

Villaveien 5C

BJØRKELANGEN

notar



Prisantydning Kr. 3 690 000,- Boligtype Frittliggende enebolig BRA-i/BRA Total 191/224 kvm
Megler Stian Berglund Tlf 464 20 400

NOTAR.NO

notar



Villaveien 5C

Koselig enebolig med stor tomt, flott hage og dobbelgarasje| Ny elbillader 2024 | Tomt på 885 kvm | Barnevennlig

Adresse	Villaveien 5C 1940 BJØRKELANGEN
Prisantydning	Kr 3 690 000,-
Omkostninger	Kr 93 340,-
Totalpris	Kr 3 783 340,-
BRA-i/BRA Total	191/224 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1982
Soverom	3

Stian Berglund v/ Notar Romerike har gleden av å presentere Villaveien 5 C

- En koselig enebolig med fin beliggenhet i et etablert villastrøk med gangavstand til alle skoler, offentlig kommunikasjon og de fleste servicetilbud. Eiendommen ligger i et stille og barnevennlig område. Tomten er på 885 kvm som er pent opparbeidet med gressplen, hekk og beplantning som innbyr til utvendig hygge for hele familien. Dobbeltgarasje og ny elbil-lader i 2024.

- Stue med store vindusflater og peisovn
- Hyggelig terrasse på 41 kvm utenfor stuen som er delvis overbygd
- Balkong utenfor hovedsoverommet på 4 kvm
- Hyggelig kjøkken med spiseplass
- Tre gode soverom, ett med balkong
- Flislagt bad med gulvvarme og dusjkabinett/wc-rom
- Kjeller med god oppbevaringsplass

Velkommen

Notar Romerike

Strømsveien 45 A
2010 STRØMMEN



Stian Berglund

Eiendomsmegler/Partner
464 20 400 / stian@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	16
Nøkkelinformasjon	17
Plantegning	29
Vedlegg	31
Budgivning	123

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning























Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et stille og barnevennlig område, perfekt for familier med barn og husdyreiere. Eiendommen er plassert i et etablert villastrøk, med gangavstand til alle skoler, offentlig kommunikasjon og de fleste servicetilbud.

Bjørkelangen har også et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland, som holder til på Eksismoa motorpark, ca. 10 min unna med bil. Det er også skytterbaner i nærheten og en aktiv jakt- og fiskeforening. Ved snørike vintre holder alpinbakken åpen.

Kommunen har for øvrig en levende kulturskole med en rekke tilbud innen dans, drama, forming og musikk, og det er egen øvingsboks for band og musikere. Ved den gamle herregården Eidsverket er det bygget et større hestesenter, hvor det arrangeres trening og konkurranser.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Trandumsvingen få minutter gange unna, og busslinje 480 ligger 0,4 km fra eiendommen. For lengre reiser er Blaker stasjon 25 minutter unna, og Oslo Gardermoen kan nås på 56 minutter.

Nabolaget har et godt utvalg av skoler, inkludert Bjørkelangen skole som ligger bare 5 minutters gange fra eiendommen, og Bjørkelangen videregående skole som er 13 minutter unna. Kjeller videregående skole er også innen rekkevidde, med en avstand på 22 minutter. I tillegg er det flere barnehager i nærheten, som Burholttoppen barnehage og Kjelle gårdsbarnehage, begge 19 minutter unna.

Området er kjent for sin nærhet til skog og mark, med en score på 97/100 for turmuligheter, og det er lett å finne gateparkering med en score på 93/100. Det er også et lavt støynivå, vurdert til 88/100, som bidrar til en rolig og behagelig atmosfære.

Dagligvarehandelen kan gjøres i sentrum på Rema 1000, Extra eller Kiwi. Her finnes også kjøpesenteret Alti Bjørkelangen, med rundt 20 butikker og kafé. I ytterkant av sentrum ligger Blikksrud Næringsområde med kjeder som Skeidar, Plantasjen, Mekonomen, Maxbo og Europris. Det er også kort vei til Lillestrøm og Strømmen, eller til hyggelig grensehandel både i Töcksfors og Charlottenberg.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Villaveien 5C, 1940 BJØRKELANGEN

OPPDRAKSNUMMER

23-0190/25

SELGER

Svein Thomas Larsen

MATRIKKE

Gårdsnummer 73, bruksnummer 270,
i Aurskog-Høland kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Selgers strømforbruk: Antatt årsforbruk i 2024 og 2025 er 15699 kWh og 18277 kWh. I snitt de siste to år er antatt forbruk 16988 kWh.

TOMT

Eiet tomt på 885 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiet tomt på 885,2 kvm.

TAKST

Tilstandsrapport datert 18.08.2025. utført av Jo Henrik Stigen.

BYGGEÅR

1982

BYGGEMÅTE

Enebolig med saltak tekket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn. Renner, nedløp og beslag i aluminium. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet. Malte trevinduer med 3-lags glass. En ytterdør med glassfelt. 3 lags isolerglass terrassedør.

Utgang fra stue til terrasse med adkomst til hage. Terrasse med tregulv, størrelse er ca. 41m². Deler av denne er takoverbygd. Utgang fra soverom til veranda, størrelse er ca. 4m². Adkomst platting, størrelse er ca. 76m².

Garasje utført med støpt dekke, trekonstruksjon, saltak konstruksjon i treverk tekket med takpapp, garasjeport, lys og strøm og det er montert elbil- lader.

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

TG2 fra tilstandsrapporten:

Taktekking:

Det ble observert mose på deler av takstein og dette bør forsøket fjernet. Mose har som kjent den egenskapen at den holder på fukt/vann.

Nedløp og beslag:

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

Veggkonstruksjon:

Kledning fra byggeår med stedvis tørkesprekker.

Takkonstruksjon/Loft:

Svertesoppen kan sees som svarte prikker og dette er observert på undertaket. Dette er ikke uvanlig ved denne type loft, da varm luft fra oppholdsrom, trekker gjennom himling og kondenserer mot kald overflate.

Den er først og fremst en estetisk utfordring, og vil først gjøre skade på treverket ved kraftig soppvekst. Det ble målt med fuktindikator og det ble ikke registrerers høye verdier i dag.

Vinduer:

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Dører:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er målt til 93cm og 96cm.

Rekkverk er ikke utformet etter dagens krav, ved horisontale spiler skal åpningen maksimalt være 2 cm. § 12-15.

Utforming av rekkverk: (1) Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, og skal utformes slik at det forhindrer klatring.

Innvendige overflater:

Innvendige overflater fremstår uten vesentlige avvik. Tilstandsgraden settes basert på stedvis alder og er utidsmessige.

Ingen umiddelbare kostnader. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Radon:

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

Rom Under Terreng:

Innvendig utforede vegger i rom under terreng er en risikokonstruksjon, og bør jevnlig kontrolleres. Utvendig drenering og innvendig utforede vegger må være utført riktig for å unngå fuktproblemer.

Tg er gitt grunnet konstruksjon og alder.

Innvendige trapper:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Trapp med bruksslitasje. Det er målt 15,5cm åpning i rekkverk og 16cm åpning i trinn.

Innvendige dører:

Enkelte dører tar i terskel/karm.

Andre innvendige forhold:

Vaskemaskin er plassert i rom uten sluk.

Bad-

Overflater gulv: Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Kjøkken-

Overflater og innredning: Eldre kjøkkeninnredninger med noe bruksslitasje. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringsdagen.

Toalettrom-

Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er observert sprekk i skjøter i himling.

Vannledninger:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Avløpsrør:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Varmtvannstank:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Drenering:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er registrert noe fukt i gulv/ vegger og saltutslag. Kjeller av denne årgang vil normalt være belastet med kapillært oppsug fra grunnen.

Det gjøres oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke automatisk vil gjøre at eventuell fukt forsvinner.

Det ble foretatt enkle målinger med Protimeter MMS-2. Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF.

Terrengforhold:

Ved befaring er det påvist dårlig fall eller tilnærmet flatt terreng inn mot grunnmuren. Det bør foretas terrengjusteringer. Dette forholdet medfører økt risiko for vannansamlinger i tilknytning til bygningskroppen, særlig ved kraftig nedbør eller snøsmelting.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

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

Badet ble pusset opp for 19 år siden. Arbeid utført av sønn som er tømrer og våtromssertifisert.

Punkt 4: Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp ? Ja.

Nytt kloakk i deler av villaen.

Punkt 4.1: Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad? Ja. Kommunen.

Punkt 6: Kjenner du til om det er/har vært problemer med ilted/skorstein/pipe, f-eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Nei.

Kontroll 2024 av feieren, ok.

Punkt 10.1: Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag ? Ja.

Nytt tak ca. 10 år siden.

Punkt 10.2: Hvem er arbeidet utført av ? Sønn som er tømrer.

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

Ny elbil lader i 2024.

Punkt 11.1: Hvem er arbeidet utført av ? Hegna Elektro.

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

2024, ok.

Tilleggskommentar:

Det er bygget tak over halve terrassen/delvis vindfang. Ikke søkt kommunen.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen ligger i et uregulert område. Tomta er avsatt til boligformål i kommuneplanen.

Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://akh.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming, gulvvarme på badet og fyring med ved.

147 liters varmtvannstank fra 1981.

Anlegg med automatsikringer og skrusikringer.

Siste tilsyn fra Nedre Romerike brann- og regningsvesen IKS - Dato 22.08.2025 - uten avvik.

PARKERINGSFORHOLD

Det er parkering i dobbelgarasje og på gruset gårdsplass.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Tilknyttet privat vei.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligen, datert 09.03.1982.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det er bygget tak over halve terrassen/delvis vindfang. Ikke søkt kommunen.

RADONMÅLING

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

INNHold

1.etasje: Kjøkken, Bad, Toalettrom, Stue, Soverom, Soverom 2, Annet, Gang, Gang 2, Entré.

Kjeller: Trapperom, Gang, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Annet rom med sluk.

STANDARD

ENTRÉ

Boligen har en romslig og hyggelig adkomstplatting på 76 kvm, pent opparbeidet med sittegruppe og blomsterkasser. Perfekt til å nyte morgensolen eller en kopp kaffe i hyggelige omgivelser. Velkommen inn til en lys entré med god plass til oppbevaring av ytterklær og sko. Videre innover møter du en romslig gang med naturlig lys og plass til ekstra oppbevaringsmøbler.

STUE

Lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir en fin utsikt mot hagen. Rommet byr på god plass til både sofagruppe og spisebord, og vedovnen setter en lun og koselig stemning på kjølige dager. Fra stuen er det utgang til en terrasse med adkomst til hagen.

TERRASSE

Terrassen utenfor stuen er på 41 kvm og gir rikelig med plass til flere sittegrupper, grilling og hyggelige stunder gjennom hele sommeren.

Deler av terrassen er overbygd, noe som gir en lun uteplass som kan brukes uansett vær – perfekt for både avslapning og hyggelige sammenkomster. Fra terrassen er det direkte adkomst til den solrike og pent opparbeidede hagen.

KJØKKEN

Praktisk kjøkken med lyse fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass, samt opplegg for oppvaskmaskin og komfyr. Over kokeplassen er det tilkoblet ventilator. Mellom benk og overskap er det lagt fliser og belysning. Det er plass til spiseplass ved vinduet, hvor du kan nyte morgenkaffen med utsikt mot hagen.

BAD/WC/VASKEROM

Flislagt bad med gulvvarme og downlights i himling som gir en moderne og behagelig atmosfære. Rommet er innredet med dusjkabinett, servant med underskap, speilskap og toalett.

TOALETTRUM

I tilknytning til gangen er det et separat toalettrom med gulvbelegg og malte flater.

Innredningen består av vannklosett, servant, speil og lys.

SOVEROM/GARDEROBE

Soverom 1

Lyst og romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og garderobeløsning. Fra soverommet er det utgang til en koselig balkong på 4 kvm – en lun uteplass som egner seg perfekt til morgenkaffen.

Soverom 2

Lyst og trivelig soverom med plass til to enkeltsenger eller dobbeltseng. Rommet har vindu som gir godt dagslys og en behagelig atmosfære.

Soverom 3

Soverom med god plass til seng og oppbevaring. Rommet har store garderobeskap, samt vindu som slipper inn rikelig med dagslys.

KJELLERETASJE

I kjelleretasjen finner du godt med bodplass og praktiske rom for oppbevaring. Her er det også vaskerom med utslagsvask og plass til både vaskemaskin og tørketrommel

INNENDIGE OVERFLATER

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, laminatgulv og gulvbelegg.

Overflatebehandling vegger: Malte tapetserte flater og malt panel.

Overflatebehandling himling: Malt takess.

HVITEVARER

Integrerte hvitevarer medfølger.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 191 m²

BRA - e: 33 m²

BRA totalt: 224 m²

TBA: 121 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 93 m² Trapperom, Gang, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Annet rom med sluk.

1. etasje

BRA-i: 98 m² Kjøkken, Bad, Toalettrom, Stue, Soverom, Soverom 2, Annet, Gang, Gang 2, Entré.

BRA-e: 33 m² Garasje.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

121 m² Terrasse.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 690 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 22 540,- pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Beskrivelse av gebyret:

Avløp kr 9 452,52

Eiendomsskatt kr 2 806,00

Feiing kr 724,92

Renovasjon kr 4 834,92

Vann kr 4 722,60

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 764 414,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 057 656,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

3 690 000 Prisantydning

Omkostninger

15 500 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

92 250 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

93 340 Omkostninger totalt

108 840 (med Boligkjøperforsikring – fem års varighet)

111 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 783 340 Totalpris. inkl. omkostninger

3 798 840 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring – fem års varighet)

3 801 640 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1981/1024-1/9 10.02.1981 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3226 GNR: 73 BNR: 58

2020/288316-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 0221 GNR: 73 BNR: 270

2024/121065-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 3026 GNR: 73 BNR: 270

GRUNNBOKSDATO

06.08.2025

FORSIKRINGSSKAP

Jernbanepersonalets Forsikring

DIVERSE OPPLYSNINGER

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

15.09.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Strømmen Eiendomsmegling AS

Strømsveien 45 A, 2010 STRØMMEN. TLF. 63 81 70 00

MEGLER

Stian Berglund, Eiendomsmegler/Partner

Epost: stian@notar.no

Mobil: 464 20 400

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 45 000,- (inkl. mva.)

Salgstilretteleggelse kr. 12 990,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 19 900,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 000,- (inkl. mva.)

Gebyr for utsatt betaling kr. 3 000,- (inkl. mva.)

Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. 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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport
Selgers egenerklæringsskjema
Kommunale gebyrer
Situasjonskart
Tegninger
Midlertidig brukstillatelse
Energiattest
Nabolagsprofil

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

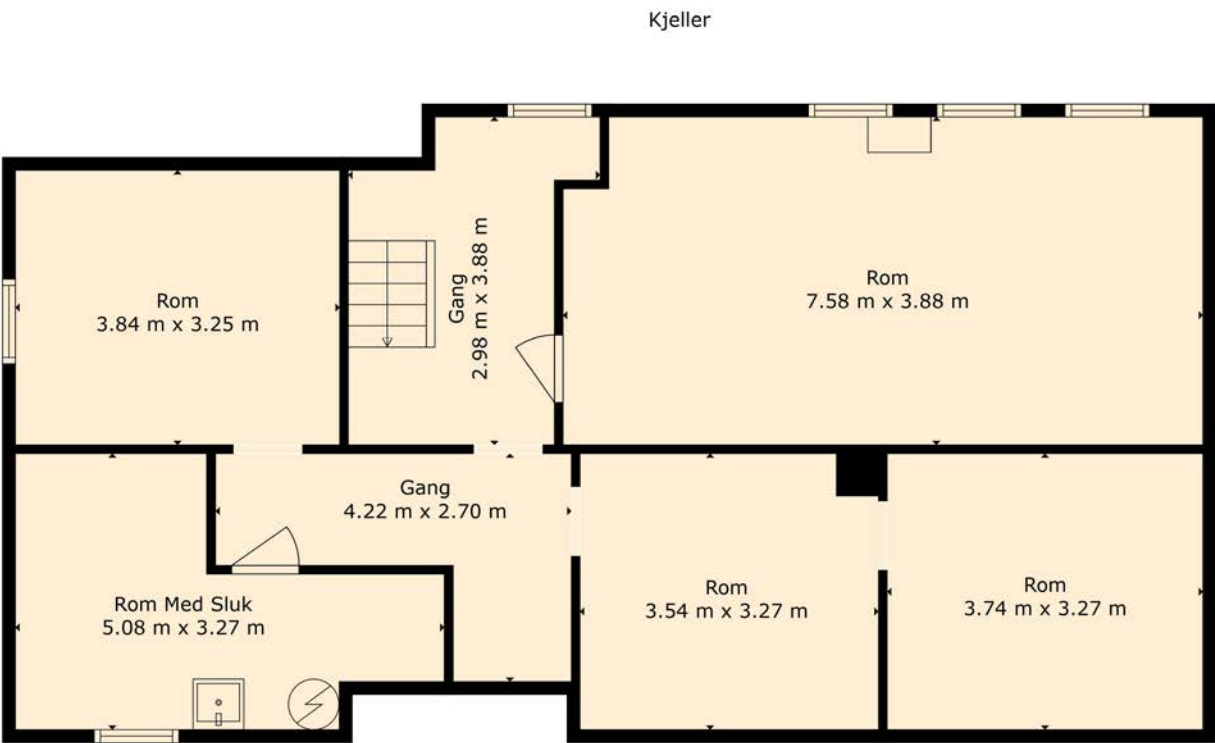
Plantegning



Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil



Plantegning



Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

VILLAVEIEN 5C

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Kommunale gebyrer

Situasjonskart

Tegninger

Midlertidig brukstillatelse

Energiattest

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport



Enebolig



Villaveien 5 C, 1940 BJØRKELANGEN



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 73, bnr. 270

Sum areal alle bygg: BRA: 224 m² BRA-i: 191 m²



Befaringsdato: 18.08.2025

Rapportdato: 26.08.2025

Oppdragsnr.: 13907-3143

Referansenummer: IJ2104

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



STIGEN Boligtakst AS

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

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566



STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktagninger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Enebolig som er bygget i 1982.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

Generelt oppført med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Dagens krav til brann, lyd, isolering, innneklima er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig med saltak tekket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn. Renner, nedløp og beslag i aluminium. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet.

Malte trevinduer med 3-lags glass.

En ytterdør med glassfelt. 3 lags isolerglass terrassedør.

Utgang fra stue til terrasse med adkomst til hage. Terrasse med tregulv, størrelse er ca. 41m². Deler av denne er takoverbygd. Utgang fra soverom til veranda, størrelse er ca. 4m². Adkomst platting, størrelse er ca. 76m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, laminatgulv og gulvbelegg. Overflatebehandling vegger: Malte tapetserte flater og malt panel. Overflatebehandling himling: Malt takess.

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

Ifølge geo.ngu.no/kart/radon ligger bolig innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskifting av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjelheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift:

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og ett dusjkabinett. Det er nivellert fra terskel til sluk og det ble målt 0,7cm fall.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

SPEIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Gulv: Gulvbelegg

Vegger: Malte flater.

Himling: Malt takess.

Innredning: Vannklosett, servant, speil og lys.

Lufting: Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS,

Beskrivelse av eiendommen

det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørøpplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Anlegg med automatsikringer og skrusikringer.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.

Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Ukjent type på avløpsrør(2025) og type på vannledning. Offentlig avløp vannledning via private stikkledninger.

Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen.

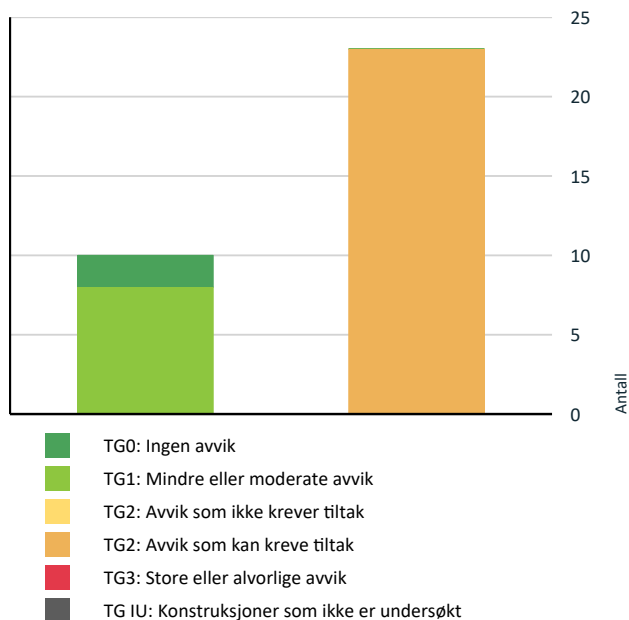
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- | | |
|--|-----------------------------|
| ! Utvendig > Takteking | Gå til side |
| ! Utvendig > Nedløp og beslag | Gå til side |
| ! Utvendig > Veggkonstruksjon | Gå til side |
| ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft | Gå til side |
| ! Utvendig > Vinduer | Gå til side |
| ! Utvendig > Dører | Gå til side |
| ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Gå til side |
| ! Innvendig > Overflater | Gå til side |

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1982

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Brukes som bolig.

Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Enebolig med saltak tekket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn.

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak som er tekket med takstein. Yttertaket er besiktiget fra bakkeplan.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er 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.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble observert mose på deler av takstein og dette bør forsøket fjernet. Mose har som kjent den egenskapen at den holder på fukt/vann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette bør fjernes da dette på sikt kan føre til andre bygningsdeler også blir tilført/ utsatt for fukt/ vann som i sin tur kan føre til råte.

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i aluminium. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet.

Det gjøres dog oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning.

Konstruksjon fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget

Tilstandsrapport

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning fra byggeår med stedvis tørkesprekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring bør utføres.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak i treverk. Loft er kun innsisert fra loftsuke med lommelykt da det ikke gangbart gulv.

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

Loft er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Svertesoppen kan sees som svarte prikker og dette er observert på undertaket. Dette er ikke uvanlig ved denne type loft, da varm luft fra oppholdsrom, trekker gjennom himling og kondenserer mot kald overflate.

Den er først og fremst en estetisk utfordring, og vil først gjøre skade på treverket ved kraftig soppvekst.

Det ble målt med fuktindikator og det ble ikke registrert høye verdier i dag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette bør holdes under oppsyn.

Lofts tilstand bør følges med på ved forskjellige klimatiske forhold. Hvis det viser seg å være et fuktproblem bør det gjøres tiltak, og da takteking skiftes.

Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass.

Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport.

De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 1980

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Dører

En ytterdør med glassfelt. 3 lags isolerglass terrassedør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til terrasse med adkomst til hage. Terrasse med tregulv, størrelse er ca. 41m². Deler av denne er takoverbygd.

Utgang fra soverom til veranda, størrelse er ca. 4m².

Adkomst platting, størrelse er ca. 76m².

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk er målt til 93cm og 96cm.

Rekkverk er ikke utformet etter dagens krav, ved horisontale spiler skal åpningen maksimalt være 2 cm.

§ 12-15. Utforming av rekkverk:

(1) Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, og skal utformes slik at det forhindrer klatring.

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler ny utforming av rekkverk.

Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.) TG 2 er gitt med bakgrunn i dagens forskriftskrav som skal legges til grunn for denne rapport.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNENDIG

1 TG 2 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, laminatgulv og gulvbelegg.

Overflatebehandling vegger: Malte tapetserte flater og malt panel.

Overflatebehandling himling: Malt takess.

Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater fremstår uten vesentlige avvik. Tilstandsgraden settes basert på stedvis alder og er utidsmessige.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

Overflater - kjeller

Tilstandsrapport

Kjeller med betongsåle og leca vegger samt panel. Kjeller er betegnet som en råkjeller. Det settes ikke TG på disse overflatene. For å få satt dette til dagens standard må alle flater tas.

Ikke videre vurdert.

Det anbefales å innhente pris fra en entreprenør.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

TG 2 Radon

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

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger bolig innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Vurdering av avvik:

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

TG 1 Pipe og ildsted

Det er etablert ildsted i stuen.

Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til. Utført kontroll av brannvesenet 22.08.2025.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har panel. Det ble ikke utført hulltaking. Det er ikke montert list så satte pigger i bunnsvill under panel. Det ble registrert 16,6% fuktkvote.

Det er benyttet plast innvendig vegg, under terreng. Normalt skal det ikke benyttes plast i slik konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig utforede vegger i rom under terreng er en risikokonstruksjon, og bør jevnlig kontrolleres. Utvendig drenering og innvendig utforede vegger må være utført riktig for å unngå fuktproblemer.

Tg er gitt grunnet konstruksjon og alder.

Konsekvens/tiltak

- 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Trapp med bruksslitasje. Det er målt 15,5cm åpning i rekkverk og 16cm åpning i trinn.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør påregnes oppgraderinger på trapp.

TG 2 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk. Nye og gamle innvendig dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører tar i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte dører bør justeres.

TG 2 Andre innvendige forhold

Det er opplegg for vaskemaskin i rom uten sluk. Det er lagt vannstopper for eventuelt lekkasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskemaskin er plassert i rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å plassere vaskemaskin på våtrom hvor det er sluk.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift:

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og ett dusjkabinett.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0,7cm fall.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Mekanisk avtrekk.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger

Overflatebehandlinger: malt takess. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0,7 cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Anbefaler videre bruk av dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeår og smøremembran fra 2006 med ukjent utførelse. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- 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.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og og ett dusjkabinett.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykpull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i wc. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre kjøkkeninnredninger med noe bruksslitasje. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Gulv: Gulvbelegg

Vegger: Malte flater.

Himling: Malt takess.

Innredning: Vannklosett, servant, speil og lys.

Lufting: Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er observert sprekk i skjøter i himling.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Overflate behandling bør påregnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Tilstandsrapport

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

1 TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

1 TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu og luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

1 TG 2 Varmtvannstank

147 liters varmtvannstank fra 1981

Årstall: 1981

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming, gulvvarme på badet og fyring med ved.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Anlegg med automatsikringer og skrusikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.

Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

3. 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

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

5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektriske anlegget.

Det foreligger en el- kontroll utført av ST Elektro AS. Utifra at det foreligger el- kontroll på anlegget så settes det ikke noe TG på det elektriske anlegget av Takstingeniør. El- kontrollen legges med i rapporten til gjennomgang av interessenter.

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.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

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

Tilstandsrapport

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Byggeåret tilsier at det er drenerør av plast og utvendig fuksikret med vorteplast.

Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

Det presiseres imidlertid at kjellere av denne årgangen, grunnet alder, normalt kan være utsatt for kapillært oppsug av fuktighet fra grunnen. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke nødvendigvis vil eliminere eventuell fuktproblematikk.

Enkelte fuktmålinger ble utført på befaringstidspunktet. Fuksøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, og utslagene anses derfor som veiledende.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe fukt i gulv/ vegger og saltutslag. Kjeller av denne årgang vil normalt være belastet med kapillært oppsug fra grunnen. Det gjøres oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke automatisk vil gjøre at eventuell fukt forsvinner.

Det ble foretatt enkle målinger med Protimeter MMS-2.

Fuksøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget. Et utslag på en fuksøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF.

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget er antatt fundamentert med lettklinker og støpte kjellergulv

TG 2 Terrengforhold

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur, at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering.

Det er oppholdsvær på befaringsdag og ikke noen vannansamlinger rundt boligen.

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaring er det påvist dårlig fall eller tilnærmet flatt terreng inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer.

Dette forholdet medfører økt risiko for vannansamlinger i tilknytning til bygningskroppen, særlig ved kraftig nedbør eller snøsmelting.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type på avløpsrør(2025) og type på vannledning. Offentlig avløp vannledning via private stikkledninger. Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje utført med støpt dekke, trekonstruksjon, saltak konstruksjon i treverk tekket med takpapp, garasjeport, lys og strøm og det er montert elbil- lader.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

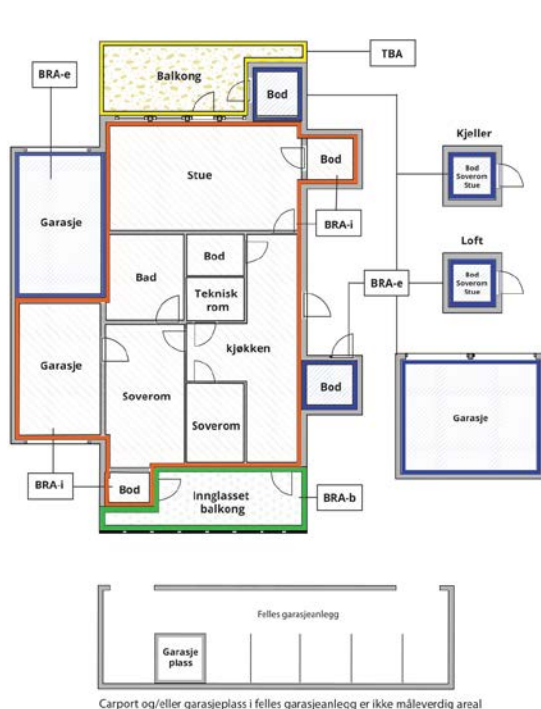
Hva er målverdig areal?

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

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke målverdig 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					
1. Etasje	98			98	121
Kjeller	93			93	
SUM	191				121
SUM BRA	191				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
1. Etasje	Kjøkken, Bad, Toalettrom, Stue, Soverom, Soverom 2, Annet, Gang, Gang 2, Entré		
Kjeller	Trapperom, Gang, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Annet rom med sluk		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		33		33	

SUM		33
SUM BRA	33	

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen.

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	98	93
Garasje	0	33

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Svein Thomas Larsen og Wenche Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	73	270	0	0	885.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Villaveien 5 C							
Hjemmelshaver							
Larsen Svein Thomas							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig/privat

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiet tomt på 885,20 m2

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke vist		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke vist		Nei
Samsvarserklæring			Ikke vist		Nei
Ordrebekreftelse		Vedlikehold av boligen	Ikke vist		Nei
Megler		Megler opplysninger	Innhentet		Nei
Tegninger			Ikke vist		Nei
Eier	18.08.2025	Under befaring	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no	19.08.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 405-2	26.08.2025	ST Elektro AS	Fremvist		Nei
Rapport fra brannvesen	22.08.2025	Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.08.2025	

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. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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/IJ2104>

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



Elkontroll bolig 2025

WENCHE SOFIE LARSEN
VILLAVEIEN 5C
1940 BJØRKELANGEN

Andreas Høgenes | ST Elektro AS | 26.08.2025



Opplysninger om foretak

<u>Kontrollforetak</u>	<u>Org.nr</u>	<u>Sertifikatnr. NEMKO</u>
ST Elektro AS	985 449 341	804.16-5363
<u>Epost</u>	<u>Telefon</u>	<u>Besøksadresse</u>
firmapost@st-elektro.no	63 85 61 51	Nordre blikrudvei 4 1940 Bjørkelangen

Opplysninger om kontrollør

<u>Navn</u>	<u>epost</u>	<u>Telefon</u>
Andreas Høgenes	andreas@st-elektro.no	98 01 86 59

<u>Gyldighetsområde</u>	<u>Sertifikatnummer</u>	<u>Gyldig til</u>
NEK 405-1 Elektrotermografi lavspenning	804.13-3659	01.12.2026
NEK 405-2 Elkontroll Bolig	804.15-6643	16.07.2029
NEK 405-3 Elkontroll Næring og industri	804.15-6643	16.07.2029
NEK 405-3 Tillegg B – Landbruk	804.20-0207	26.05.2026

MÅLEINSTRUMENTER BENYTTET I KONTROLLEN

METREL Eurotest XD MI 3155
Serienummer: 19 28 20 93
Kalibreringsdato: 02.05.2024
Sertifiseringsnummer: 20 22 00 17 69

~~FLUKE T5-1000~~
~~— Serienummer: 35 88 03 01 WS~~

~~MASTECH MS2007B tang amperemeter~~

~~Elit iFlex3001~~
~~— Serienummer: H22300 646 09~~

~~FLIR T530 Termografikamera~~
~~— Kalibreringsdato: 18.09.2024~~
~~— Serienummer: 79 31 53 33~~

~~IR linse, f = 17mm 24°~~
~~— Serienummer: 77 82 01 12~~

Opplysninger om kunde og installasjon

<u>Kundeopplysninger</u>	<u>Kontaktperson</u>	<u>Besøksadresse</u>
Wenche Sofie Larsen	40246254	Villaveien 5C 1940 Bjørkelangen

<u>Kontrolldato</u>	<u>Tidspunkt</u>
26.08.2025	08.00-11.00

Installasjon

Boliginstallasjon med 230V IT fordelingssystem og spenning

Nivå av uavhengighet for kontrollforetak

©Norsk Elektroteknisk Komite

NEK405:2020 4.6.2 Tabell 1

Nivå A – Uavhengig foretak, som ikke utfører prosjektering, bygging og reparasjon av elektriske anlegg.

Nivå B – Uavhengig foretak, som samtidig utfører prosjektering, bygging og reparasjon av elektriske anlegg, men som ikke har prosjektert, bygget eller reparert det anlegget som skal kontrolleres.

Nivå C – Ikke uavhengig foretak, som samtidig utfører prosjektering, bygging og reparasjon av elektriske anlegg. Samme person som har prosjektert, bygget eller reparert et elektrisk anlegg skal ikke utføre kontroll av samme anlegg.

Nivå D – Ikke uavhengig foretak, som samtidig forestår prosjektering, bygging og reparasjon av elektriske anlegg. Samme person som har prosjektert, bygget eller reparert et anlegg kan utføre kontroll av samme anlegg.

Kontrollen utføres etter uavhengighetsnivå D.

TILSTANDSREGISTRERING

©Norsk Elektroteknisk Komite

NEK405:2018 A.3

Tilstanden angis ved tilstandsgrader. Tilstandsgraden skal være basert på en vurdering av ett eller flere enkeltstående symptomer, eller en samlet vurdering av et sett av symptomer. Symptomene indikerer tilstanden i forhold til det referansenivået som er lagt til grunn for vurdering av tilstanden.

Følgende tilstandsgrader/alvorlighetsgrader benyttes:

TG0/AG0 Ingen avvik

Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre, ingen symptomer på avvik

TG1/AG1 Mindre eller moderate avvik

Normal slitasje. Er vedlikeholdt og har ikke vesentlige mangler. Avvik på dokumentasjon er ikke vesentlig i forhold til referansenivået.

TG2/AG2 Vesentlige avvik

Delen er sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak, eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid eller mangelfull eller feil utført eller mangelfull eller feil vedlikeholdt.

TG3/AG3 Store eller alvorlige avvik

Delen har nært forestående eller total funksjonssvikt, eller det er behov for strakstiltak. Kan representere fare for liv og helse.



NS3424

FORMÅL MED ELKONTROLLEN

©Norsk Elektroteknisk Komite
NEK405:2020

Elektriske anlegg og elektrisk utstyr skal være trygge i bruk. Forutsetningene er at alle sikkerhetstiltakene regelverket krever er på plass. Gjennom bruk utsettes midlertidig utstyret for ytre påvirkninger, fysiske skader og aldring. Hvor sterkt disse faktorene slår inn varierer. Det påvirker behovet for vedlikehold, utskiftinger og oppgraderinger. En uønsket tilstand kan ha oppstått som følge av skade, manglende vedlikehold eller mangelfull leveranse. En elkontroll vil avdekke tilstanden til det elektriske anlegget og elektriske utstyret. Det gir eier et beslutningsgrunnlag for å vurdere behov for tiltak.

Brannforebyggende elkontroll i bolig er målrettet for å forebygge branner i boliger. Delnormen inneholder konkrete krav til utførelsen av slike kontroller og hvordan resultatet skal dokumenteres.

Elkontroll i næringsbygg er basert på et supplerende avtaleverk hvor partene tydeliggjør rammene for oppdraget og hva som skal inngå av kontrollpunkter. En slik tilnærming har vært viktig for å sikre en ønsket fleksibilitet. Et unntak fra dette er imidlertid elkontroll i landbruket, hvor næringen har ønsket konkrete krav til omfang, metode, dialogpunkter og dokumentasjon.

Elektrotermografering er et effektivt virkemiddel til å avdekke svakheter i elektriske anlegg i en tidlig fase. Tilløp til varmegang, skadelige termiske virkninger eller andre uønskede hendelser kan identifiseres og håndteres før de utgjør fare.

Elkontroll utført av kontrollforetak må ses uavhengig av den offentlige kontrollen som gjennomføres av Det Lokale El tilsyn (DLE). DLE utøver tilsyn i medhold av el-tilsynsloven, utarbeider offentlige tilsynsrapporter og har hjemmel til å gi vedtak om retting og benytte tvangsmidler i samsvar med lov og forskrift.

Elkontroller utført av kontrollforetak etter NEK 405-serien er en privatrettslig kontroll hvor en profesjonell part gjennomfører en kontroll for oppdragsgiver, normalt eier av det elektriske anlegget. Resultatet av et slikt oppdrag er at eier får et beslutningsgrunnlag om behov for tiltak og iverksetter dette etter eget initiativ. Videre foreligger det en ordning hvor deler av forsikringsbransjen tilbyr rabatter for kunder som får gjennomført kontroller av denne typen. I sistnevnte tilfelle foreligger det normalt en privatrettslig forpliktelse om at påviste feil og mangler må rettes.

NEK 405 serien fastsetter krav til kontrollforetak og personer som utfører og er faglig ansvarlige for elektrotermografi, elkontroll og eltakst på elektriske høy- og lavspenningsanlegg og elektrisk utstyr. Normserien stiller også krav til eksaminering, sertifiseringsordning, metodikk og til sertifiseringsorganer som skal utføre sertifisering i henhold til normen.

KONTROLLOBJEKT

Installasjon i bolig og garasje skal kontrolleres

INSTALLASJONER SOM IKKE VAR TILGJENGELIG FOR KONTROLL

Det er ikke utført kontroll inn i / bak kjøkkeninnredning. Det er utført målinger via tilkoblet utstyr der det ikke er tilgang til den faste installasjonen.

MÅLEBETINGELSER

Installasjonen i bolig og garasje er kontrollert med METREL Eurotest XD MI 3155. Det har ikke oppstått noen form for problemer under kontrollen og alle ønskede objekter var tilgjengelig for ettersyn. Kontrollen ble utført ved tilnærmet vanlig drift og under normale forutsetninger.

ANALYSENIVÅ

Kontroll av elektriske installasjoner deles inn i tre analysenivåer iht. EN 3424

Analysenivå 1 - Visuell kontroll og måling

Analysenivå 2 – Ta av deksler, visuell kontroll og måling, termografering

Analysenivå 3 – Analysenivå 1 + Analysenivå 2 + Nøye kontroll av hvert enkelt objekt/hvert enkelt elektrisk utstyr

Denne kontrollen er utført som analysenivå 1.

Rapporten fra både elkontroll og termografi er et øyeblikksbilde av installasjonen og ikke nødvendigvis slik den alltid fremstår.

ETTERKONTROLL OG NESTE KONTROLL

Kunde har bestilt utbedringer av TG2 avvikene før visning.

Det vil ikke være behov for etterkontroll etter at disse avvikene er utbedre.

Neste kontroll utføres iht. FG Skadeteknikks kontrollklasse

Kontroll av private boliger – hvert femte år

Kontroll etter NEK 405-2

Termografering etter NEK 405-1 anbefales

KONKLUSJON

Eldre installasjon fra 1970 tallet. Skrusikringer i sikringsskap, Viking inntaksboks i kjeller. Viking inntaksboks har ingen tegn til varmgang. Sikringsskapet er godt utstykket med skrusikringer, mer enn vanlig, ingen visuelle tegn til varmgang eller skade på sikringer eller bunnskruer. Ellers er installasjonen en blanding av eldre fra etableringstidspunkt og noe nyere (stue, vaskerom 1.etg, elbillader). Noe finnes det dokumentasjon på (utført i nyere tid, fra 2019). Installasjonen fra etableringstidspunkt har ikke dokumentasjon, noe som ikke er unormalt ved installasjon før 1999. Dokumentasjonskrav kom i 1999.

Deler av nyere installasjoner har dokumentasjon i boligmappa.

Installasjonen bærer preg av at det er to voksne personer som har bodd i eneboligen, som ikke bruker unødvendig mye strøm.

Forventet slitasje mtp bruk og alder på installasjonen ellers. Vanlig vedlikehold er utført opp gjennom årene.

I og med hoveddelen av installasjonen er fra 1970 tallet vil det ved eiendomsoverdragelse ikke være uvanlig med behov for oppgraderinger i elanlegget.

Installasjonen er fullt brukbar som den står, kunde har bestilt utbedringer av TG2 avvik før visningsdato.



ST Elektro AS

985449341

Wenche Sofie Larsen

Gjennomført av: ST Elektro AS

Forside	.....
Innholdsliste	.....
Del 1 - Introduksjon	.....
Kontrollforetak	.....
Oppdragsgiver	.....
Kontaktperson	.....
Uavhengighet for kontrollforetak	.....
Kontrollinformasjon	.....
Informasjon om anlegget	.....
Del 2 - Konklusjon	.....
Konklusjon	.....
Komponentoversikt	.....
Sjekkpunkter	.....
Tilstandsgrad	.....
Del 3 - Hoveddel	.....
Komponent: Sikringsskap for bolig og garasje	.....
Rapport fra elkontroll av boliginstallasjoner - A Komplet	.....
Avvik	.....

Kontrollforetak		Oppdragsgiver	
Navn:	ST Elektro AS	Navn:	-
Foretaksnummer:	985449341	Foretaksnummer:	-
Elvirksomhets ID:	-	Kunde nr.:	-
Kontaktperson:	Andreas Høgenes	Kontaktperson:	-
Adresse:	Nordre Blikrud vei 4	Adresse:	-
Postnr. Sted:	1940 Bjørkelangen	Postnr. Sted:	-
Tlf. nummer:	63856151	Tlf. nummer:	-
Epost:	firmapost@st-elektro.no	Epost:	-

Kontaktperson	
Navn:	-
Tlf. nummer:	-
Epost:	-
Relasjon:	-

Uavhengighet for kontrollforetak	
Nivå av uavhengighet:	LEVEL D
Beskrivelse av uavhengighetsnivå:	
LEVEL A:	Uavhengig foretak, som ikke samtidig utfører prosjektering, bygging og reparasjon av elektriske anlegg.
LEVEL B:	Uavhengig foretak, som samtidig utfører prosjektering, bygging og reparasjon av elektriske anlegg, men som ikke har prosjektert, bygget eller reparert det anlegget som skal kontrolleres.
LEVEL C:	Ikke uavhengig foretak, som samtidig utfører prosjektering, bygging og reparasjon av elektriske anlegg. Samme person som har prosjektert, bygget eller reparert et anlegg skal ikke utføre kontroll av samme anlegg.
LEVEL D:	Ikke uavhengig foretak, som samtidig forestår prosjektering, bygging og reparasjon av elektriske anlegg. Samme person som har prosjektert, bygget eller reparert et anlegg kan utføre kontroll av samme anlegg.

Kontrollinformasjon			
Ordrenummer:	Elkontroll bolig 2025		
Kontrolltyper:	Elkontroll		
Beskrivelse:			
-			
Kontrollør:	Andreas Høgenes	Sertifikat:	804.15-6643
Start dato:	26/08/2025		
Fullført dato:	26/08/2025		
Neste kontroll:	26/08/2030		

Informasjon om anlegget	
Adresse:	Villaveien 5C
Postnr. Sted:	1940 BJØRKELANGEN
Kommunenr.:	3026
Kommune:	-
Bolignummer:	-
Gnr.:	73
Bnr.:	270
Festenummer:	0
Seksjonsnummer:	0
Boligmappa-ID:	-
Anleggstype:	Elektrisk anlegg
Beskrivelse av anlegget:	
Enebolig og frittstående garasje	
Byggeår:	1960
Sist endret:	2025
Referansenivå:	-

Konklusjon

Eldre installasjon fra 1970 tallet. Skrusikringer i sikringsskap, Viking inntaksboks i kjeller. Viking inntaksboks har ingen tegn til varmgang. Sikringsskapet er godt utstykket med skrusikringer, mer enn vanlig, ingen visuelle tegn til varmgang eller skade på sikringer eller bunnskruer. Ellers er installasjonen en blanding av eldre fra etableringstidspunkt og noe nyere (stue, vaskerom 1.etg, elbillader). Noe finnes det dokumentasjon på (utført i nyere tid). Installasjonen fra etableringstidspunkt har ikke dokumentasjon. noe som ikke er unormalt ved installasjon før 1999. Deler av nyere installasjoner har dokumentasjon i boligmappa. Installasjonen bærer preg av at det er to voksne personer som har bodd i eneboligen, forventet slitasje mtp bruk. Vanlig vedlikehold er utført opp gjennom årene.

Komponentoversikt

 [Sikringsskap for bolig og garasje](#)

[Rapport fra elkontroll av boliginstallasjoner - A Komplett](#)

Sjekkpunkter 42/46

Sjekkpunkter

Avsluttet	1
Under utførelse	-

Tilstandsgrad

TG 3 - Alvorlige avvik (utbedres omgående)	0
TG 2 - Viktig avvik registrert (utbedres innen 1 måned)	4
TG 1 - Mindre avvik til orientering	4
TG 0 - Ingen kommentar	1
Ukjent	0

Komponent: Sikringsskap for bolig og garasje

Type: Hovedfordeling

Status: Overlever

Sted: Entre

Rapport fra elkontroll av boliginstallasjoner - A Komplet	
Komponent:	Sikringsskap for bolig og garasje ↑
Type:	Hovedfordeling
Sted:	Entre

Sjekkpunkt	Avviks ID	Status	Filer	Signatur
Generelt				
Gå en runde i huset og slå på alle brytere for varmekabler, utelys, alle kokeplater på komfyr, ovner, alt som er tilkoblet beskyttelsesle der (jordet utstyr).		✓	0	AH
Bruksendring		✓	0	AH
Visuell kontroll/tilstand <i>Kommentar: Eldre installasjon, med noe nyere installasjon i stue 1.etg. Vanlig slitasje mtp alder.</i>		✓	0	AH
Måling				
Isolasjonsresistansen på installasjonen <i>Kommentar: 7,5Mohm for hele installasjonen</i>		✓	0	AH
Temperatur/Varmgang i fordeling		✓	0	AH
Kontinuitet i jordleder og utjevninger		✓	0	AH
Jordfeilbryter/jordfeilvarsler/utkobling/lyd <i>Kommentar: Jordfeilbryter for elbillader løser ut på testknapp</i>		✓	0	AH
Overgangsmotstand til jord <i>Kommentar: Ikke målt, antas å være tilstrekkelig. CU Weld kommer opp i vaske rom i kjeller sammen med vanninntak</i>		✓	0	AH
Automatisk utkobling <i>Kommentar: Alle testede punkter har tilfredsstillende høy verdi for momentan ut kobling av en fase. 384A for elbillader i garasje</i>		✓	0	AH
Gulv- og veggresistans		✓	0	AH
SELV, PELV og elektrisk atskillelse		—	0	
Sikringsskap				
Tilgjengelig for ettersyn		✓	0	AH
Merking av kurser og utstyr		✓	0	AH

Sjekkpunkt	Avviks ID	Status	Filer	Signatur
Defekt utstyr, bunnskruer, sikringsautomater/elementer og rengjøring		✓	0	AH
Forhold mellom kabler og vern		✓	0	AH
Utstyrets kapslingsgrad	G6F	✓	0	AH
Kabelinnføringer		✓	0	AH
Tilkoblinger og varmgang <i>Kommentar: Tilkoblinger på overspenningsvern, og automater er ettertrukket</i>		✓	0	AH
Overspenningsvern <i>Kommentar: Ettermontert ved montering av elbillader</i>		✓	0	AH
Jording				
Hovedjord tilkoblet <i>Kommentar: 0,04 til CU weld i kjeller og vannrør</i>		✓	0	AH
Tilleggsutjevningsforbindelser		—	0	
Jording av stikkontakter og utstyr	56F 76F	✓	0	AH
Installasjon				
Bruksendringer		✓	0	AH
Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger, motorer, m. m.		✓	0	AH
Utstyrets kapslingsgrad	66F	✓	0	AH
Utstyr montert iht. installasjonsveiledninger		✓	0	AH
Vedlikehold av utstyr	Y6F 46F D6F N6F P6F	✓	0	AH
Kabler, ledninger og bevegelige ledninger		✓	0	AH

Rapport fra elkontroll av boliginstallasjoner - A Komplet

Sjekkpunkt	Avviks ID	Status	Filer	Signatur
Branntetting		—	0	
Belysningsanlegg <i>Kommentar: Eldre utenpåliggende takarmaturer. Innfelt halogen 12V på bad 1. etg</i>		✓	0	AH
Varmeanlegg <i>Kommentar: Panelovner, vedfyring, varme i gulv på bad</i>		✓	0	AH
Dokumentasjon på at installasjonen er utført etter 1999 <i>Kommentar: Nyere utførte oppgraderinger og arbeid har dokumentasjon i bolig mappa. Ellers finnes det ikke dokumentasjon på installasjonen fra etableringstidspunkt. Dette var på 1970 tallet. Kravet om dokumentasjon kom først i 1999.</i>		✓	0	AH
Generell betraktning om den faste installasjonens tilstand <i>Kommentar: Eldre installasjon med vanlig slitasje. Noen nyere deler i installasjonen og oppgraderinger ved behov.</i>		✓	0	AH
Brannvern				
Brannslukningsutstyr og rømningsveier <i>Kommentar: Brannslukningsapparat i entre</i>		✓	0	AH
Brannvarslingsanlegg <i>Kommentar: Sektor alarm brann og innbruddsalarm.</i>		✓	0	AH
Informasjon				
Eier/brukers ansvar		✓	0	AH
Samsvarserklæring og dokumentasjon		✓	0	AH
Belysning og varme		✓	0	AH
Kabler og skjøteledninger		✓	0	AH
Spesielle hensyn i barnerom		✓	0	AH
Forsvarlig bruk av elektriske apparater		✓	0	AH
Overspenningsvern		✓	0	AH
Jordfeilbryter		✓	0	AH
Batteribytte røykvarslere		✓	0	AH
Generelt				
Termografering er gjennomført <i>Kommentar: Termografering er ikke utført</i>		—	0	
Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?		✓	0	AH

Status:	Fullført		
Kontrollør:	Andreas Høgenes	Sertifikat:	804.15-6643

Avvik			
Avvikskode:	Y6F		
Alvorlighetsgrad:	TG 2 - Viktig avvik registrert (utbedres innen 1 måned)		
Sted:	Soverom 1.etg		
Feilkode:	18160 (FEL § 9) - Stikkontakt var defekt		
Dato registrert:	26.8.2025	Dato lukket:	-
Kontrollforetak:	ST Elektro AS		
Ordrenummer:	Elkontroll bolig 2025		
Komponent:	Sikringsskap for bolig og garasje		
Sjekkliste:	Rapport fra elkontroll av boliginstallasjoner - A Komplet		
Sjekkpunkt:	Vedlikehold av utstyr		
Saksbehandler:			
Ansvarlig:			
Utbedres:	Internt		
Tidsfrist:	-		
Avvik registrert		Andreas Høgenes 26.8.2025, 09:50	
Stikk på soverom har sprekt			

Avvik	
deviation_Stikk på soverom har spr ekt_0_20250826075029.jpg	
deviation_Stikk på soverom har spr ekt_1_20250826075031.jpg	
Anbefalt løsning	Andreas Høgenes 26.8.2025, 09:50
Byttes	

Status:	Ny		
Dato:		Signatur:	

Avvik			
Avvikskode:	56F		
Alvorlighetsgrad:	TG 2 - Viktig avvik registrert (utbedres innen 1 måned)		
Sted:	Wc i gang		
Feilkode:	18154 (FEL §§ 19, 21 NEK 413.1) - Stikkontakt manglet jordforbindelse		
Dato registrert:	26.8.2025	Dato lukket:	-
Kontrollforetak:	ST Elektro AS		
Ordrenummer:	Elkontroll bolig 2025		
Komponent:	Sikringsskap for bolig og garasje ↑		
Sjekkliste:	Rapport fra elkontroll av boliginstallasjoner - A Komplet ↑		
Sjekkpunkt:	Jording av stikkontakter og utstyr ↑		
Saksbehandler:			
Ansvarlig:			
Utbedres:	Internt		
Tidsfrist:	-		
Avvik registrert		Andreas Høgenes 26.8.2025, 09:50	
Stikkontakt mangler jordforbindelse			
deviation_Stikkontakt mangler jordforbin_0_20250826075025.jpg 			
Anbefalt løsning		Andreas Høgenes 26.8.2025, 09:50	
Feilsøke og utbedre. Husk å måle etter utbedring.			

Status:	Ny		
Dato:		Signatur:	

Avvik			
Avvikskode:	76F		
Alvorlighetsgrad:	TG 2 - Viktig avvik registrert (utbedres innen 1 måned)		
Sted:	Rom med vaskemaskin og tørketrommel 1.etg		
Feilkode:	18154 (FEL §§ 19, 21 NEK 413.1) - Stikkontakt manglet jordforbindelse		
Dato registrert:	26.8.2025	Dato lukket:	-
Kontrollforetak:	ST Elektro AS		
Ordrenummer:	Elkontroll bolig 2025		
Komponent:	Sikringsskap for bolig og garasje		
Sjekkliste:	Rapport fra elkontroll av boliginstallasjoner - A Komplet		
Sjekkpunkt:	Jording av stikkontakter og utstyr		
Saksbehandler:			
Ansvarlig:			
Utbedres:	Internt		
Tidsfrist:	-		
Avvik registrert		Andreas Høgenes 26.8.2025, 09:50	
Høy motstand til jord på to stikkontakter. Måler over 1ohm			

Avvik	
deviation_Høy motstand til jord på t o st_0_20250826075027.jpg	
deviation_Høy motstand til jord på t o st_1_20250826075028.jpg	
Anbefalt løsning	Andreas Høgenes 26.8.2025, 09:50
Feilsøke og utbedre. Husk å måle etter utbedring	

Status:	Ny		
Dato:		Signatur:	

Avvik			
Avvikskode:	46F		
Alvorlighetsgrad:	TG 1 - Mindre avvik til orientering		
Sted:	Korridor ved bad og soverom		
Feilkode:	-		
Dato registrert:	26.8.2025	Dato lukket:	-
Kontrollforetak:	ST Elektro AS		
Ordrenummer:	Elkontroll bolig 2025		
Komponent:	Sikringsskap for bolig og garasje		
Sjekkliste:	Rapport fra elkontroll av boliginstallasjoner - A Komplet		
Sjekkpunkt:	Vedlikehold av utstyr		
Saksbehandler:			
Ansvarlig:			
Utbedres:	Internt		
Tidsfrist:	-		
Avvik registrert		Andreas Høgenes 26.8.2025, 09:50	
Bryter har sprekt			
deviation Bryter har sprekt_0_20250826075033.jpg			
Anbefalt løsning		Andreas Høgenes 26.8.2025, 09:50	
Byttes på sikt			

Status:	Ny		
Dato:		Signatur:	

Avvik			
Avvikskode:	D6F		
Alvorlighetsgrad:	TG 1 - Mindre avvik til orientering		
Sted:	Rom med vaskemaskin 1.etg		
Feilkode:	-		
Dato registrert:	26.8.2025	Dato lukket:	-
Kontrollforetak:	ST Elektro AS		
Ordrenummer:	Elkontroll bolig 2025		
Komponent:	Sikringsskap for bolig og garasje		
Sjekkliste:	Rapport fra elkontroll av boliginstallasjoner - A Komplet		
Sjekkpunkt:	Vedlikehold av utstyr		
Saksbehandler:			
Ansvarlig:			
Utbedres:	Internt		
Tidsfrist:	-		
Avvik registrert		Andreas Høgenes 26.8.2025, 09:50	
Bryter har sprekt			
deviation_Bryter har sprekt_0_20250826075034.jpg 			
Anbefalt løsning		Andreas Høgenes 26.8.2025, 09:50	
Byttes på sikt			

Status:	Ny		
Dato:		Signatur:	

Avvik			
Avvikskode:	N6F		
Alvorlighetsgrad:	TG 1 - Mindre avvik til orientering		
Sted:	Kjøkken		
Feilkode:	-		
Dato registrert:	26.8.2025	Dato lukket:	-
Kontrollforetak:	ST Elektro AS		
Ordrenummer:	Elkontroll bolig 2025		
Komponent:	Sikringsskap for bolig og garasje		
Sjekkliste:	Rapport fra elkontroll av boliginstallasjoner - A Komplet		
Sjekkpunkt:	Vedlikehold av utstyr		
Saksbehandler:			
Ansvarlig:			
Utbedres:	Internt		
Tidsfrist:	-		
Avvik registrert		Andreas Høgenes 26.8.2025, 09:50	
Brytere har sprekt			
deviation_Brytere har sprekt_0_20250826075036.jpg 			
Anbefalt løsning		Andreas Høgenes 26.8.2025, 09:50	
Byttes på sikt			

Status:	Ny		
Dato:		Signatur:	

Avvik			
Avvikskode:	P6F		
Alvorlighetsgrad:	TG 1 - Mindre avvik til orientering		
Sted:	Wc i gang		
Feilkode:	-		
Dato registrert:	26.8.2025	Dato lukket:	-
Kontrollforetak:	ST Elektro AS		
Ordrenummer:	Elkontroll bolig 2025		
Komponent:	Sikringsskap for bolig og garasje		
Sjekkliste:	Rapport fra elkontroll av boliginstallasjoner - A Komplet		
Sjekkpunkt:	Vedlikehold av utstyr		
Saksbehandler:			
Ansvarlig:			
Utbedres:	Internt		
Tidsfrist:	-		
Avvik registrert		Andreas Høgenes 26.8.2025, 09:50	
Bryter har sprekt			
deviation Bryter har sprekt_0_20250826075037.jpg			
Anbefalt løsning		Andreas Høgenes 26.8.2025, 09:50	
Byttes på sikt			

Status:	Ny		
Dato:		Signatur:	

Avvik			
Avvikskode:	66F		
Alvorlighetsgrad:	TG 2 - Viktig avvik registrert (utbedres innen 1 måned)		
Sted:	Garasje		
Feilkode:	15342 (FEL § 28 NEK 705.512, 559) - Bryteren hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad		
Dato registrert:	26.8.2025	Dato lukket:	-
Kontrollforetak:	ST Elektro AS		
Ordrenummer:	Elkontroll bolig 2025		
Komponent:	Sikringsskap for bolig og garasje		
Sjekkliste:	Rapport fra elkontroll av boliginstallasjoner - A Komplette		
Sjekkpunkt:	Utstyrets kapslingsgrad		
Saksbehandler:			
Ansvarlig:			
Utbedres:	Internt		
Tidsfrist:	-		
Avvik registrert		Andreas Høgenes 26.8.2025, 09:57	
Bryter til utelys på garasje mangler tettedeksel			
deviation_Bryter til utelys på garasje m 0_20250826075731.jpg			
Anbefalt løsning		Andreas Høgenes 26.8.2025, 09:57	
Byttes			

Status:	Ny		
Dato:		Signatur:	

Avvik			
Avvikskode:	G6F		
Alvorlighetsgrad:	TG 0 - Ingen kommentar		
Sted:	Sikringsskap i entre		
Feilkode:	18053 (FEL § 28 NEK 705.512) - Sikringsskapet opprettholder ikke tilstrekkelig kapslingsgrad		
Dato registrert:	26.8.2025	Dato lukket:	-
Kontrollforetak:	ST Elektro AS		
Ordrenummer:	Elkontroll bolig 2025		
Komponent:	Sikringsskap for bolig og garasje		
Sjekkliste:	Rapport fra elkontroll av boliginstallasjoner - A Komplet		
Sjekkpunkt:	Utstyrets kapslingsgrad		
Saksbehandler:			
Ansvarlig:			
Utbedres:	Internt		
Tidsfrist:	-		
Avvik registrert		Andreas Høgenes 26.8.2025, 09:50	
Sikring nr 15 bør flyttes ned til ny skinne og bak deksel for å øke kapslingsgraden i skapet			
deviation_Sikring nr 15 bør flyttes ned_0_20250826075038.jpg			
			

Avvik

Avvik	
Anbefalt løsning	Andreas Høgenes 26.8.2025, 09:50
. Forslag til forbedring. Flytte sikring nr 15 til bad asd deksel	

Status:	Ny		
Dato:		Signatur:	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Notar Romerike	Oppdragsnr.	23-0190/25
Adresse	VILLAVEIEN 5C, 1940 BJØRKELANGEN		
Postnr.		Sted	
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja			
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?	1982	Hvor lenge har du bodd i boligen?	43 År 3 Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja			
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Jernbanepersundet			
Selger 1 Fornavn		Etternavn	
Sven Thomas Larsen			
Selger 2 Fornavn		Etternavn	
Wenche Sofie Larsen			

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse Badet ble pusset opp for 19 år siden
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse Sønn som er tømrer og våtroms sertifisert
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Nytt kloakk i del av villaveien

STH WSL.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørssoppgjøret):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Kommun
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse [Signature]
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Kemur 2024 av feiernes, OK.
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse NgH tar fa 10 år siden.
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse Sønn som er tømrer.
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Ny elbilten i 2024,
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse Hegrov Elektrik
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse 2024 ok.
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

STL WS2
 Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

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

Det er bygget tun over halve terrasse/delvis utbygging.
Ikke søkt kommunen

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

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

STL-WSL
Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørssopdrag):

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

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

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

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 4/8 -25

Sted *Stam*

Signatur selger 1:

Steen Thomas Larsen

Signatur selger 2:

Wenche Sofie Larsen

STL WSL
Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.07.2024

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukselendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtagelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 14.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4. ledd, 2. pkt.)
- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

SIDE 1 AV 3

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 14 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5-5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkennelse av ansvar, forhandlinger eller avtale om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
 - behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS/AVKORTING

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

- 8.1 Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

SIDE 2 AV 3

8.2 Vernetting

Twister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lenger enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen.

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte SCOR Europe SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er SCOR Europe SE c/o Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.com. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdpapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttaler seg rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

Nabolagsprofil

Villaveien 5C - Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Offentlig transport

Trandumsvingen Linje 480	7 min	0.6 km
Blaker stasjon Linje R14	25 min	24.2 km
Oslo Gardermoen	56 min	

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 650 elever, 40 klasser	8 min	0.7 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	13 min	1.2 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	21 min	1.8 km

Ladepunkt for el-bil

Bjørkelangen Skole	9 min
Bjørkebadet	11 min

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

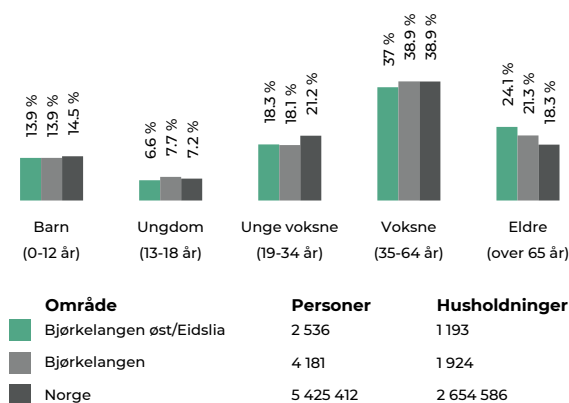
Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Kvalitet på skolene

Bra 61/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	17 min	1.5 km
Burholtoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	19 min	1.6 km
Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	21 min	1.8 km

Dagligvare

Kiwi Bjørkelangen PostNord	10 min	0.9 km
Coop Extra Bjørkelangen	11 min	



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

Gateparkering

Lett 93/100

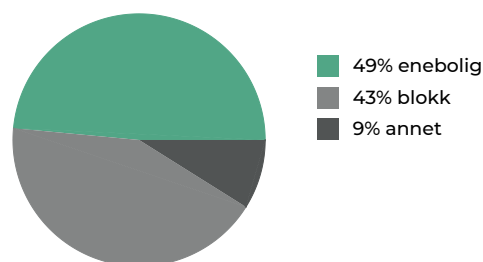
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

⚽ Bjørkelunden	7 min	🚶
Fotball	0.6 km	
⚽ Bjørkelangen barne- og ungdomssk...	8 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.7 km	
🚴 MOVA Bjørkelangen Serviceveien	20 min	🚶
🚴 MOVA Bjørkelangen	4 min	🚲

Boligmasse



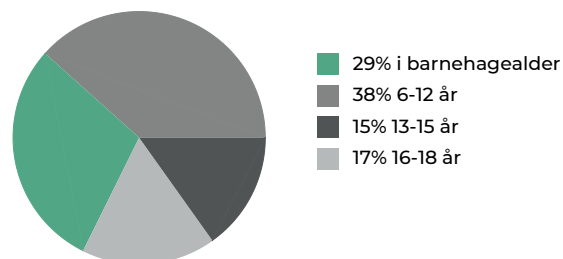
«Festningsåsen har umiddelbar nærhet til skogen, fin utsikt utover Bjørkelangen og meget hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

🏪 AMFI Bjørkelangen Torg	11 min	🚶
🏪 Apotek 1 Bjørkelangen	11 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

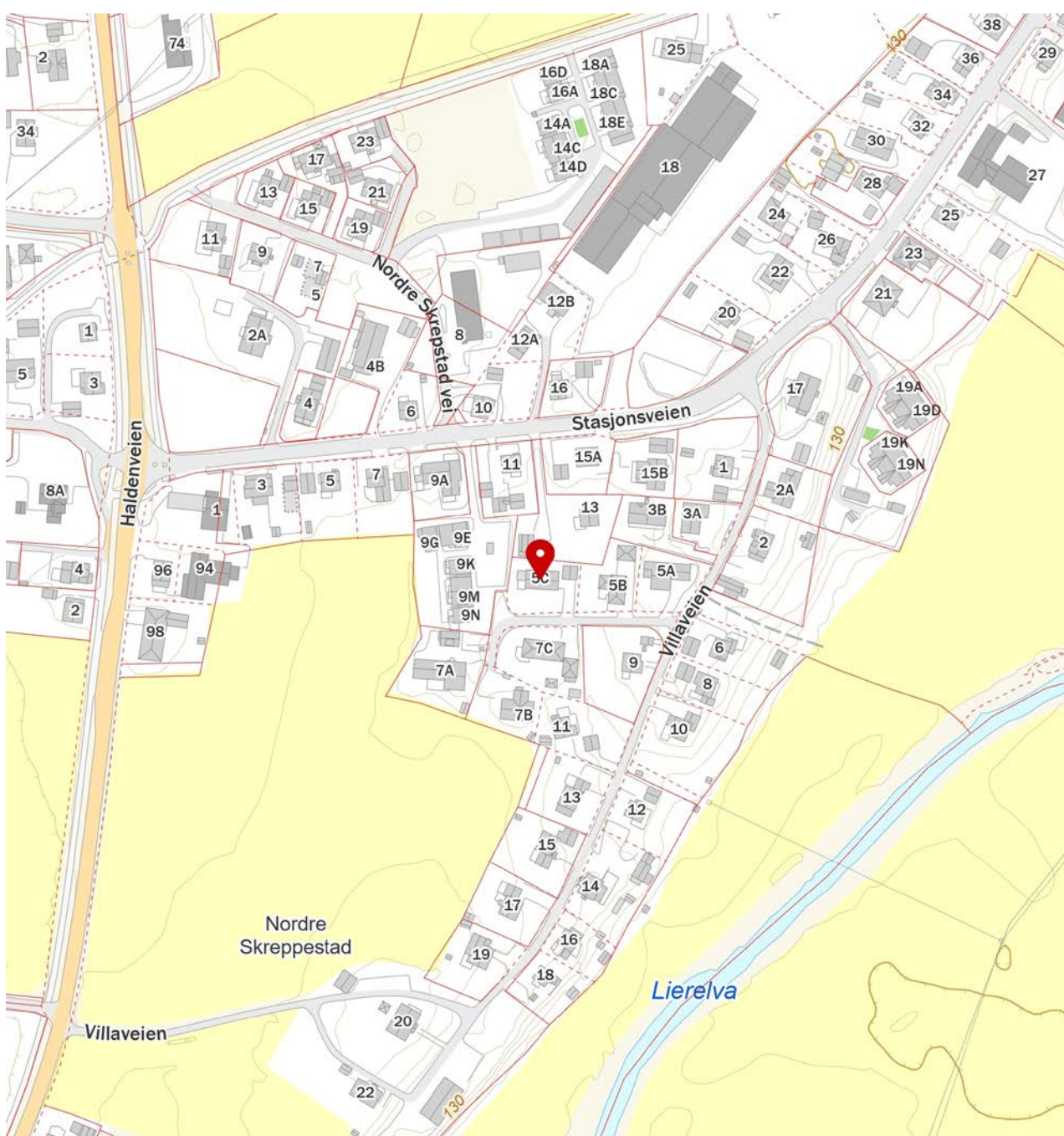
■ Bjørkelangen øst/Eidslia
■ Bjørkelangen
■ Norge

Sivilstand

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

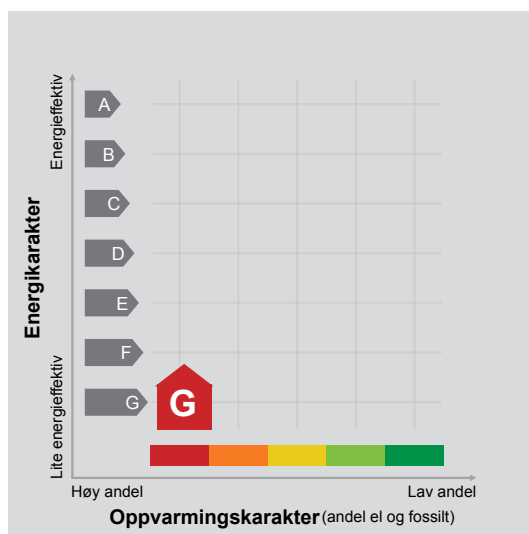


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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

Adresse	Villaveien 5C
Postnummer	1940
Sted	BJØRKELANGEN
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	73
Bruksnummer	270
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	117688917
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-159494
Dato	25.08.2025



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

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

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

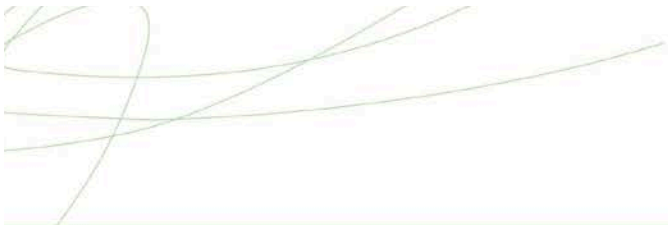
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Bruk varmtvann fornuftig**

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

- **Slå el.apparater helt av**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	191
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~På siden til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).~~

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Aurskog-Høland kommune

Adresse: Rådhusveien 3, 1940 Bjørkelangen

Telefon: 63852500

Utskriftsdato: 04.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Aurskog-Høland kommune

Kommunenr.	3226	Gårdsnr.	73	Bruksnr.	270	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Villaveien 5C, 1940 BJØRKELANGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	9 452,52 kr
Eiendomsskatt	2 806,00 kr
Feiing	724,92 kr
Renovasjon	4 834,92 kr
Vann	4 722,60 kr
Sum	22 540,96 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
ORDINÆR RENOV.GEBYR	25%	1 stk	5028.75	1/1	0 %	5 028,75 kr
Feier/Tilsynsgebyr	0%	1 Pipe	586.00	1/1	0 %	586,00 kr
ABB.GEBYR VANN BOLIG	15%	1 stk	1230.50	1/1	0 %	1 230,50 kr
ABB.GEBYR AVLØP BOLIG	15%	1 stk	3701.85	1/1	0 %	3 701,85 kr
FORBRUKSGEBYR VANN 71 - 150 M2	15%	1 stk	3114.20	1/1	0 %	3 114,20 kr
FORBRUKSGEBYR AVLØP 71 - 150 M2	15%	1 stk	5342.90	1/1	0 %	5 342,90 kr
					Sum	19 004,20 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Aurskog-Høland kommune

Adresse: Rådhusveien 3, 1940 Bjørkelangen

Telefon: 63852500

Utskriftsdato: 04.08.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Aurskog-Høland kommune

Kommunenr.	3226	Gårdsnr.	73	Bruksnr.	270	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Villaveien 5C, 1940 BJØRKELANGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

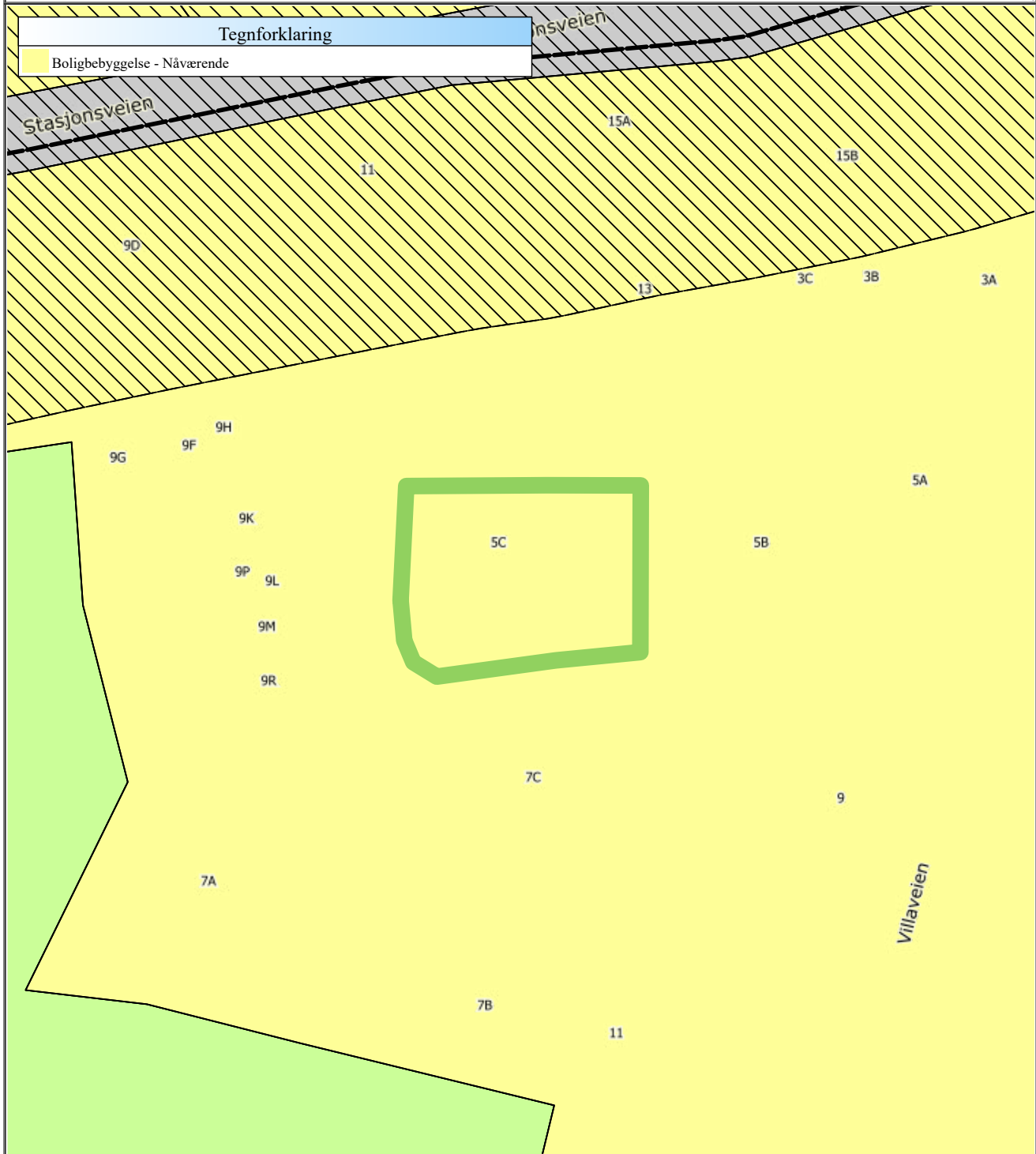
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

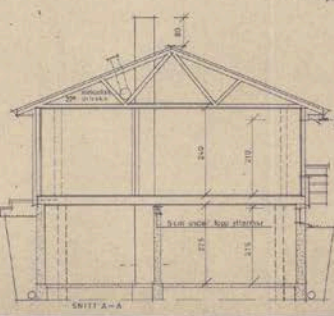
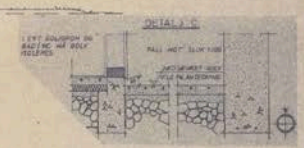
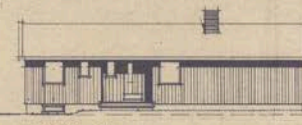
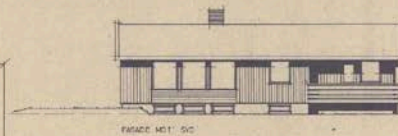
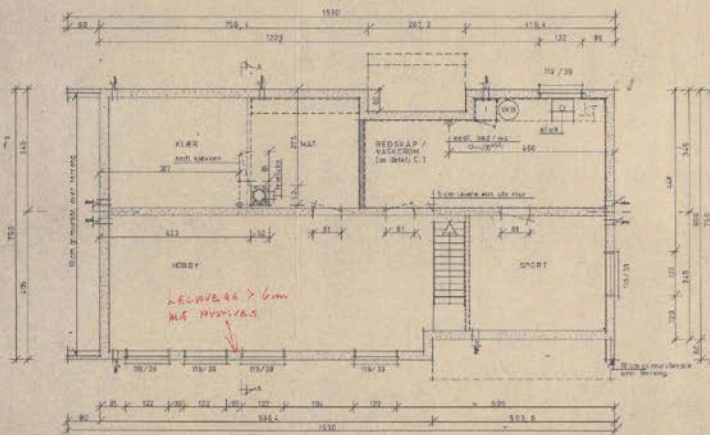
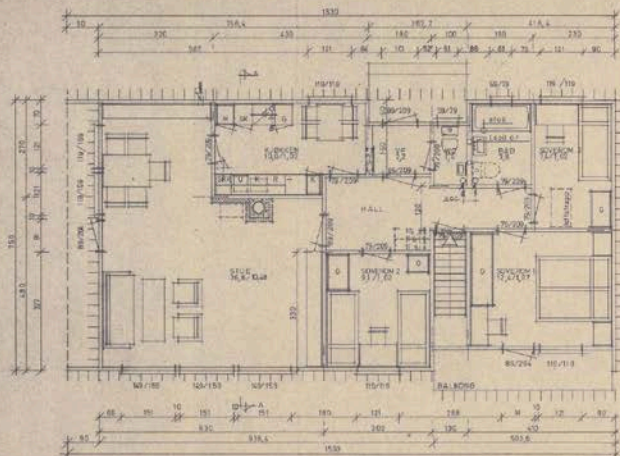
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 73	Bnr: 270	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Villaveien 5C, 1940 BJØRKELANGEN				
Hj.haver/Fester:						
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE	Dato: 11/8-2025 Sign:				Målestokk 1:800	



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




 POLICE
 CLEVELAND

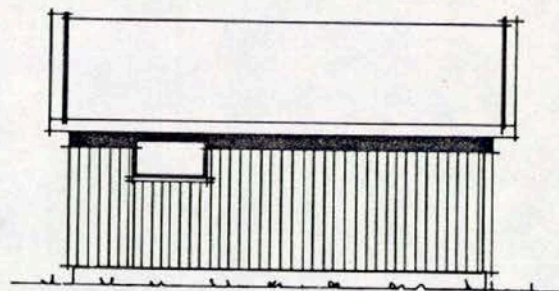
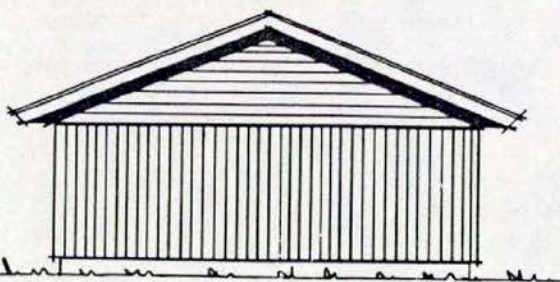
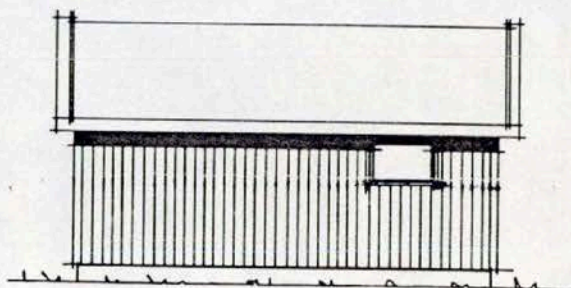
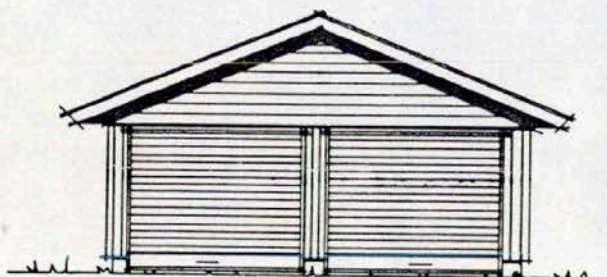
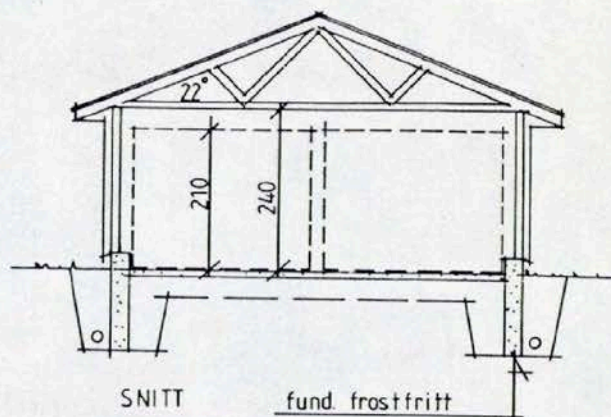
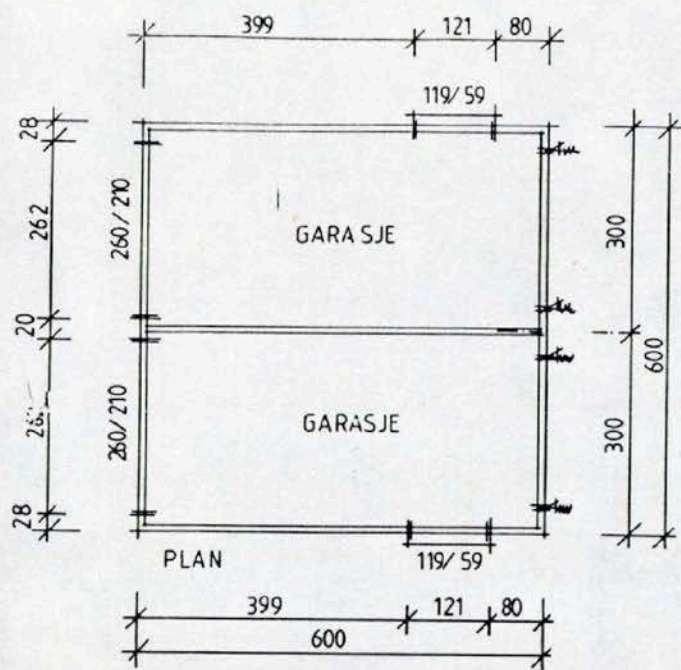
1 APPROVED
det. [signature]

REV. 8-22-81 K-9

ENDOR SE VEHICLE
 068/73

OFFER THOMAS LARSON
 1-80
 17500

BRIGGS, HETLAND AS
 K-95-7M+



GODKJENT AV EYGNINGSSJEFEN

I AUERSKOG-BETJEND

22.2.84 EKE Nr. 36184

GARASJE

Grunnflate : 36,0 m²

M = 1:100

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/testenr) ev. parselnr	
Amundjordet, Bjørkelangen		73 270 3	
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak
Nybygg	bolig	13.02.81	20.07.81
Byggherre	Adresse		Sak nr.
Svein Thomas Larsen	1940 Bjørkelangen		191/81
Anmelder	Adresse		Tilf.
Brødr. Hetland A/S, v/Håvard Westby, boks 83, 2101 Skarnes			
Algvarshavende	Adresse	Tilf.	
Bronek Platek (gr.mur og pipe)	Bøn, Skillingsfors, Sverige		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider: Innvendig:

- Montering av ovn i stue
- Montering av taklamper samt varmeelement i bad gjenstår
- Tilkopling av strøm til bygningen
-

Kjeller:

- Puss av vegger/gulv utenom vaskerom samt montering av dører
- Elektrikerarbeide gjenstår
-

Utvendig:

- Behandling av panel
- Midlertidig trapp
- Puss rundt kjellervinduer
- Takstige mangler
- Noe planeringsarbeide gjenstår

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
1940 Bjørkelangen	09.03.82
..... Kjell Risthansen Byggekontrollør	
Sendes til	
☒ Byggherre	☐ Anmelder
☒ Ansvarshavende	☐ Byggebyemyndighet

Trykt på selvkopierende papir

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 12 - 79

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/tegnr) ev. parselnr	
Amundjordet, Bjørkelangen		73 270 3	
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak
Nybygg	bollig	13.02.81	20.07.81
Byggherre		Sak nr.	
Svein Thomas Larsen		191/81	
Adresse		Tilf.	
1940 Bjørkelangen			
Anmelder		Tilf.	
Brødr. Hetland A/S, v/Håvard Westby, boks 83, 2101 Skarnes			
Aggvarshavende		Tilf.	
Børnek platek (gr.mur og pipe)		Bøn, skillingsfors, Sverige	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider: Innvendig:

- Montering av ovn i stue
- Montering av taklamper samt varmeelement i bad gjenstår
- Tilkopling av strøm til bygningen

Kjeller:

- Puss av vegger/gulv utenom vaskerom samt montering av dører
- Elektrikerarbeide gjenstår

Utvendig:

- Behandling av panel
- Midlertidig trapp
- Puss rundt kjellervinduer
- Takstige mangler
- Noe planeringsarbeide gjenstår

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
1940 Bjørkelangen	09.01.82
Kjellertilsynsansen	
Byggekontrollør	

Sendes til

☒ Byggherre	☐ Anmelder	☒ Ansvarshavende	☐ Byggesytemyndighet
---	-----------------------------------	--	---

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 15 500
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 4 800/4 900/5 000 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.

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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 23-0190/25

Adresse: Villaveien 5C, 1940 BJØRKELANGEN, gnr. 73, bnr.
270 i Aurskog-Høland kommune.

Kontaktperson: Stian Berglund

Tlf: 464 20 400

Epost: stian@notar.no

Salgsoppgavedato: 15.09.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/