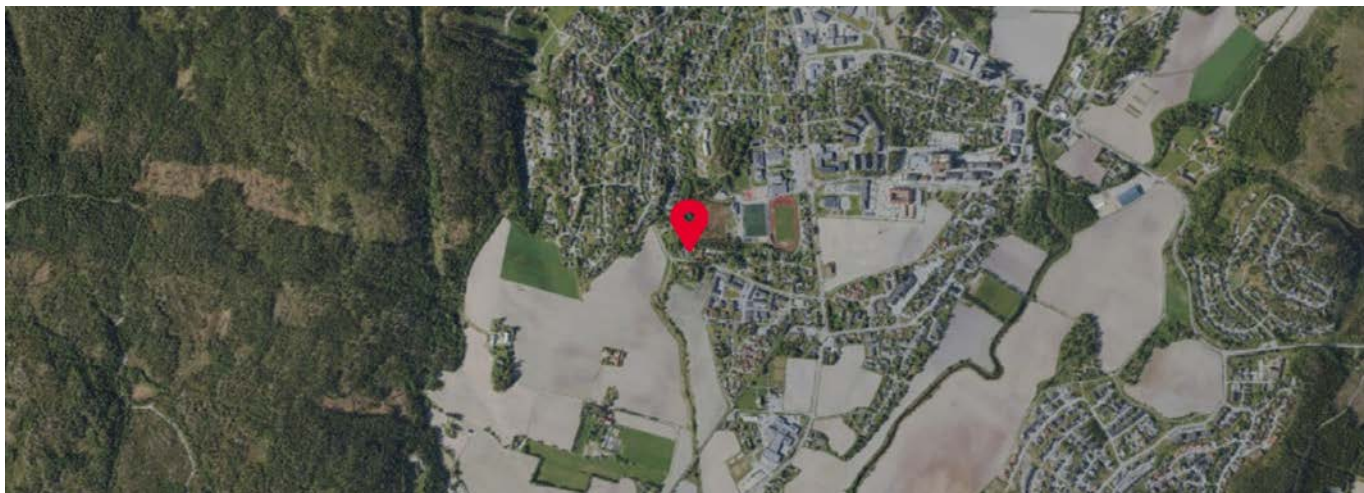


0% 43%

Bjørkelangen vest
 Bjørkelangen
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, 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.



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: Einerhaugveien 24
1940 BJØRKELANGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Elene Moseby Torre

Telefon: 922 61 669
E-post: elene.moseby@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