



aktiv.

Eidsliveien 28, 1940 BJØRKELANGEN

Pen enebolig m/garasje, solrik tomt og flott utsikt. Tidløs bebyggelse på attraktivt og familievennlig boligfelt.



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 800 000,-
Omkostn.: Kr 96 350,-
Total ink omk.: Kr 3 896 350,-
Selger: Rita Kragtorp Nilsen
Ragnhild Kragtorp Nilsen
Svein Egil Kragtorp Nilsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 164/187 kvm
Tomtstr.: 1171.3 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 71
Oppdragsnr.: 1107250149

Ditt nye hjem!

Eidsliveien 28 er en fin enebolig over to plan; pen og tidløs bebyggelse i familievennlige omgivelser. Her bor man i et rolig område, på et attraktivt boligfelt med kort vei til skoler, butikker og idrettsanlegg. Like utenfor døren venter helårs turmuligheter i skog og mark. Tomten er over ett mål, med flott utsikt, gode solforhold og stor plen for lek., eller kanskje grønnsakshage. Utenfor stuen har boligen to terrasser - en med overbygg og solskjerming.

Stuen er romslig med peisovn og varmepumpe, mens kjøkkenet har egen spiseplass og dels integrerte hvitevarer. Hvitevarer kan medfølge hvis ønskelig. Det er bad i hver sin etasje, og badet oppe ble totalrenovert i 2014. Boligen har i tillegg fire soverom, stue i underetasjen og vaskerom.

Parkering på en steinlagt gårdplass og i en garasje med tilbyggd carport.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	27
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	75
Nabolagsprofil	80
Midlertidig brukstillatelse bolig	83
Ferdigattest bruksendring	84
Kart	85
Budskjema	95



Aktiv Eiendomsmegling v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Eidsliveien 28!



Tomten er solrik og luftig med gressplen, prydbusker, blomsterbed og diverse beplantning.



Beliggenheten passer utmerket for familier, i rolige og trygge omgivelser med naturen tett på. Fra stuen er det utgang til en trivelig terrasse, med trapp ned til en delvis overbygd terrasse i hagen.



Den overbygde delen har fint utsyn, og solskjerming kan trekkes ned for å skape et lunt og skjermet uterom. Plasseringen gir flott utsikt over nærområdet.



Velkommen inn!



Ytterdøren er overbygd og utstyrt med ringeklokke, og vel inne er det plass til å henge fra seg yttørtøyet i entreen.



I gangen innenfor entreen er det adkomst til alle rom i underetasjen samt trappeløp opp til hovedetasjen.



I trapperommet i hovedetasjen er det et større plassbygget garderobeskap.



Oppført i en funksjonell L-form har kjøkkenet god arbeidsflyt og skaplass. Her er det 1-speils eikefronter, nedfelt oppvaskkum og benkeplate av laminat.



Over benken har kjøkkenet belysning og hvite fliser med noe dekor, og over kokesonen er en ventilator og en komfyrvakt installert. Opplegg for oppvaskmaskin er etablert, og integrert i innredningen har kjøkkenet stekeovn og induksjonstopp.



Kjøkkenet ligger innenfor stuen, med rom for en hyggelig, liten spise plass under vinduene.



Utenfor kjøkkenet finner spisestuen sin naturlige plass foran de store vinduene.



Parkettgolv kombineres med hvitmalt panelvegger, og med både peisovn og nyere varmepumpe får man det lunt og godt i stuen.



Møbleringsfriheten er meget god, så stuen innredes enkelt med flere sittegrupper i ulike soner.



Stuen er pen og romslig, med godt gjennomlys via store vinduer i front og en tofløyet glassdør på motsatt side.



De store vindusflatene ivaretar den flotte utsikten, og glassdøren tar deg ut til de solrike terrassene.



Hovedsoverommet har utgang til en overbygd balkong, perfekt for rolige morgenstunder med kaffekoppen i hånda.
Det er plass til dobbeltseng, og rommet har mye oppbevaring i et stort garderobeskap.



Boligen har fire soverom, fordelt med to i hovedetasjen og to i underetasjen.
Bildet viser det andre soverommet i hovedetasjen.

Badet ble totalrenovert i 2014 og har flismønstret vinylbelegg og hvite våtromsplater i flismønster. Varme er lagt i gulvet, og badet har toalett og et badekar med dusjvegg.





I underetasjen har boligen en hyggelig og lun stue.



Stuen har en vedovn som gir god varme på kjølige dager.



Det er to soverom i underetasjen, og soverommet som er avbildet har for liten dagslysflate i forhold til dagens krav til oppholdsrom. Dette gjelder også for stuen i samme etasje.



Soverommene og stuen i underetasjen har høytsittende vinduer, og som følge av dette må det gjøres tiltak for å lette rømningsveier. Bildet viser soverom nr. 2 i etasjen.



Badet i underetasjen har toalett, dusjkabinett og vinylbelegg på gulvet.
En enkel servant er plassert under et speil med tilhørende lys.



Vaskerommet ligger i underetasjen og har skyllekum, varmeovn og åpne hyller.



Boligen har ekstra lagringsplass i en bod under trappa, samt i en matbod.



Eidslia har et godt nærmiljø med fotballbane, lekeplass og helårs turmuligheter rett utenfor døren. Den romslige hagen innbyr til lek og aktiviteter for de minste, eller kanskje en grønnsakshage til hobbygartneren.



Terrassene har både åpne, solrike arealer, og en overbygd og lun del som gjør det mulig å sitte ute om været skulle veksle. Den overbygde delen har også solskjerming.



Til eiendommen hører det en garasje på ca. 23 kvm, med sidedør og tilbygget carport.
Carporten måler ca. 24 kvm, og herfra er det gangsti til inngangen.



Foran garasjen har boligen en stor gårds plass med belegningsstein og gode muligheter for parkering.

Eidsliveien 28 1. etasje



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

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no
Alt av taksering i Oslo og Akershus

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

Eidsliveien 28 U. etasje



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

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no
Allt av taksering i Oslo og Akershus

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



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



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



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



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



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



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



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



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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 164 m²

BRA - e: 23 m²

BRA totalt: 187 m²

TBA: 50 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 79 m² Entré, vaskerom, gang, bad, gang, bod, 2 soverom og stue.

1. etasje

BRA-i: 85 m² Trapperom/gang, kjøkken, stue og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 m² Terrasse.

Garasje med carport

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 23 m² Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Vedskjulet er ikke medtatt i bruksarealet/arealberegningen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1171.3 m²

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten passer utmerket for familier, i rolige og trygge omgivelser med naturen tett på. Plasseringen gir flott utsikt over nærområdet. Tomten er solrik og luftig med gressplen, prydbusker, blomsterbed og diverse beplantning. Foran garasjen har boligen

en stor gårdsplass med belegningsstein og gode muligheter for parkering. Fra stuen er det utgang til en trivelig terrasse, med trapp ned til en delvis overbygd terrasse i hagen. Den overbygde delen har fint utsyn, og solskjerming kan trekkes ned for å skape et lunt og skjermet uterom. Sommerdagene tilbringes også på en overbygd balkong utenfor hovedsoverommet.

Beliggenhet

Eidsliveien 28 er attraktivt beliggende i det etablerte boligområdet Eidslia på Bjørkelangen. Fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til skogen og friarealer med blant annet vann, turstier og grillplass. I nærområdet er det fotballbane og lekeplass. Området er rolig og familievennlig.

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

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

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

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

Ca 5 minutters gange fra boligen finner du Eidsverket. Dette er en kulturperle med staselige bygninger og historisk betydning i bygda. I dag driftes det som et lite overnattingssted og med flotte selskapslokaler. I tilknytning til Eidsverket ligger Big Dream Arenea som er et større hestesenter av internasjonal standard. Her ligger også Big Dream Steakhouse.

Helsehuset og Bjørkebadet ble tatt i bruk i 2018. Helsehuset inneholder bl.a. legevakt, helsestasjon, tannlege og en rekke andre tilbud under samme tak. Ved den ene videregående skolen er det et godt utbygd idrettsanlegg med blant annet fotballbane (kunstgress), friidrettsbane, sportshall, tennisbane og sandvolleyballbane. Kommunen har også en levende kulturskole med en rekke tilbud innen dans, drama, forming og musikk.

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

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

Adkomst

Eiendommen ligger i veletablert boligområde i Eidslia, Bjørkelangen, ca. 1,5 km øst for handelssentrum i Bjørkelangen.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Bjørkelangen Skole ble tatt i bruk i 2018. Skolen har 10 trinn og sfo-tilbud. I samme bygning ligger også Kulturskolen. Bjørkelangen Videregående Skole og Kjelle Videregående Skole har til sammen mange forskjellige linjevalg. Kommunen generelt har god barnehagedekning. På Bjørkelangen ligger Festringsåsen Barnehage (rett ved Eidslia), og Burholttoppen Barnehage.

Offentlig kommunikasjon

Det er offentlig kommunikasjon via buss med et godt rutetilbud til bl.a. Lillestrøm ved innkjøringen til Eidslia.

Bygningssakkyndig

Larsen Petter Havnen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen ble oppført i 1977. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak er av sponplater. Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige. Taktekkingen er av betongtakstein. Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har hovedsaklig stående trebordkledning og det er liggende trebordkledning på deler.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Entredør er i edeltre utførelse med glassfelt. Balkongdør er i trekonstruksjon med brystning og glassfelt med 2-lags glass. Terrassedør er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med brystning og glassfelt med 2-lags glass. Innvendig har boligen finèrdører.

Terrasse er i trekonstruksjon på punktfundamentering med spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Takoverbygd terrasse er i trekonstruksjon på punktfundamentering med spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Frittstående garasje med carport. Garasjen er fundamentert med betongdekke på mark. Carport er fundamentert med punktfundamenter av betong. Vegger er oppført med trebindingsverk og er utvendig kledd med trebordkledning. Saltakskonstruksjon er av tre. Yttertaket er tekket med taksteinsformede metall takplater. Vippeport er i trekonstruksjon. Gangdør er i enkel trekonstruksjon. Vedskjul med bod er i enkel trekonstruksjon fundamentert på mark. Pulttakskonstruksjon av tre er tekket med takplater av metall.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Undertaket er misfarget. Det mangler vindsperre på gavlvegger som kan medføre at slagregn mm. vil trenge inn på loftet. Undertaket er stedvis misfarget. Dette skyldes trolig dampbelastning fra underliggende etasje pga. brudd/dårlig utført dampsperre, fuktighet fra tidligere taktekking eller en kombinasjon av dette.

- Utvendig - Dører

Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Entredøren har en del utvendig slitasje.

- Utvendig - Terrasse

Avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter.

- Utvendig - Takoverbygd terrasse

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter. Konstruksjonen har skjevheter pga. dårlig/sviktende fundamentering. Rekkverkshøyde er ca. 65cm. (byggeårets krav var 90cm. og dagens krav er 100cm.)

- Utvendig - Balkong

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

- Utvendig - Vedskjul

Avvik: Bygningen har enkel bygningsmessig standard med skjevheter og slitasje.

- Innvendig - Gulv mot grunn/gulv i U. etasje

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.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv i 1. etasje

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

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er montert dampsperre/plast bak trepanel på utforet grunnmur og dette er ikke anbefalt løsning, da eventuell fuktighet/kondens i konstruksjonen blir sperret inne og kan føre til fuktskader. Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS på tilgjengelig grunnmur ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og stedvis i betonggulv i U. etg. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader. På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører subber i terskel/karm.

- Våtrom - U. etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Avvik: Type maling og tetthet i veggoverflatene er ukjent.

- Våtrom - U. etasje - Bad/wc - Overflater Gulv Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er avvik: Gulvet har marginalt fall mot sluket. Deler av gulvet er flatt. Totalt fall/høydeforskell er ca. 10mm. fra gulv ved dør til topp slukrist. Det er pløser/luftbobler i gulvbelegget stedvis.

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

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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

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

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

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

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

Avvik: Det er svelleskade på benkeplaten ved oppvaskkum og oppvaskmaskin. Forøvrig har innredningen normal bruksslitasje i forhold til alder.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Avviket gjelder vannrør av kobber fra byggeåret.

- 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

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er horisontalriss i grunnmuren synlig på vaskerommet.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

- 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.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - U. etasje - Vaskerom - Generell

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

Vaskerommet har standard fra byggeåret. Vaskerommet har ingen membranløsning/tettesjikt. Det er uegnede materialer i våt sone med trepanel ved vaskekum.

Vaskerommet har god funksjonalitet iht. dagens bruk, men iht. NS3600 har vaskerommet TG3.

Lovlighet:

Enebolig

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

Terrasse mot syd er ikke beskrevet på tegningen og er således ikke byggemeldt/godkjent. Det er avvik i U. etasje med stue og soverom som er beskrevet som "hobby/sport" på tegningen.

Meglernes kommentar:

Det er nylig søkt bruksendring for soverom og stue i underetasjen som opprinnelig er betegnet som hobby/sport på byggetegninger. Det foreligger ferdigattest for bruksendringen.

Nyere håndverkstjenester:

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

Ja. Rørleggerarbeid av Kragtorp VVS iht. faktura datert 12.01.2024.

Krav for rom til varig opphold:

Vinduene i U. etasje på 2 soverom og i stue er høytsittende med ca. 1,30 meter fra gulvet og det må gjøres tiltak for å lette rømning fra disse vinduene pga. høyden.

Vinduene i U. etasje på 1 soverom og stue tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

Garasje med carport

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

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Kommentar fra megler:

I følge mottatt rapport fra el-verket ble det avholdt tilsyn på eiendommen i 2005. Det ble avdekket 2 avvik og det foreligger vedtak. Megler har gjort henvendelse til el-verket for fremleggelse av vedtaket og rapporten etter tilsynet, men henvendelsen er ubesvart. Det er derfor ukjent hva vedtaket og avvikene inneholder. I følge avholdt tilstandsrapport ble el-anlegget ble oppgradert i perioden 2010-14. Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser da megler og bygningssakkyndig ikke har kompetanse på el-anlegg. Siste tilsyn fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen ble avholdt i 2021 uten kommentarer.

Sammendrag selgers egenerklæring

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja, kun av faglært. Totalrenovering av det ene badet, mindre arbeider på det andre. Askim og Mysen Rør.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja. Bad oppe er totalrenovert.

4 Kjenner du til feil eller om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Løst problem med rør som frøs på vinteren. Kragtorp VVS.

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. Flere små oppgraderinger over flere år. Sikringsskap er skiftet til automatsikringer. ST Elektro.

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

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Takstein på hus er i hvert fall delvis lagt med egeninnsats. Tror en faglært bisto. Takplater på garasje er lagt ved egeninnsats. Vet ikke hvem arbeidet er utført av.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja. I kjeller er det søkt om og blitt innvilget bruksendring av et soverom og kjellerstue nylig.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja.
Bruksendring innvilget per 10.9.25. Ferdigattest er søkt om.

21 Er det foretatt radonmåling? Ja. Det ble gjennomført målinger uten funn. Usikker på årstall, men ca 2010.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Ja. Takstmann har vært i bolig i forbindelse med salget og laget en tilstandsrapport.

Kommentar: Eiendommen selges etter fremtidsfullmakt og egenerklæringen er fylt ut av fullmaktshavere. Det kan derfor være forhold ved eiendommen som ikke er kjent for fullmaktshavere.

Innhold

Planløsning

1. etasje: Gang, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.

Underetasje: Entré, vaskerom, 2 ganger, bad, stue, 2 soverom og bod.

Annet: Kaldloft som har adkomst via en takluke med nedfellbar stige. Vedskjul med bod, oppført i 2009.

Kort fortalt

- Praktisk enebolig over to plan.
- Bebyggelsen er pen og tidløs.
- Garasje med tilbygd carport.
- Stor og steinlagt gårdsplass.
- Romslig tomt med epletrær.
- To terrasser, en med overbygg.
- Balkong v/hovedsoverommet.
- Gode solforhold på tomten.
- Kjøkken med egen spise plass.
- Godt med skap- og skuffe plass.
- Hvitevarene er dels integrerte.
- Romslig stue med store vinduer.
- Både peisovn og varmepumpe.
- Varmepumpen installert i 2020.
- Stue i underetasjen.
- En vedovn for ekstra hygge.
- To bad/wc, ett med badekar.
- Et bad totalrenovert i 2014.
- Vaskerom for enklere hverdager.
- Fire soverom, ett med stort skap.
- Lagring på loft, i bod og i utebod.

Standard

Entré

Velkommen inn i et fint familiehjem, bestående av pen og tidløs bebyggelse. Ytterdøren er overbygd og utstyrt med ringeklokke, og vel inne er det plass til å henge fra seg yttertøyet i entreen. Boligen har noe behov for modernisering, men potensialet er stort og her kan man virkelig sette sitt eget preg på interiøret.

Stue

Stuen er pen og romslig, med godt gjennomlys via store vinduer i front og en tofløyet glassdør på motsatt side. De store vindusflatene ivaretar den flotte utsikten, og glassdøren tar deg ut til de solrike terrassene.

Parkettgulv kombineres med hvitmalte panelvegger, og med både peisovn og nyere varmepumpe får man det lunt og godt i stuen. Møbleringsfriheten er meget god, så stuen innredes enkelt med flere sittegrupper i ulike soner. I underetasjen har boligen ytterligere en stue med ildsted.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger innenfor stuen, med rom for en hyggelig, liten spiseplass under vinduene. Oppført i en funksjonell L-form har kjøkkenet god arbeidsflyt og skaplass. Her er det 1-speils eikefronter, nedfelt oppvaskkum og benkeplate av laminat.

Over benken har kjøkkenet belysning og hvite fliser med noe dekor, og over kokesonen er en ventilator og en komfyrvakt installert. Opplegg for oppvaskmaskin er etablert, og integrert i innredningen har kjøkkenet stekeovn og induksjonstopp.

Bad/wc/vaskerom

Planløsningen er praktisk, med bad i begge etasjer og et eget vaskerom i underetasjen. Badet oppe ble totalrenovert i 2014. Gulvet har flismønstret vinylbelegg, mens veggene er kledd med hvite våtromsplater i flismønster. Varme er lagt i gulvet, og badet har toalett og et badekar med dusjvegg.

Den øvrige innredningen består av en servant med hvite skuffer, et matchende høyskap og et speil med integrert belysning. Badet nede har toalett, dusjkabinett og vinylbelegg på gulvet. En enkel servant er plassert under et speil med tilhørende lys. Vaskerommet har skyllekum, varmeovn og åpne hyller.

Soverom og garderobe

Boligen har fire soverom, fordelt med to i første etasje og to i underetasjen. Hovedsoverommet oppe har utgang til en overbygd balkong, perfekt for rolige morgenstunder med kaffekoppen i hånda. Det er plass til dobbeltseng, og rommet har mye oppbevaring i et stort garderoreskap. Gangen utenfor er innredet med et stort skap, plassbygd langs den ene vegg.

Ekstra lagringsplass finnes på loftet, i vedskjulet og i en bod i underetasjen.

Det er nylig søkt bruksendring for stuen og det ene soverommet i underetasjen, og det foreligger ferdigattest for tiltaket. Rommene er benevnt som hobby/sport på byggetegninger, men er nå godkjent brukt som oppholdsrom.

Soverom og stue i underetasjen har høytsittende vinduer, og det må gjøres tiltak for å lette rømning pga. høyden. Vinduene på det ene soverommet og stuen tilfredsstiller ikke dagens krav til dagslysflate.

Teknisk

I 2004 ble pipen oppgradert med et nytt innvendig røykrør. Ventilasjonen er naturlig, kombinert med mekanisk avtrekk fra kjøkkenet og begge badene. Varmtvannstanken er fra 2013, rommer ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet. Sikringsskapet har automatsikringer, og el-anlegget ble oppgradert i perioden 2010-14.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2004:

- Montert nytt innvendig røykrør i pipen.

2014:

- Baderommet i 1. etasje ble oppusset.
- Innvendige vannledninger av plast med rør i rør fra 2014.
- Avløpsrør på bad i 1. etasje fra 2014.

2020:

- Luft til luft varmepumpe installert i 1. etasje.

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner eget abonnement for tv og bredbånd på eiendommen.

Parkering

Eneboligen har en garasje på ca. 23 kvm, med sidedør og tilbygget carport. Carporten måler ca. 24 kvm, og herfra er det gangsti til inngangen. Tilknyttet garasjen har tomten en stor og steinlagt gårdsplass for ytterligere parkering.

Forsikringsselskap

Tryg

Radonmåling

I følge selgers egenerklæring ble det utført radonmåling i ca 2010 og med en målt verdi på 80 som er godkjent verdi. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom.

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedfyring med vedovn i stue U. etasje og peisovn i stue 1. etasje. Luft til luft varmepumpe i stue 1. etasje. Elektrisk gulvvarme på bad/wc i 1. etasje. Elektriske panelovner på vaskerom.

Info strømforbruk

Det vil ikke bli tegnet avtale om Norgespris på eiendommen.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Selger har energimerket boligen og komplett attest fås ved henvendelse til megler.

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/nb/energimerking.no.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 19 004 pr 2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 4 350 pr 2024

Formuesverdi primær

Kr 1 032 032 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 128 129 pr 2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 71 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/2/71:

19.10.1976 - Dokumentnr: 7074 - Rettigheter iflg. skjøte
BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.
RETTIGHETSHAVER tele- og el.verket.

20.09.1976 - Dokumentnr: 6245 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3226 Gnr:2 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1498069 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:2 Bnr:71

01.01.2024 - Dokumentnr: 81127 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:71

Heftelsene omhandler bestemmelser om tilkobling til vei, vann og kloakk, rett for televerket og e-verket til å føre og drifte elektriske anlegge og ledninger over eiendommen, byggeplikt inne 2 år fra eiendommen ble solgt første gang og registrering av eiendommen med målebrev.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bolig, datert 22.11.1977.

Daværende gjenstående arbeider var:

- sveising av gulvbelegg i bod.
- Montering av lettvegger i boder i kjeller.
- Beslag på luftebalkong.
- Trapp/terrasse ved stueutgang.
- Manglende takstige.

Det foreligger godkjente byggetegninger for huset, datert 31.08.1976, og byggetegninger ifm. tilbygg. Det foreligger godkjent byggetegning for garasje, datert 21.09.1976.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av rom i underetasje datert 23.09.2025.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknytning.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan for "Eidslia". Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til nåværende boligbebyggelse. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-ogplaner/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

Adgang til utleie

Hele boligen kan leies ut.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på 80 Bq/m³. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtagelse etter avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket dato i vedlagte budskjema.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

3 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

95 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

96 350 (Omkostninger totalt)

112 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

115 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 896 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 912 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 915 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 96 350

Betalingsbetingelser

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,4% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.000,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9.595,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr, foto og kommunal info. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kenneth Sverre

Eiendomsmegler MNEF

kenneth.sverre@aktiv.no

Tlf: 930 29 613

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

24.09.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Eidsliveien 28, 1940 BJØRKELANGEN



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 2, bnr. 71

Markedsverdi

3 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 18.08.2025

Rapportdato: 19.08.2025

Oppdragsnr.: 10816-25099

Referansenummer: BR9393

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig og garasje med carport.

Eneboligen ble oppført i 1977

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 1977 og er tilbygd med carport i senere tid.

Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryp loft.

Undertak av sponplater.

Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Det er snøfangere på begge sider av taket.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har hovedsaklig stående trebordkledning og det er liggende trebordkledning på deler.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Entredør i edeltre utførelse med glassfelt.

Balkongdør i trekonstruksjon med brystning og glassfelt med 2-lags glass.

Terrassedør er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med brystning og glassfelt med 2-lags glass.

Balkong i trekonstruksjon.

Gulv med trebjelker og helbeslag. Spaltegulv av tre over.

Rekkverk i trekonstruksjon.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.

Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Takoverbygd terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.

Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Saltakskonstruksjon av tre teknet med takplater av plast.

Vedskjul med bod i enkel trekonstruksjon fundamentert på mark.

Pulttakskonstruksjon av tre teknet med takplater av metall.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat, betong, gulvbelegg og parkett.

Vegger: Malte flater/strie, trepanel, murpuss, panelplater og baderomsplater.

Himling: Malte slette flater/plater, trepanel og himlingspanel.

Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn og med tilfarergulv i trekonstruksjon i enkelte rom.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Boligen har elementpipe fra byggeåret og det ble montert nytt

innvendig røykrør i pipen i 2004 iht. fremvist dokumentasjon.

Trapp: Rett tretrapp.

Innerdører: Finerte dører.

Oppvarming: Vedfyring med vedovn i stue U. etasje og peisovn i stue 1. etasje.

Luft til luft varmepumpe i stue 1. etasje.

Elektrisk gulvvarme på bad/wc i 1. etasje.

Elektriske panelovner forøvrige.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i U. etasje består av: Vaskekum av plast. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

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

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Badekar med dusj og dusjvegg. Baderomsinnredning med servantskap, veggskap og speil med lys.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Integrert induksjonstopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin.

Komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og vindusspalter.

Det er avtrekk via ventilator på kjøkken.

Det er avtrekk via elektriske vifter på begge bad.

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

Røykvarsler og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Forstøtningsmur av betongstein.

Tomten er skrånende ned mot nordvest hovedsaklig.

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

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	187 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	164 m ²
Totalpris	3 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 200 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Terrasse mot syd er ikke beskrevet på tegningen og er således ikke byggemeldt/godkjent.

Det er avvik i U. etasje med stue og soverom som er beskrevet som "hobby/sport" på tegningen.

Garasje med carport

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

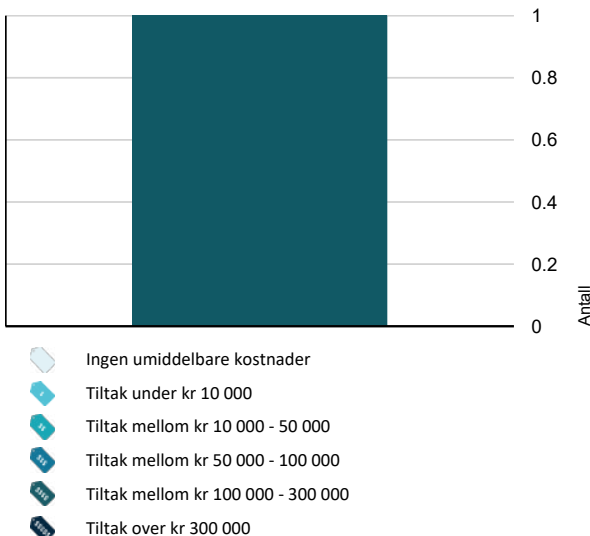
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > U. 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 > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)

! Utvendig > Takoverbygd terrasse [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkong [Gå til side](#)

! Utvendig > Vedskjul [Gå til side](#)

! Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i U. etasje [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar
Byggeår iht. rekvisitt.

Anvendelse
Bolit.

Tilbygg / modernisering

2009	Tilbygg	Bygget vedskjul og takoverbygg terrasse iht. tegninger og "svar på melding" fra Aurskog Høland kommune som ble fremvist på befaringen.
------	---------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra 1995 iht. rekvisitt. Undertaket er med pappshingel fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertaket.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Det er snøfangere på begge sider av taket.

Vurdering av avvik:

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

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.



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har hovedsaklig stående treborkkledning og det er liggende treborkkledning på deler.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/krypplott. Undertak av sponplater. Loftet har adgang via loftsluke med nedfellbar stige.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Det mangler vindsperre på gavlvegger som kan medføre at slagregn mm. vil trenge inn på loftet.

Undertaket er stedvis misfarget. Dette skyldes trolig dampbelastning fra underliggende etasje pga. brudd/dårlig utført dampspærre, fuktighet fra tidligere taktekkning eller en kombinasjon av dette.

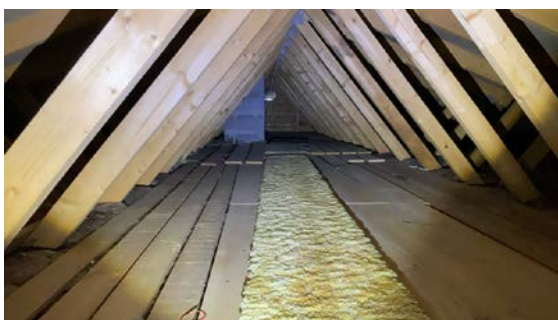
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres vindsperre på gavler.

Loft er konstruksjon som jevnlig bør kontrolleres.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er fra byggeåret (har produksjonsår 1977). Vinduene har normal slitasje i forhold til alder.

Vindu på badet i 1. etasje har produksjonsår 2013 og ble skiftet i forbindelse med oppussing av badet.

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

TG 2 Dører

Entredør i edeltre utførelse med glassfelt, fra byggeåret.
Balkongdør i trekonstruksjon med brystning og glassfelt med 2-lags glass, fra byggeåret.
Terrassedør er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med brystning og glassfelt med 2-lags glass prod. 2007.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Entredøren har en del utvendig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak med overflatebehandling bør vurderes.

TG 2 Terrasse

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Lokal utbedring må utføres.



TG 2 Takoverbygd terrasse

Takoverbygd terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.
Saltakskonstruksjon av tre tekket med takplater av plast.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konstruksjonen har skjevheter pga. dårlig/sviktende fundamentering.
Rekkverkshøyde er ca. 65cm. (byggeårets krav var 90cm. og dagens krav er 100cm.)

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



TG 2 Balkong

Balkong i trekonstruksjon.
Gulv med trebjelker og helbeslag. Spaltegulv av tre over.
Rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Vedskjul

Vedskjul med bod i enkel trekonstruksjon fundamentert på mark. Pulttakskonstruksjon av tre dekket med takplater av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen har enkel bygningsmessig standard med skjevheter og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres.

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat, betong, gulvbelegg og parkett.

Vegger: Malte flater/strie, trepanel, murpuss, panelplater og baderomsplater.

Himling: Malte slette flater/plater, trepanel og himlingspanel.

Det er stedvis noe slitasje og slitasjemerker på gulv og overflater og dette vurderes som normalt i forhold til alder (mindre avvik TG1).

TG 2 Gulv mot grunn/gulv i U. etasje

Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn og med tilfargerulv i trekonstruksjon i enkelte rom.

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

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.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.

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

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

Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres lokale tiltak mot gulvknirk.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.



TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe fra byggeåret og det ble montert nytt innvendig røykrør i pipen i 2004 iht. fremvist dokumentasjon. Det er tilkoblet vedovn i stue U. etasje. Det er tilkoblet peisovn i stue 1. etasje.

Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet. For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking ble foretatt i vegg/utforet grunnmur i stue. Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen og det ble gjort visuell inspeksjon.

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

Vurdering av avvik:

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

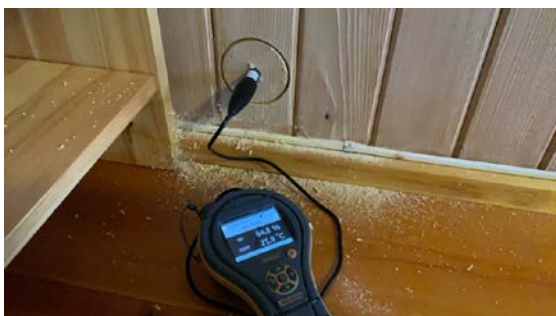
Det er montert dampspærre/plast bak trepanel på utforet grunnmur og dette er ikke anbefalt løsning, da eventuell fuktighet/kondens i konstruksjonen blir sperret inne og kan føre til fuktskader.

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS på tilgjengelig grunnmur ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og stedvis i betonggulv i U. etg. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og 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.



! TG 2 Innvendige trapper

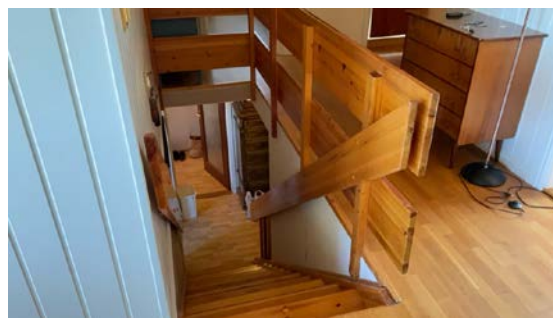
Boligen har rett tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører subber i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

U. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom i U. etasje består av: Vaskekum av plast. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

Gulv: Malt betonggulv. Gulvet har fall til sluk, totalt fall/høydeforskjell er ca. 25mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.
Vegger: Malt murpuss og trepanel.

Oppvarming: Elektrisk panelovn.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil og himlingsventil.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet har standard fra byggeåret.

Vaskerommet har ingen membranløsning/tettesjikt.

Det er uegnede materialer i våt sone med trepanel ved vaskekum.

Vaskerommet har god funksjonalitet iht. dagens bruk, men iht. NS3600 har vaskerommet TG3.

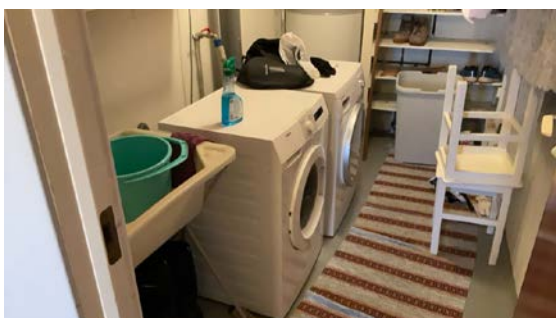
Konsekvens/tiltak

- 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.

Vaskerommet har god funksjonalitet iht. dagens bruk.

For å møte dagens krav til standard må vaskerommet rehabiliteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



U. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak med fuktsikring av U. etasjen for å lukke avviket.

U. ETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet er overflateoppusset i senere tid, men sluk, vannrør mm. er fra byggeåret.



U. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Malt tapet.

Himling: Malte flater/plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Type maling og tetthet i veggoverflatene er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør opprettholdes bruk av dusjkabinett.

U. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Vinylbelegg.

Oppvarming med elektrisk panelovn.

Gulvet har marginalt fall mot sluket. Deler av gulvet er flatt. Totalt fall/høydeforskjell er ca. 10mm. fra gulv ved dør til topp slukrist. Det er oppkant på gulvbelegget mot vegger og mot dørterskel for lekkasjesikring.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet har marginalt fall mot sluket. Deler av gulvet er flatt.

Totalt fall/høydeforskjell er ca. 10mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

Det er pløser/luftbobler i gulvbelegget stedvis.

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.

U. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra 1977 og synlig vinylbelegg som tettesjikt fra nyere tid.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



U. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

U. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

U. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak med fuktsikring av etasjen for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet ble oppusset i 2014 iht. fremvist faktura.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Baderomsplater.

Himling: Malte slette flater/plater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Vinylbelegg.

Oppvarming med elektriske varmekabler.

Gulvet har fall til sluk.

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

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Fra 2014.



1. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Badekar med dusj og dusjvegg. Baderomsinnredning med servantskap, veggskap og speil med lys.

Utstyr og innredning fra 2014 med normalt god standard.

1. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD/WC

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra gang mot våt sone bad.

Det er en stålplate i vegggen og dermed umulig å måle fuktighet.

Det ble målt med overflateinstrument Protimeter MMS på baderommet.

Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

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

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Integrert induksjonstopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin.

Komfyrvakt.

Innredningen er fra 1995 iht. rekvirent.

Vurdering av avvik:

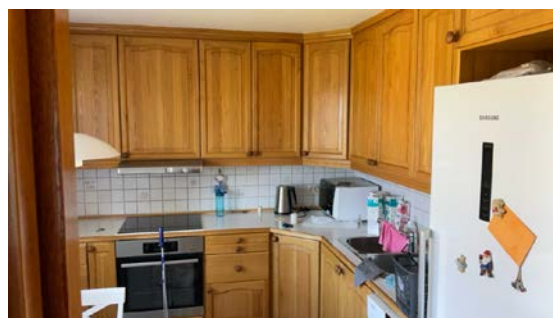
- Det er avvik:

Det er svelleskade på benkeplaten ved oppvaskkum og oppvaskmaskin. Forøvrig har innredningen normal bruksslitasje i forhold til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres.



1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er dels av kobber fra byggeåret og dels av plast med rør i rør fra 2014.

Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

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

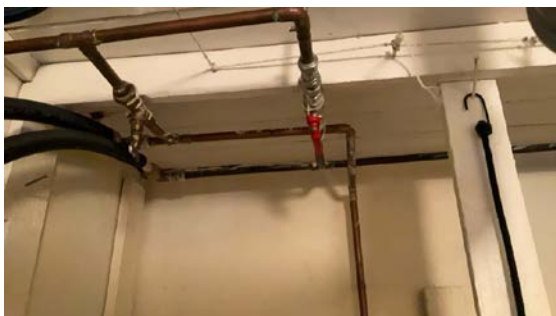
Avviket gjelder vannrør av kobber fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Hovedsaklig fra byggeåret, men på bad i 1. etasje er det avløpsrør fra 2014.

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 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og vindusspalter.
Det er avtrekk via ventilator på kjøkken.
Det er avtrekk via elektriske vifter på begge bad.

! TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe i 1. etasje. Varmepumpen har produksjonsår 2020.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2013 og er plassert på vaskerommet.

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.

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

Elektrisk anlegg.

Det foreligger Samsvarserklæring datert 31.01.2014. fra Indre Østfold Elektro AS i forbindelse med oppussing av badet.

Det foreligger Samsvarserklæring datert 18.10.2012. fra Slorbak og Thoresen AS, som gjelder oppgradering av sikringsskapet/automatsikringer.

Det foreligger Samsvarserklæring datert 16.06.2011 fra Aurskog Elektriske AS, som gjelder installasjon av anlegg for solskjerming.

Det foreligger Samsvarserklæring datert 07.12.2010 fra Aurskog Elektriske AS, som gjelder diverse arbeid.

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.
1977
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med 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, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

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

Inntak og 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 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og slukkeapparat.

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

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1977.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Tiltak for redreting rundt boligen kan ikke utelukkes.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det er horisontalriss i grunnmuren synlig på vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekken bør observeres jevnlig. Dersom det skjer forandringer/bevegelser må årsak utredes og det må gjøres tiltak.

! TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Tilstandsrapport

! TG 0 Terrenghold

Tomten er skrånende ned mot nordvest hovedsaklig.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL), Fra byggeåret.
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje med carport



Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass.

Byggeår

1977

Kommentar

Byggeår iht. rekvisit.

Standard

Bygningen har standard fra respektive byggeår med bruks- og aldersslitasje.

Bygningen har enkel bygningsmessig standard og fremstår som ufagmessig oppført.

Betonggulvet i garasjen har stor slitasje.

Bærevegg i carport er for dårlig dimensjonert/utført og har synlig svikt/nedbøyning/skjevhet.

Vedlikehold

Bygningen har vedlikeholdsbehov.

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 med carport.

Garasjen er fundamentert med betongdekke på mark.

Carport er fundamentert med punktfundamenter av betong.

Vegger er oppført med trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med treborkledning.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertak er dekket med taksteinsformede metall takplater.

Vippeport i trekonstruksjon.

Gangdør i enkel trekonstruksjon.

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

Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Tilbygg med carport i senere tid, men årstallet er ukjent.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 164 m²/164 m² <i>Enebolig:</i> Entré, Vaskerom, 2 Trapperom, 2 Bad, 4 Soverom, Gang, Bod, 2 Stuer, Kjøkken <i>Andre bygg:</i> Garasje med carport <i>Bruksareal andre bygg:</i> 23 m² <i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	Markedsverdi Kr 3 800 000 Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. <i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 4 200 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Markedsverdi 3 800 000 Konklusjon markedsverdi 3 800 000

Markedsvurdering

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Eidsliveien 4 ,1940 BJØRKELANGEN 176 m ² 1975 2 sov	06-05-2025	2 890 000	2 800 000		2 800 000	15 909
2 Eidsliveien 61 ,1940 BJØRKELANGEN 175 m ² 1978 3 sov	29-01-2023	3 750 000	3 650 000		3 650 000	20 857
3 Mølleveien 10 ,1940 BJØRKELANGEN 185 m ² 1975 4 sov	24-03-2025	3 990 000	3 900 000		3 900 000	21 081
4 Smedveien 1 ,1940 BJØRKELANGEN 216 m ² 1975 4 sov	13-04-2025	4 900 000	4 900 000		4 900 000	22 685
5 Eidsliveien 67 ,1940 BJØRKELANGEN 227 m ² 1978 3 sov	14-04-2025	5 490 000	5 375 000		5 375 000	23 678
6 Mølleveien 23 ,1940 BJØRKELANGEN 142 m ² 1976 3 sov	27-08-2023	3 990 000	3 825 000		3 825 000	26 937
7 Eidsliveien 55 ,1940 BJØRKELANGEN 169 m ² 1979 3 sov	05-07-2023	4 800 000	4 600 000		4 600 000	27 219
8 Mølleveien 30 ,1940 BJØRKELANGEN 134 m ² 1979 3 sov	02-02-2023	4 490 000	4 200 000		4 200 000	31 343

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	20 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	5 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	55 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 750 000

Garasje med carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi - Garasje med carport	Kr.	150 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 900 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 300 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

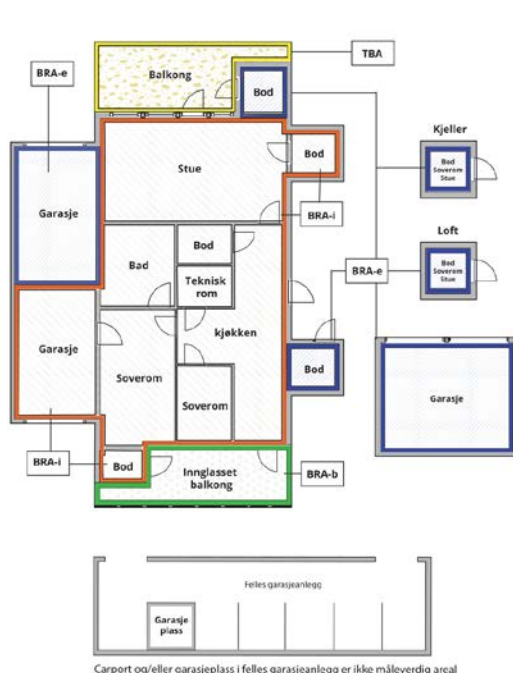
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boden
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 m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U. etasje	79			79	
1. etasje	85			85	50
SUM	164				50
SUM BRA	164				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U. etasje	Entré, vaskerom, trapperom/gang, bad/wc, soverom 1, soverom 2, gang, bod, stue		
1. etasje	Trapperom/gang, soverom 1, soverom 2, bad/wc, kjøkken, stue		

Kommentar

Vedskjulet er ikke medtatt i bruksarealet/arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Terrasse mot syd er ikke beskrevet på tegningen og er således ikke byggemeldt/godkjent.

Det er avvik i U. etasje med stue og soverom som er beskrevet som "hobby/sport" på tegningen.

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: Rørleggerarbeid av Kragtorp VVS iht. faktura datert 12.01.2024.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduene i U. etasje på 2 soverom og i stue er høytsittende med ca. 1,30 meter fra gulvet og det må gjøres tiltak for å lette rømning fra disse vinduene pga. høyden.

Vinduene i U. etasje på 1 soverom og stue tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

Garasje med carport

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

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

Kommentar

Carport er ikke måleverdig bruksareal og er dermed ikke medtatt i bruksarealet.
Carport har parkeringsareal med ca. 24m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	159	5
Garasje med carport	0	23

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2025	Petter Larsen	Takstingeniør
	Rita Kragtorp Nilsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	2	71		0	1171.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Eidsliveien 28							
Hjemmelshaver							
Kjell Roney Nilsen							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veietablert boligområde i Eidslia, Bjørkelangen.
Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig.
Det er gode turmuligheter i nærliggende skog og mark.

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

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

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.171,3m².
Tomten er opparbeidet med belegningsstein i adkomst og gårdsplass.
Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning.
Gode lys- og solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1976

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	18.08.2025	Ved Rita Kragtorp Nilsen, som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	18.08.2025	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	18.08.2025	Kart via kommunens digitale karttjeneste.	Gjennomgått		Nei
Tegninger enebolig.	23.08.1973	Fremvist på befaringen.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger/situasjonskart og byggemelding i forbindelse med tilbygg vedskjul og takoverbygd veranda.		Fremvist på befaringen. Fra 2009.	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger garasje			Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2025	
2	22.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BR9393>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250149	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ragnhild Kragtorp Nilsen	Rita Kragtorp Nilsen
Selger 3 navn	
Svein Egil Kragtorp Nilsen	
Gateadresse	
Eidsliveien 28	
Poststed	Postnr
BJØRKELANGEN	1940
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Kjell Roney Nilsen
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1977
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	48
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1107250149

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrenovering av det ene badet, mindre arbeider på det andre

Arbeid utført av

Askim og Mysen Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bad oppe er totalrenovert.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Løst problem med rør som frøs på vinteren.

Arbeid utført av

Kragtorp VVS

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

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Flere små oppgraderinger over flere år. Sikringsskap er skiftet til automatsikringer.

Arbeid utført av

ST Elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1107250149

- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling
Ar
Verdi
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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: 1107250149

Tilleggskommentar

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: 1107250149

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ragnhild Nilsen	696aed5a2d89512f97e88 8e8faa5183151d2a528	17.09.2025 19:01:42 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rita Kragtorp Nilsen	cd567ab57f0be978e7015 c49d94a4bda5913a9ad	17.09.2025 19:47:31 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Egil Nilsen	6a649c74c20031a4cf7db e0ba386365b5658ce0f	17.09.2025 19:06:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1107250149

- 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>

Nabolagsprofil

Eidsliveien 28 - Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Eidslia Linje 470, 470E, 471	6 min 0.5 km
Blaker stasjon Linje R14	26 min 25.4 km
Oslo Gardermoen	57 min

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 650 elever, 40 klasser	7 min 4.1 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	20 min 1.8 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	5 min 3.4 km

Ladepunkt for el-bil

Kjelle VGS - Akershus fylkeskommune 18 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

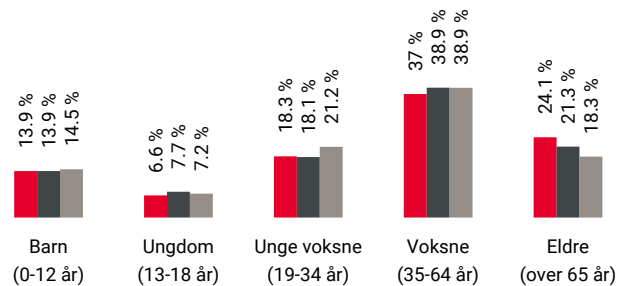
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	10 min 0.9 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	17 min 1.5 km
Burholttoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	8 min 4.6 km

Dagligvare

Kiwi Bjørkelangen PostNord	18 min 1.6 km
Coop Extra Bjørkelangen	19 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 93/100



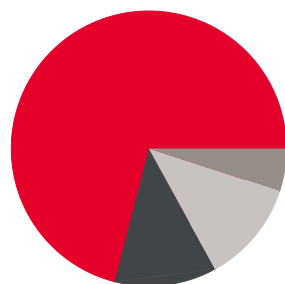
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

⚽ Eidslia balløkke	3 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
⚽ Kjelle vg. skole	15 min	🚶
Fotball	1.4 km	
🚴 MOVA Bjørkelangen Serviceveien	5 min	🚗
MOVA Bjørkelangen	5 min	🚗

Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Bjørkelangen Torg

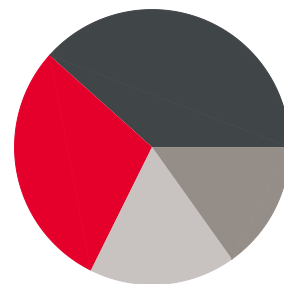
19 min 🚶



Apotek 1 Bjørkelangen

19 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



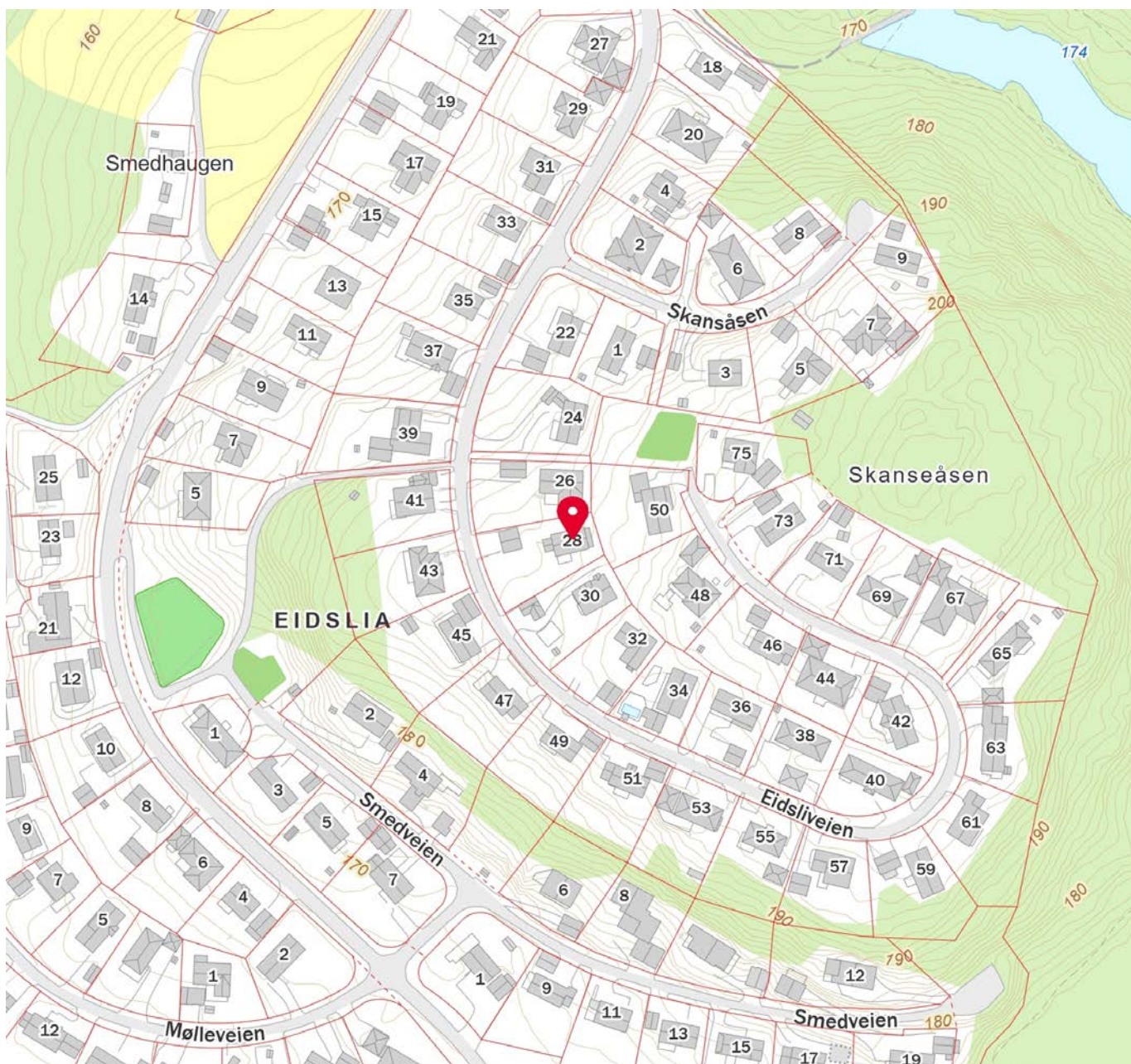
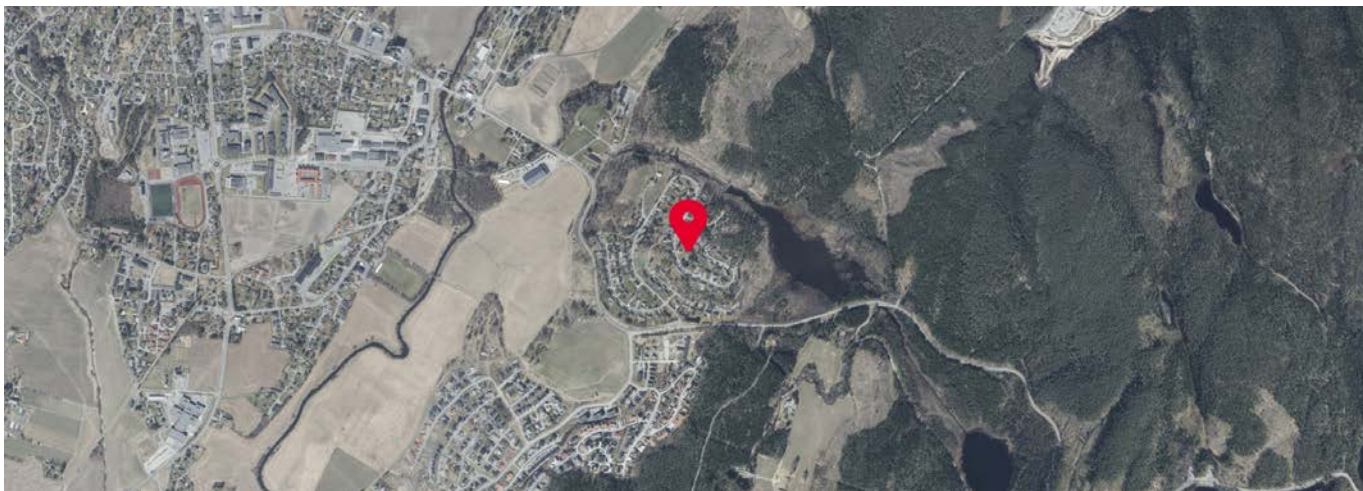
0%

43%

Bjørkelangen øst/Eidslia
Bjørkelangen
Norge

Sivilstand

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



MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse) Eidslia, Bjørkelangen		Matr.nr.	G.nr. 2	B.nr. 71	Parsell nr. 97
Arbeidets art Nybygg	Byggets art bolig	Søknadens dato 18.6.-76	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato 31.8. sak 247/76		
Byggherrens navn Kjell Nilsen		Adresse 1940 Bjørkelangen			Telefon
Anmelderens navn O. Pedersen, Block Watne Bygg A/S, p.b. 58, 1401 Ski		Adresse			Telefon
Ansvarshavendes navn Gunnar Fjeld " " "		Adresse " , p.b. 622-Lisleby, 1601 Fr.stad			Telefon

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- ☐ for nevnte bygg
- ☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Innvendig:

- sveising av gulvbelegg i bod gjenstår

Kjeller :

- montering av lettvegger til boder gjenstår

Utvendig :

- beslag på luftebalkong mangler
- trapp/terrasse v/stueutg.
- takstige mangler.

Dette arbeid må være fullført innen **3 mndr.****1940 Bjørkelangen** den **22.11.-77**

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggebyvemyndighet
- ☐
- ☐
- ☐

for bygningssjef
Bjørn Erik Hvidsten
 Byggekontrollør



Enhet Forvaltning

Rita Kragtorp Nilsen
Eidsliveien 73
1940 BJØRKELANGEN

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
25/03385-5

Saksbehandler:
Hanne Beate Holmbro

Dato: 23.09.2025

2/71 Ferdigattest

Tillatelse til tiltak er gitt 10.09.2025.

Søknad om ferdigattest er mottatt 22.09.2025.

Gjelder: Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel – 2 rom i underetasje

Gnr/bnr: 2/71

Byggested: Eidsliveien 28, 1940 BJØRKELANGEN

Plangrunnlag: Reguleringsplan - Eidslia

Tiltakshaver: Rita Kragtorp Nilsen

Søknad om ferdigattest er mottatt den 22.09.2025. Gjennom dette har tiltakshaver bekreftet overfor kommunen at tiltaket tilfredsstiller kravene for ferdigattest.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Det kan allikevel gjennomføres tilsyn i tiltaket inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jfr. plan- og bygningsloven § 25-2 jfr. § 23-3 andre ledd.

Med vennlig hilsen

Kjetil Hauger
enhetsleder

Hanne Beate Holmbro
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

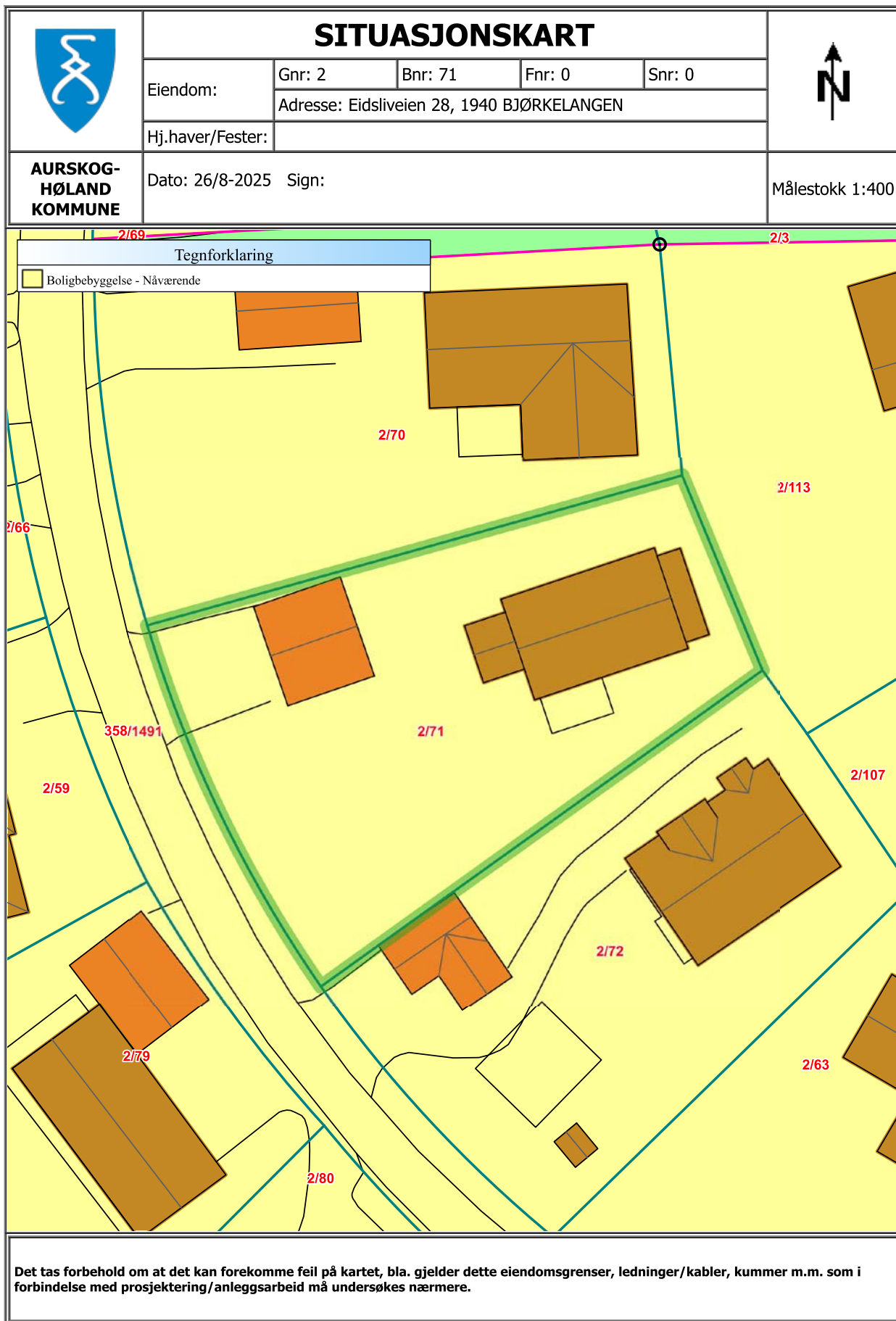
Vedlegg:

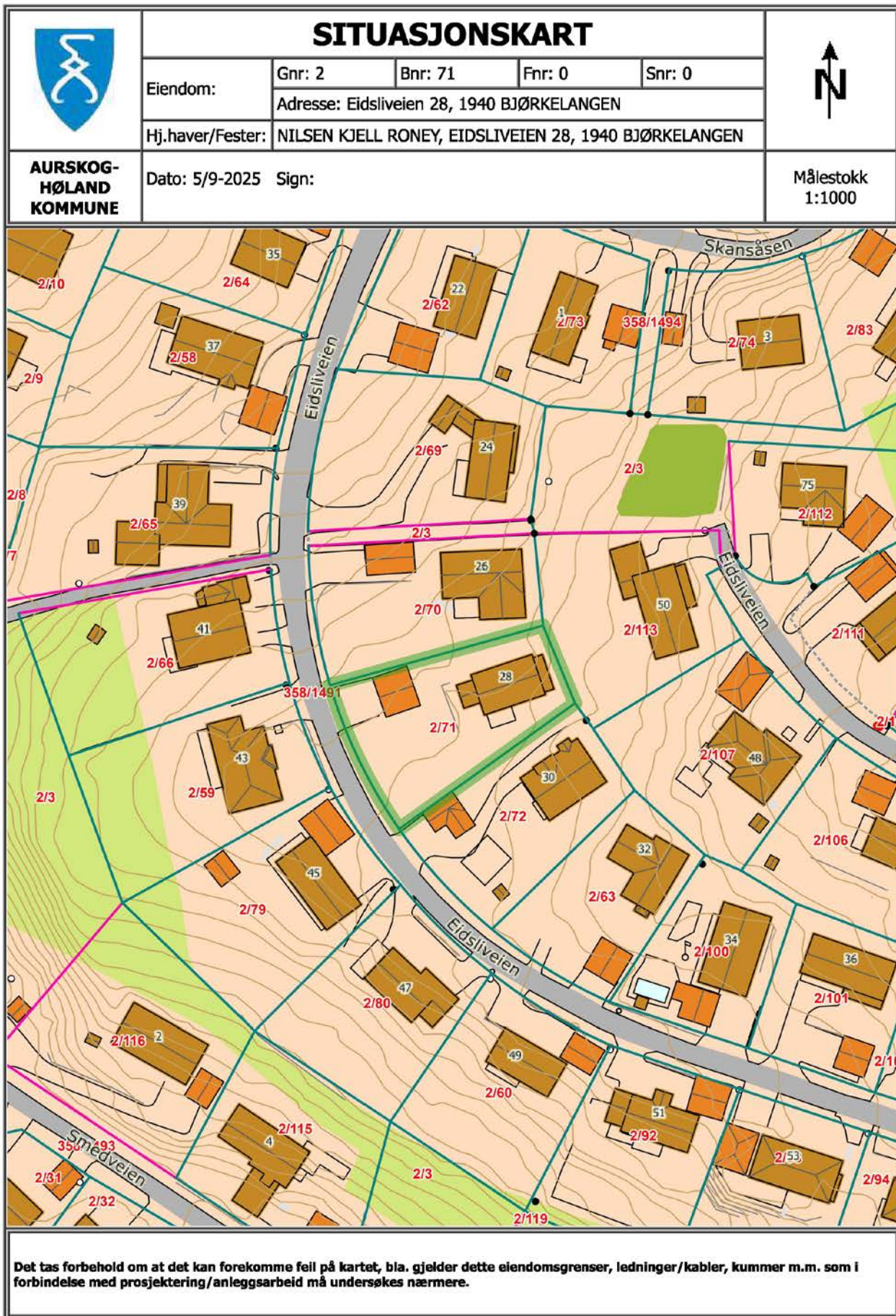
Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

Liste over mottakere:

Rita Kragtorp Nilsen, Eidsliveien 73, 1940 BJØRKELANGEN

Adresse	E-post	Telefon	Telefaks	Internett	Foretaksregisteret
Rådhusveien 3 1940 Bjørkelangen	postmottak@ahk.no	63 85 25 00	63 85 25 12	www.ahk.no	948 164 256





La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no



Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Eidsliveien 28
1940 BJØRKELANGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre