

aktiv.



Eidsliveien 4, 1940 BJØRKELANGEN

**Stor enebolig med god beliggenhet
i rolig og populært område.
Dobbelgarasje og fine solforhold.**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Camilla Haugerudbråten

Mobil 930 22 875
E-post camilla@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

Bjørkeveien 18, 1940 Bjørkelangen. TLF. 63 85 40 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 75 990,-
Total ink omk.: Kr 3 065 990,-
Selger: Anne Brit Pinnerud Larsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 176/221 kvm
Tomtstr.: 947.7 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 41
Oppdragsnr.: 1107240245

Din nye bolig!

Eidlisveien 4 er en stor enebolig over to plan, med solceller på taket og vestvendt beliggende tomt. Modernisering og utbedringer må gjennomføres for å nå dagens krav til standard, men boligen har stort potensial og en god beliggenhet i et populært område. Her bor man like ved buss, barnehage og flotte turmuligheter i marka. Hagen byr på mye boltreplass for familien, og varme dager nytes på en sørvestvendt veranda utenfor stuen.

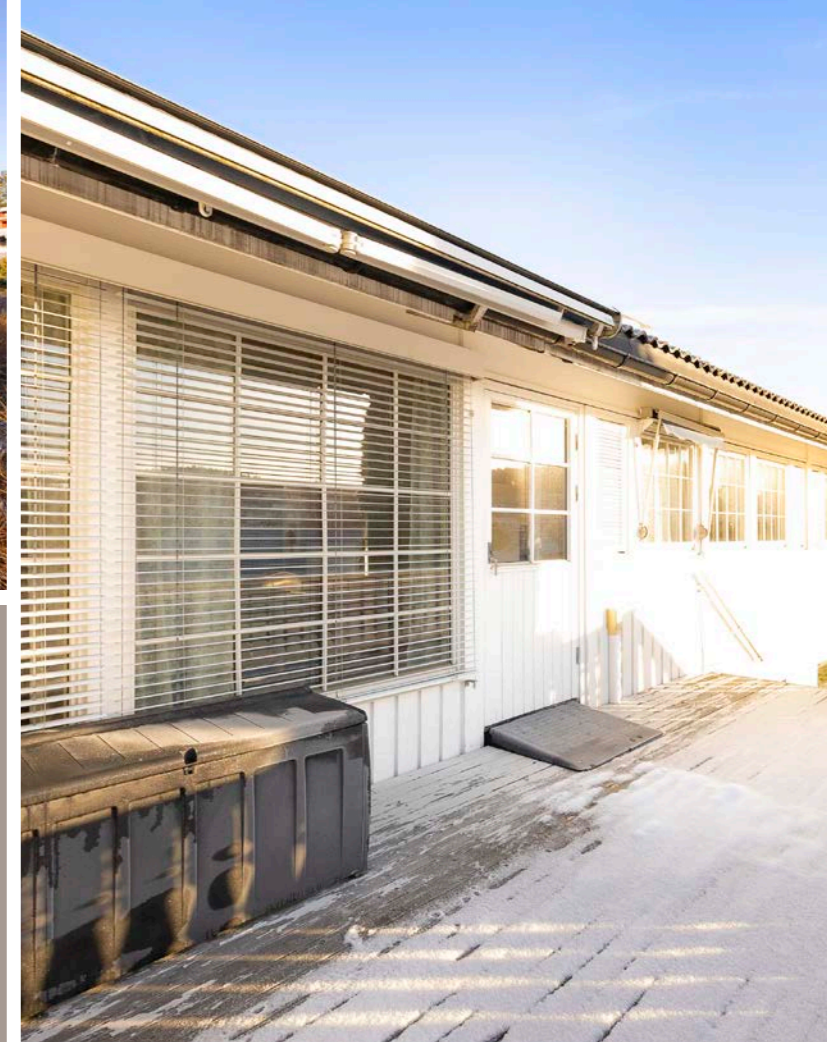
Stuen er lun og romslig med både vedovn og varmepumpe, mens kjøkkenet har fronter og benkeplate fra 2021. Hvitevarer er montert, og innredningen gir god skap- og benkeplass. Det er to bad/wc, to soverom og to innrede kjellerrom – ett med peisinnstans. Fire kjellerboder gir rikelig med lagringsplass. Parkeringen er god; i en dobbelgarasje og på en gruset gårdsplass.

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



Innhold

Velkommen	2
Bilder	4
Plantegning	20
Om eiendommen	26
Megler	41
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	75
Kart fra kommunen	79
Midl. brukstillatelse	80
Nabolagsprofil	81
Våre samarbeidspartnere	84
Forbrukerinformasjon	92
Budskjema	93



Eidsliveien 4 er en romslig enebolig over to plan i solrike og barnevennlige omgivelser.

Kort fortalt

- Romslig enebolig over to plan.
- Dobbeltgarasje og gårdsplass.
- Solcelleanlegg montert i 2022.
- Populært og barnevennlig miljø.
- Solrik tomt med god størrelse.

- Godt med boltreplass i hagen.
- Sørvestvendt veranda ved stuen.
- Kjøkken med egen spise plass.
- Fronter og benkeplate fra 2021.
- Godt med skap- og benkeplass.

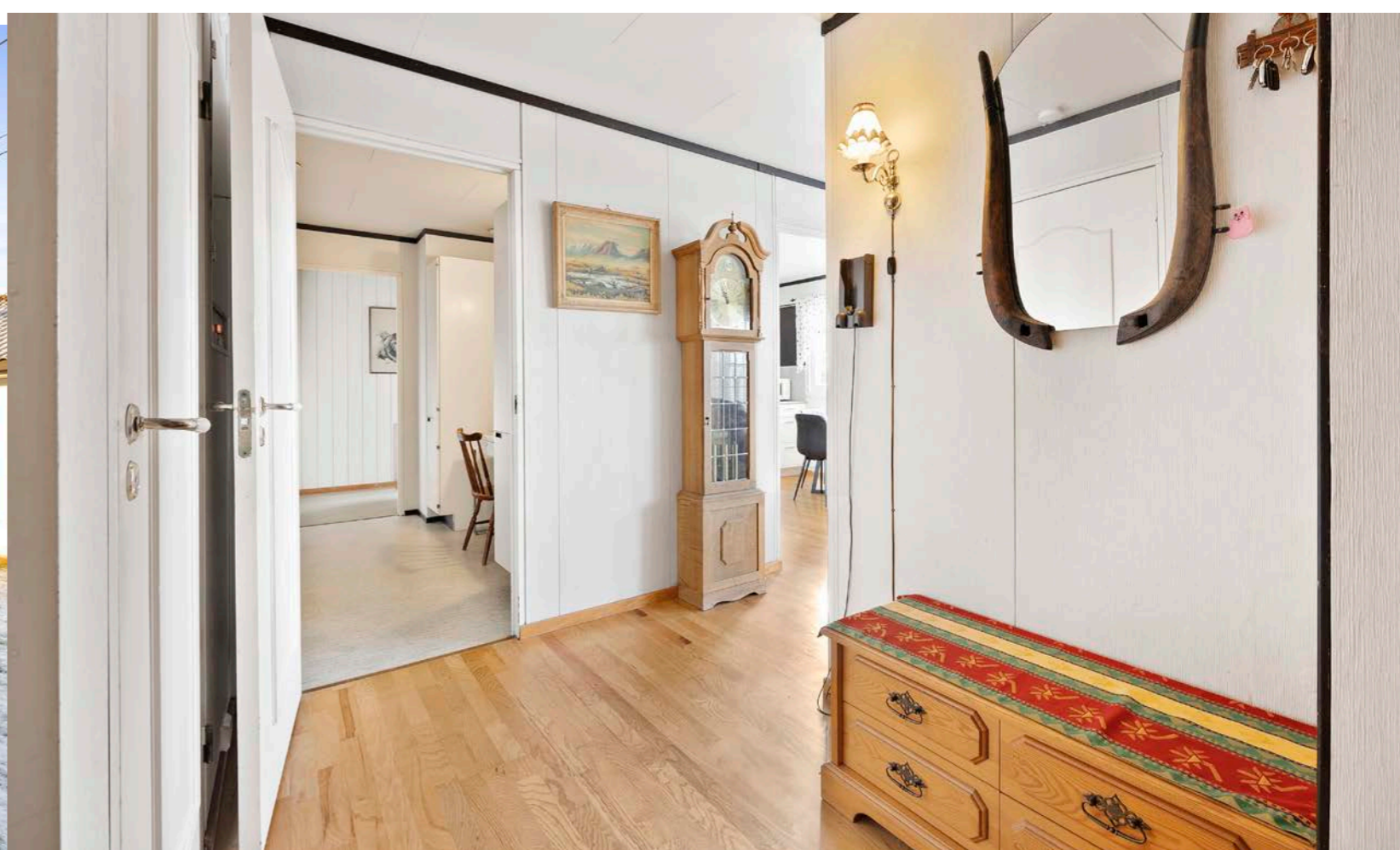
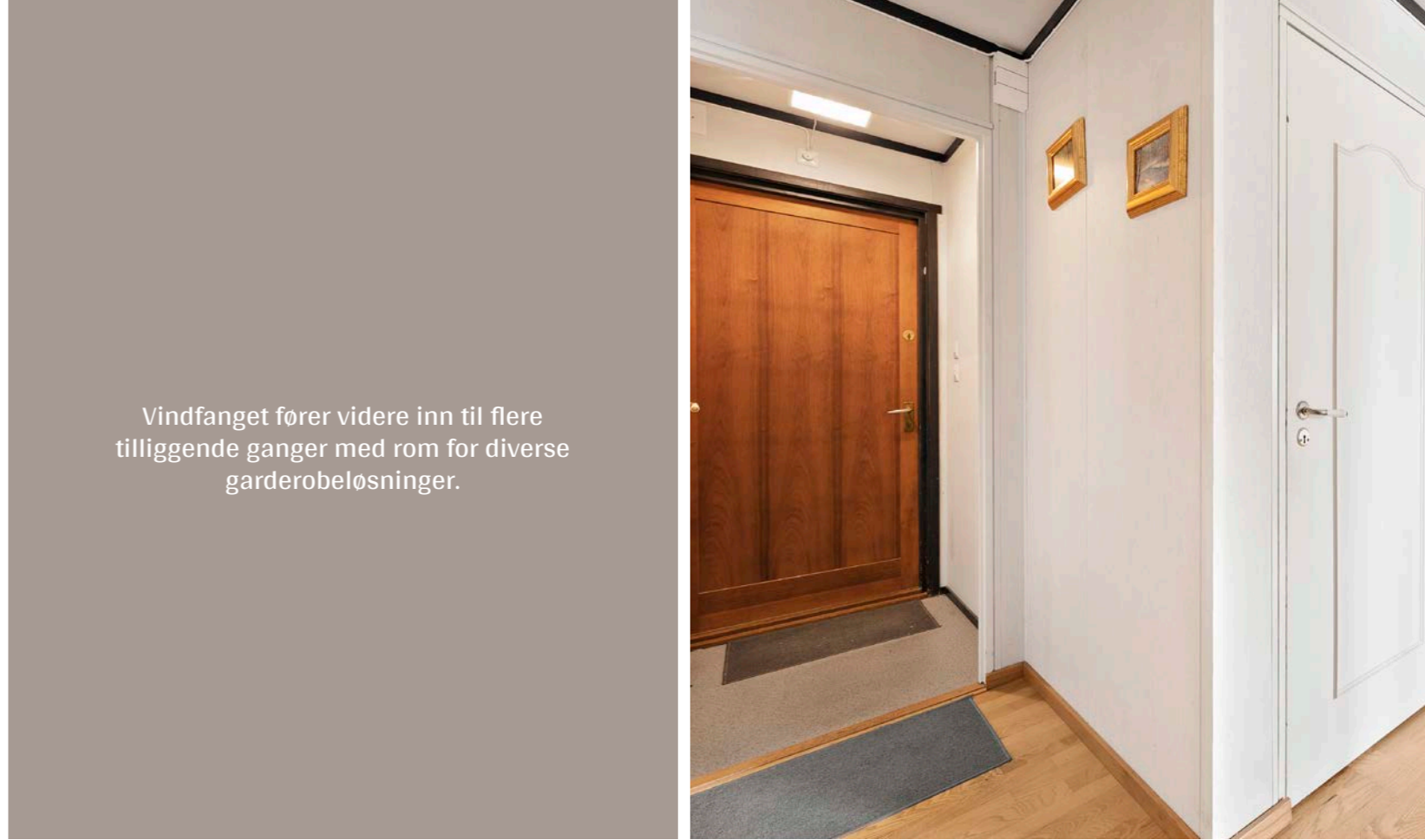
- Hvitevarer montert på kjøkkenet.
- Vinkelstue med godt gjennomlys.
- Både vedovn og varmepumpe.
- God møbleringsfrihet i stuen.
- To innredede rom, ett med peis.

- To eldre bad, ett med badekar.
- Opplegg for vaskemaskin i bod.
- To gode soverom i første etasje.
- Mye lagring i fire kjellerboder.

Velkommen inn!

Inngangspartiet er praktisk overbygd og har fått nytt rekkverk på trappen.

Vindfanget fører videre inn til flere tilleggende ganger med rom for diverse garderobeløsninger.





Kjøkkenet fremstår romslig med god skap-, skuffe- og benkeplass.

Innredningen er i tidløst hvitt med profilerte fronter og laminatbenkeplate. Fronter og benkeplate ble oppgradert i 2021.

Det er nisje for komfyr, opplegg for oppvaskmaskin og avsatt plass til kjølfrys.





Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnfall.

Rommet har både varmepump e og vedovn noe som bidrar til jevn, behagelig temperatur året rundt.



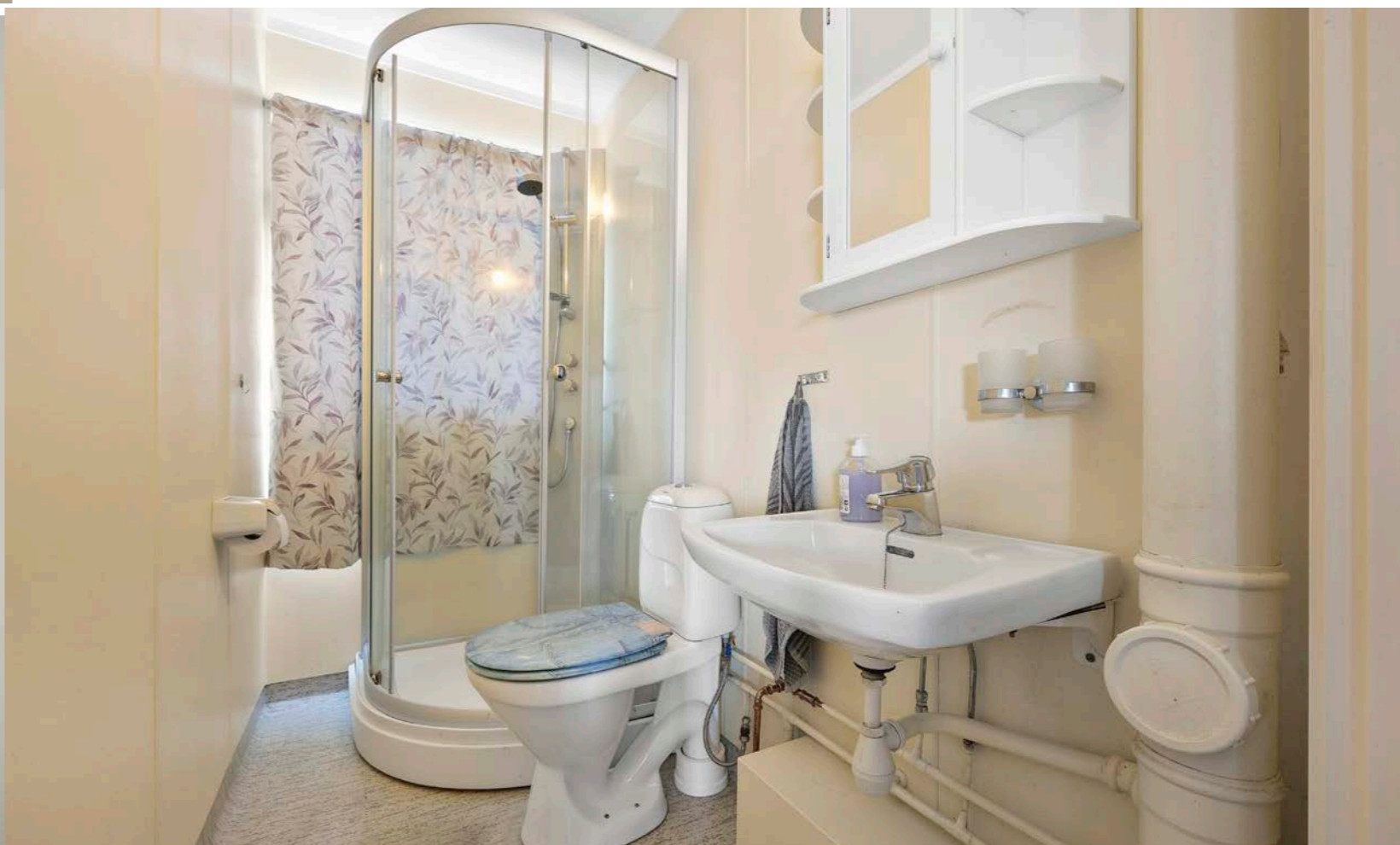
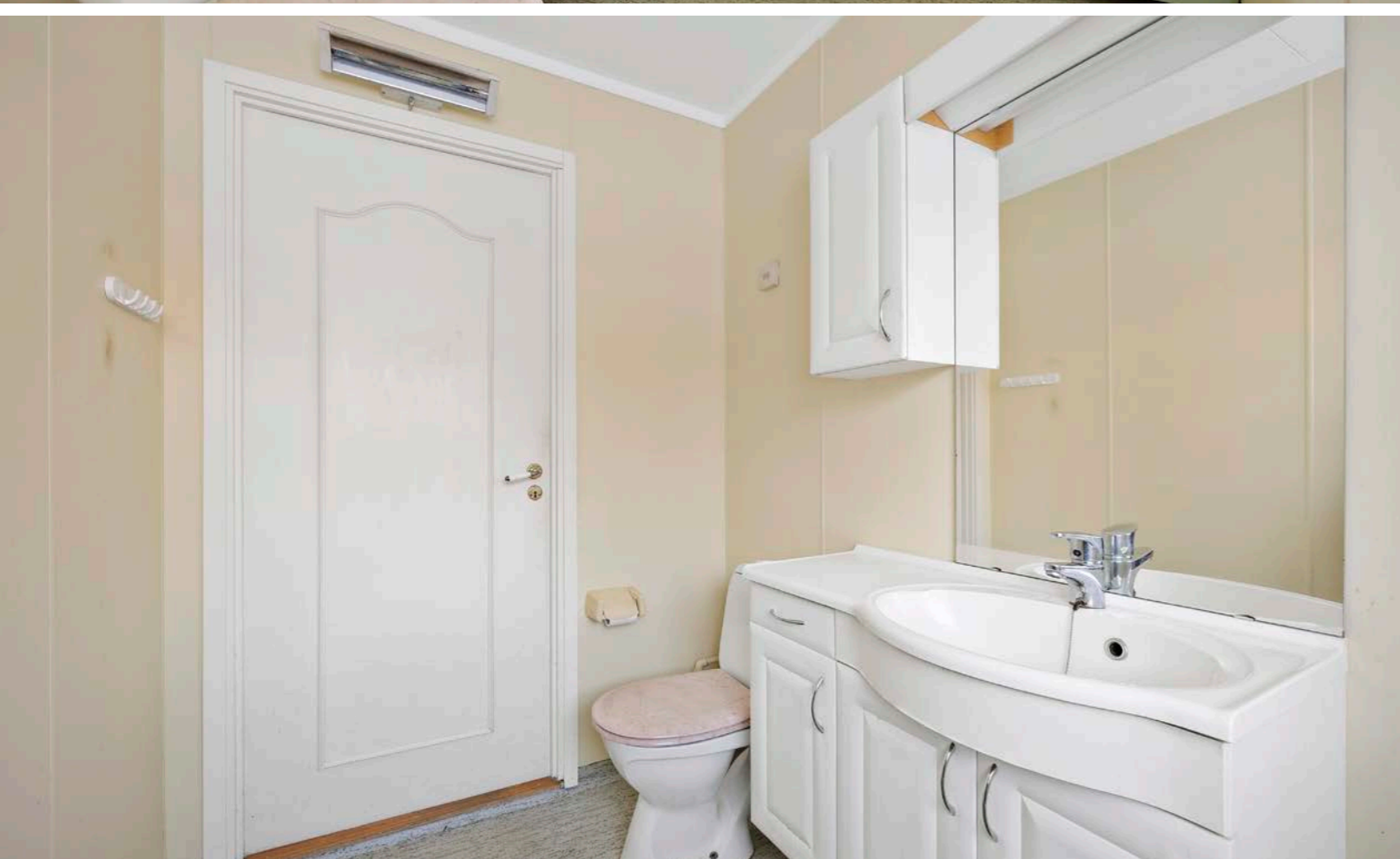
Den store stuen er vinkelformet noe som gir god møbleringsfrihet. Stuegulvet har parkett, mens veggene er kledd med hvite plater og paneler.



Boligen har to eldre bad, men med god funksjonalitet.

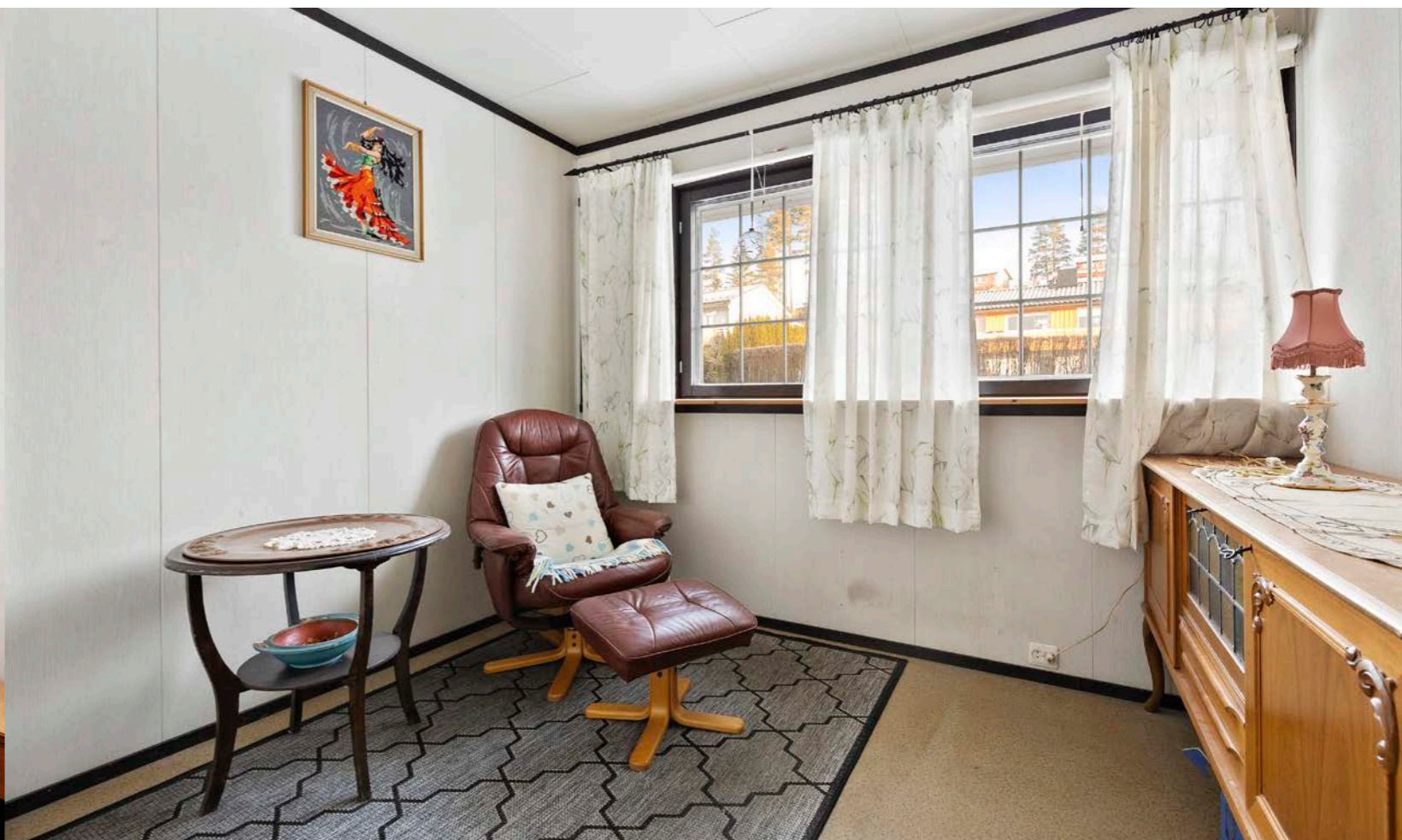
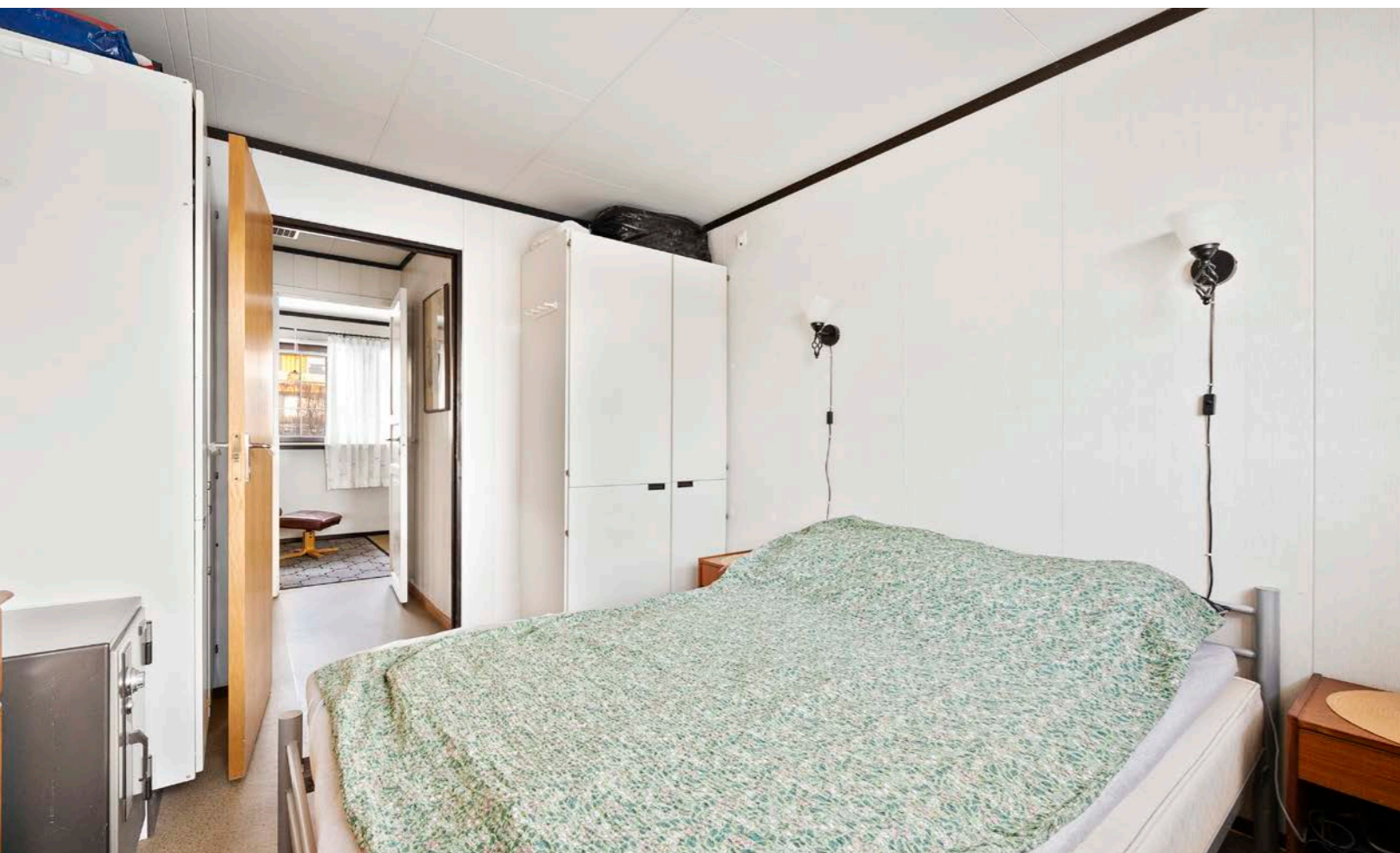
Det ene badet har badekar, gulvmontert toalett og innredning med heldekkende servant over skapseksjon, matchende veggskap og speil med belysning.

Det andre badet har dusjkabinett, gulvmontert toalett og enkel servant med speilskap med hyller over.





Boligen har to gode soverom - hvor begge har enkel tilgang til badene. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og annet oppbevaringsmøblement.





En av kjellerbodene er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Boligen byr på godt med lagringsplass i hele fire kjellerboder og i tillegg i garasjen.

Kjelleretasjen består av en gang, to innredede rom og fire boder. Det gjøres oppmerksom på at de innredede rommene i kjelleretasjen ikke er omsøkt bruksendret og godkjent for varig opphold - iht. opprinnelige tegninger.

De innredede rommene er av god størrelse.

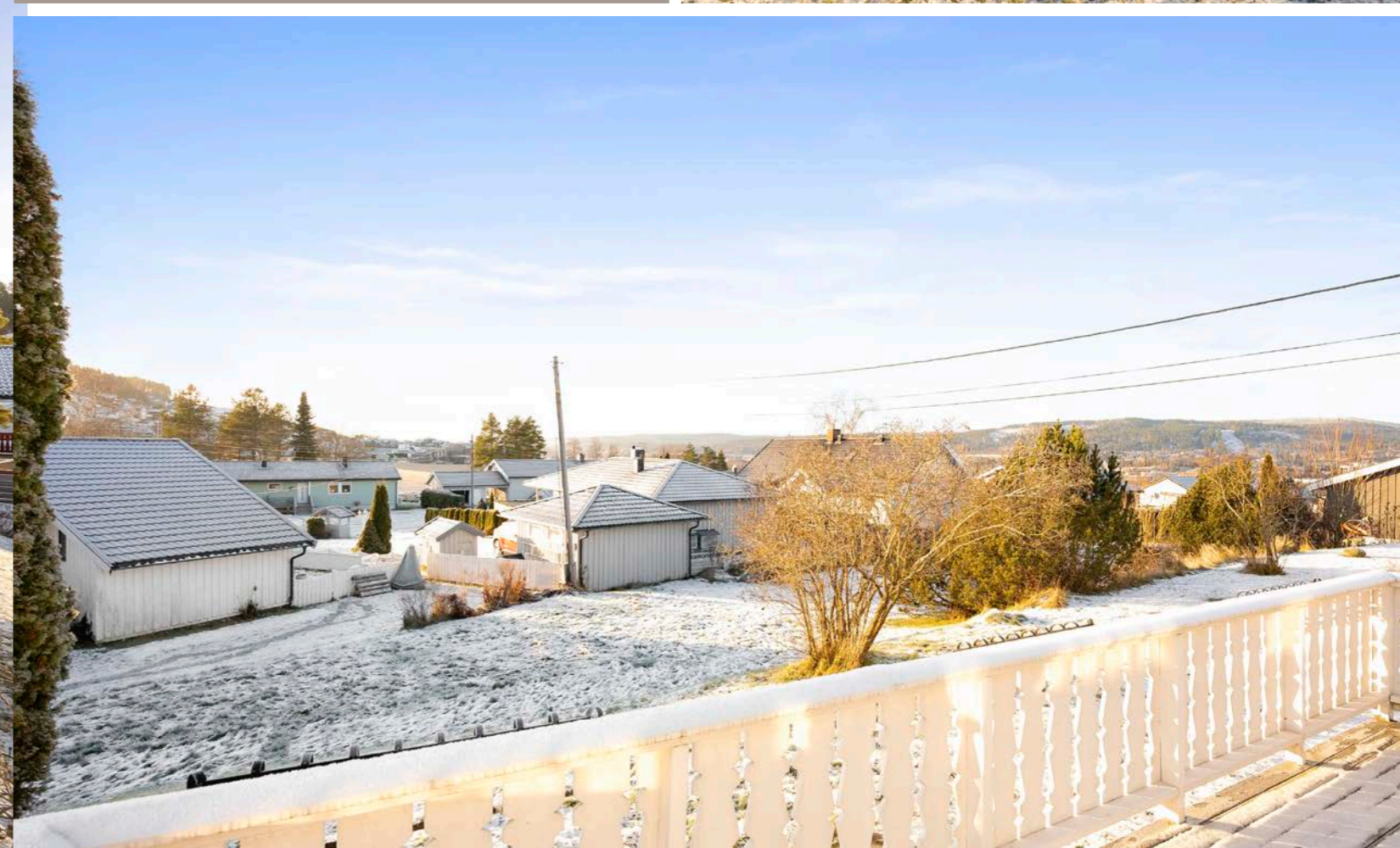




Tomten er på litt under et mål og er opparbeidet med plenarealer, trær, busker og diverse beplantning.

Parkering kan gjøres i den frittstående dobbelgarasjen på ca. 45 kvm - eller på den grusede gårdsplassen. Garasjen har elektrisk portåpner og inngang også via en sidedør.

På taket mot vest er det montert solcellepanel.



Plantegning

1. etasje

Eidsliveien 4, Bjørkelangen

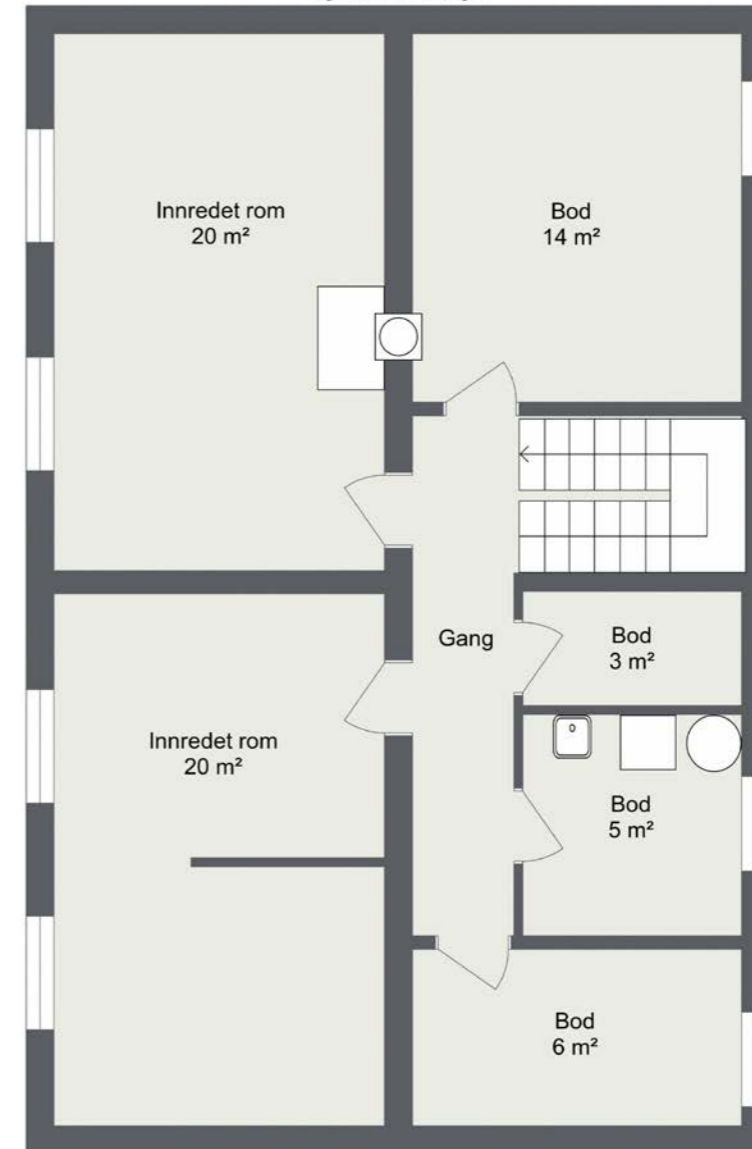


Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindene. Oppgitt areal er Nettoareal (rom for rom) gulvareal og vil avvike fra Bruksarealet (BRA).

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

Kjeller


Eidsliveien 4, Bjørkelangen
Kjelleretasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindene. Oppgitt areal er Nettoareal (rom for rom) gulvareal og vil avvike fra Bruksarealet (BRA).

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





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 176 m²
BRA - e: 45 m²
BRA totalt: 221 m²
TBA: 18 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 84 m² Gang m/trapp, peisstue, kjellerstue, 4 boder.

1. etasje

BRA-i: 92 m² Vindfang, gang, kjøkken, stue, 2 bad, 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 m² Terrasse.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 45 m² Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolig: Veranda på ca. 18 m² er definert som Åpent areal (TBA) .

Målt takhøyder 1. etasje ca. 2,37 m. Målt takhøyder i kjelleretasje: Varierende fra ca. 2,05 m til ca. 2,15 m.

Arealmåling av underetasje/kjeller kan ha mindre avvik, da yttervegger har varierende påføring.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.

Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten større avvik. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Garasje: Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e). Møneloft og tilliggende lager/bod er ikke måleverdige. Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten større avvik.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

947.7 m²

Tomtebeskrivelse

Området er rolig og ettertraktet, like ved flotte turmuligheter i skog og mark. Her bor man tilbaketrukket fra byens kjas og mas, samtidig som det er kort vei til alle fasiliteter. Til barnas store glede er det en fotballbane i nabolaget. Tomten er solrik og romslig, opparbeidet med gressplen, heller, trær, busker og diverse beplantning.

Ved inngangssiden er tomten flat, før den skråner lett på baksiden av huset. Hagen byr på mye boltreplass for både store og små, og her kan man enkelt sette opp en trampoline, etablere en kjøkkenhage eller spille fotball med venner.

Foran garasjen har tomten en gruset gårdsplass med mulighet for parkering. Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt og delvis overbygget veranda på ca. 18 kvm, med markise og trapp ned til den store hagen. Uteplassen innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder, og de gode solforholdene gjør det mulig å virkelig nyte varme dager til fulle.

Beliggenhet

Eidsliveien 4 har en attraktiv beliggenhet på

Bjørkelangen. Eidslia er et veletablert pent byggefelt og et attraktivt villaområdet med umiddelbar nærhet til skogen og friarealer. Eidsliveien er en blindvei og det er liten gjennomgangstrafikk. Eidslia har egen ballbinge med kunstgress og flere lekeplasser. Området er stille, rolig og familievennlig.

Nærmest rett utenfor døren finner du merkede turstier og små vann. Om vinteren er det muligheter for å gå på skøyter hvis isen er trygg. Litt nedenfor Eidslia (på jordet foran Festningåsen) er det lysløype med oppkjørte skiløyper. I Dalhauglia finnes det en liten alpinbakke og hoppbakke.

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

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

Bjørkelangen er kommunesenter i Aurskog-Høland og har et hyggelig handelssentrum med et godt utvalg av forretninger, bibliotek, bank, post, vinmonopol, interiør, tekstil, elektronikk, velvære og øvrige "bymessige" fasiliteter. Gjennom året arrangeres det blant annet musikkfestival, martensdager, moteshow, NM i rally og Enduro, og andre opplevelser via stedets næringsforening og andre aktører.

Bjørkelangen har skole med 10 trinn og sfo-tilbud

samt 2 videregående skoler med forskjellige og mange linjevalg. Ved den ene videregående skolen er det et godt utbygd idrettsanlegg med blant annet fotballbane (kunstgress), friidrettsbane, sportshall, tennisbane og sandvolleyballbane.

Idrettslaget og friidrettslaget er veldrevet og tilbyr en rekke aktiviteter for alle aldre året igjennom. I tillegg har NMK Aurskog-Høland treningsbane rett utenfor Bjørkelangen hvor det tilbys flere grener av motorsport. Det er også to teaterlag og flere aktive kor i kommunen. Avancia har etablert et treningssenter sentralt på Bjørkelangen med tilbud om diverse salaktiviteter i tillegg til helsestudio. Det er tilbud om kampsport både via Avancia og en selvstendig forening.

Fra Bjørkelangen er det ca 35 km til Lillestrøm og ca 55 km til Oslo sentrum og Gardermoen. Til Charlottenberg i Sverige er det omtrent 45 minutters kjøring med bil. Det er offentlig kommunikasjon via buss ved innkjøringen til Eidslia.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Bjørkelangen har skole med 10 trinn og sfo-tilbud samt 2 videregående skoler med forskjellige og mange linjevalg.

Offentlig kommunikasjon

Det er offentlig kommunikasjon via buss ved innkjøringen til Eidslia.

Bygningssakkyndig

Henning Fagersand

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter: Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker.

Takkonstruksjon/taktekking: Saltak med W-takstoler i tre og ventilert møneloft (loft over etasje) med innvendig tilgang. Taktekking av betongtakstein med undertak av rupanel og takshingel.

Veggkonstruksjon: Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning og liggende i gavler.

Etasjeskiller: Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn i kjeller.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader? Ja. Beskrivelse: Målt forhøyet fukt på vaskerom.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjellere? Ja. Beskrivelse: Fukt i kjeller.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Råteskader i kjeller pga. vanninnslag.

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Beskrivelse: Vanninnslag i kjeller pga. gammel drenering.

10.1. Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Ja. Beskrivelse: Satt opp solcellepanel i 2022.

10.2. Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt

firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse: Solcellespesialisten AS.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: Ifbm. solcellepanel og i 2014 byttet til automatsikringer.

11.1. Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse: Solcellespesialisten AS.

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

Beskrivelse: Fra 2014.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmpumpe)? Ja. Beskrivelse: El-tilsyn 27.08.24, avvik er utbedret.

18.2. Er det foretatt radonmåling? Ja. Beskrivelse: 53 i kjeller, 5 i soverom, 10 i stue. Siste målte radonverdi i 2014.

Innhold

Eidlisveien 4 er en stor enebolig over to plan, med solceller på taket og vestvendt beliggende tomt. Modernisering og utbedringer må gjennomføres for å nå dagens krav til standard, men boligen har stort potensial og en god beliggenhet i et populært område. Her bor man like ved buss, barnehage og flotte turmuligheter i marka. Hagen byr på mye boltreplass for familien, og varme dager nytes på en sørvestvendt veranda utenfor stuen.

Stuen er lun og romslig med både vedovn og varmpumpe, mens kjøkkenet har fronter og benkeplate fra 2021. Hvitevarer er montert, og innredningen gir god skap- og benkeplass. Det er to bad/wc, to soverom og to innrede kjellerrom – ett med peisinnsett. Fire kjellerboder gir rikelig med

lagringsplass. Parkeringen er god; i en dobbelgarasje og på en gruset gårdsplass.

Kort fortalt

- Romslig enebolig over to plan.
- Dobbelgarasje og gårdsplass.
- Solcelleanlegg montert i 2022.
- Populært og barnevennlig miljø.
- Solrik tomt med god størrelse.
- Godt med boltreplass i hagen.
- Sørvestvendt veranda ved stuen.
- Kjøkken med egen spiseplass.
- Fronter og benkeplate fra 2021.
- Godt med skap- og benkeplass.
- Hvitevarer montert på kjøkkenet.
- Vinkelstue med godt gjennomlys.
- Både vedovn og varmpumpe.
- God møbleringsfrihet i stuen.
- To innredede rom, ett med peis.
- To eldre bad, ett med badekar.
- Opplegg for vaskemaskin i bod.
- To gode soverom i første etasje.
- Mye lagring i fire kjellerboder.

Planløsning

1. etasje: Vindfang, 3 ganger, 2 bad/wc, stue, kjøkken og 2 soverom.

Kjeller: Gang, 2 innredede rom og 4 boder.

Annet: Ventilert møneloft.

Vindfang

Inngangen er overbygd, utstyrt med belysning, ringeklokke og et nytt rekkverk på trappen. Vel inne har boligen et lite vindfang, i tilknytning til tre tilliggende ganger med rom for diverse garderobeløsninger. Gangen utenfor badene er innredet med to plassbygde skap, og rommet er klargjort for vaskemaskin med vannuttak og

forseglet avløp.

Stue

Som samlingspunkt finner man en stor vinkelstue med god møbleringsfrihet og fint gjennomlys via vinduer på begge sider av rommet. Vinduene i front er store, og inkluderer en glassdør til den solfylte verandaen. Om sommeren er det deilig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen.

Stuegulvet har parkett, mens veggene er kledd med hvite plater og paneler. Atmosfæren er lun og god, med både vedovn og varmpumpe montert.

Utformingen gjør rommet enkelt å møblere med både langbord og stor sofagruppe. I kjelleretasjen har boligen to innredede rom i bruk som stuer, hvor det ene rommet oppvarmes av en oppmurt peis med innsatt.

Kjøkken

Innenfor stuen har boligen et romslig kjøkken med parkettgulv og lysmalte vegger. Ved vinduene er det rom for en hyggelig, liten spiseplass, perfekt for rolige morgenstunder med kaffekoppen i hånda. Innredningen er oppført i en funksjonell L-form, og i 2021 ble kjøkkenet oppgradert med ny, laminert benkeplate og nye, hvite fronter i profilert utførelse.

Et benkebeslag har dobbel oppvaskkum, og vinduene bidrar med mye naturlig lys til matlagingen. For et luftigere uttrykk er overskap droppet til fordel for åpne flater på den ene veggen, men det er likevel godt med både skap- og benkeplass. Over benken er det belysning og grå, vannavstøtende plater, og over kokesonen er en ventilator installert. Av hvitevarer har kjøkkenet komfyr, oppvaskmaskin og en kombinert kjøll/frys.

Bad/wc/vaskerom

Planløsningen byr på to eldre bad vegg i vegg i første etasje. Malte veggplater kombineres med vinylbelegg på gulvet, og begge badene har toalett og en stråleovn over døren. På det ene badet er det et nyere dusjkabinett, en enkel servant og et speilskap med tilhørende hyller. Det andre badet har badekar, et hvitt servantskap, et matchende veggskap og et speil med belysning. En av kjellerbodene er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe

To gode soverom ligger sammen i første etasje, med enkel tilgang til begge badene. På hovedsoverommet er det god plass til både dobbeltseng og annet møblement. Den ene gangen er innredet med to skap, og rikelig med ekstra lagringsplass finnes i garasjen, på loftet og i hele fire kjellerboder. Den ene boden måler ca. 14 kvm.

Standard

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik: Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Veranda mot sør/vest i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk, tretrapp og markise. Fundamentert til vegg og støpte søyler. Tilgang fra stue og hage.

Vurdering av avvik: Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Veranda og trapp har slitasje og råteskader, støpt søyle har skader. Rekkverk er lavere enn dagens krav på 1 m.

Innvendig > Overflater - kjøkkengulv: Parkett på kjøkkengulv.

Vurdering av avvik: Det er stedvis påvist synlige

skader på overflater. Parkett har skader etter fukt og gulvknirk.

Innvendig > Rom Under Terreng: Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Kjelleretasje under terreng med yttervegger av lettklinkerblokker og støpt plate på mark, flere rom har foret ut vegger og oppforede gulv. Etasjen består av peisestue, kjellerstue og boder, vurdert slik det fremstod på befaringstidspunktet. En bod har opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og utslagsvask, rommet er ikke vurdert som våtrom da det ikke har sluk og tettesjikt. Gulvene er i hovedsak av tregulv, beleg, vegg-til-vegg teppe og betong. Vegger er i hovedsak av trepanel, MDF plater og pusset eller malt mur. Himlinger er i hovedsak av trepanel. Etasjen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger.

Vurdering av avvik: Det er i hulltaking påvist fukt/råteskader. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist andre avvik: Det er foretatt hulltaking i utforet yttervegg på begge stuer, det ble observert råte i utforing og fuktmåling viste opp til ca. 80 %, som er langt over grensen til skadelig fukt. Det er synlig saltutslag på gulv og vegger, samt løs puss, som er tegn på fukt fra terreng og grunn. Råteskader i oppforet gulv med parkett og vegg i innerste bod. Belegg i gang og under trapp har løsnet fra underlaget og har skader.

Våtrom > 1.Etasje > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt: Plastsluk med klemt belegg under dusjkabinett. Tettesjiktet består av malte plater på vegger og belegg på gulv. Ukjent type veggplater. I baderom på inntil 4 m² må alle veggene utføres som våtsone. Iht. SINTEF Byggforsk.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt på vegger, belegg og sluk har oppnådd forventet brukstid. Gjennomføringer i vegger er utette. Plastsluk har normal brukstid på ca. 50 år. Vinylbelegg på gulv har normal brukstid på ca. 25 år. Baderomsplater i våtsoner har normalt 15 års garanti.

Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt: Plastsluk med klemt belegg i fremkant av badekar. Tettesjiktet består av malte plater på vegger og belegg på gulv.

Ukjent type veggplater. I baderom på inntil 4 m² må alle veggene utføres som våtsone. Iht. SINTEF Byggforsk.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt på vegger, belegg og sluk har oppnådd forventet brukstid. Plastsluk har normal brukstid på ca. 50 år. Vinylbelegg på gulv har normal brukstid på ca. 25 år. Baderomsplater i våtsoner har normalt 15 års garanti.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon - avtrekkskanaler: Isolerte fleksible avtrekkskanaler på møneloft fra bl.a. våtrom. Vurdering av avvik: Det er avvik: På møneloft er det observert vann og fuktmerker under flere avtrekkskanaler, samt fukt i isolasjon til kanaler.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Synlig grunnmursplast på flere vegger. Drenering og fuktsikring fra byggeår, iht. tidligere salgsoppgave. Det er vurdert ut fra alder på bygning og observasjoner i kjelleretasje.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Det er observert og registrert fukt i kjeller fra terreng. Utedel til varmepumpe er plassert på murvegg under terrasse uten bortledning av vann.

Tomteforhold > Terrengforhold: Det er i hovedsak flatt terreng med stedvis noe fall mot bygning. Vurdering av avvik: Terrengfaller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Flatt eller fall mot bygning kan være en medvirkende årsak til fukt i kjeller.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak: Utvendig > Veggkonstruksjon: Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning og liggende i gavler. Kledning fra byggeår, iht. tidligere salgsoppgave. Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører. Vurdering av avvik: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er råte i nedkant av flere kledningsbord og i forkant bord over terrasse.

Innvendig > Innvendige trapper: Åpen tretrapp med belegg i trinn. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i

trappeløpet. Krav om håndløpere på hver side i trapp. Dagens krav til åpninger i trapp er maks 10 cm, for at ikke barn kan sette seg fast.

Våtrom > 1.Etasje > Bad 1 > Ventilasjon: Det er naturlig ventilering med ventil i himling og tilluft over dør.

Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig avtrekk. Naturlig avtrekk har begrenset effekt i forhold til mekanisk avtrekk.

Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Ventilasjon: Det er naturlig ventilering med ventil i himling og tilluft over dør.

Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig avtrekk. Naturlig avtrekk har begrenset effekt i forhold til mekanisk avtrekk.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter tilkoblet stikkontakt er plassert i kjellerbod. Nyere bereder fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker. Vurdering av avvik: Det er registrert løs puss på muoverflater. Grunnmur har løs puss og maling grunnet fukt i mur.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Flere kjellervinduer har lysgraver av betong. Vurdering av avvik: Det er avvik: Lysgrav ved inngangsparti har sprekker og setningsskade etter

jordtrykk.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Takteking: Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Takteking av betongtakstein med undertak av rupanel og takshingel. Takstein ble skiftet i 1990, det er vurdert at takshingel er fra byggeår. Besiktiget fra tak og møneloft.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde. Normal forventet brukstid på asfalt takshingel er ca. 25 år. Mose på tak.

Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse. Takstige til pipe.

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Punktet må sees i sammenheng med Takteking. Saltak med W-takstoler i tre og ventilert møneloft (loft over etasje) med innvendig tilgang.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Ved skifte fra lett takteking, som takshingel til tung takteking, som takstein, bør det undersøkes om takkonstruksjon er konstruert til tung tekking. Det er ingen synlige forsterkninger. Fuktmerker under ventilasjonskanaler. Vurdering av kanaler er beskrevet under "Ventilasjon".

Utvendig > Vinduer: Koblede vinduer med dobbelt glass og to vinduer i stue med 2-lags isolerglass. Utenpåliggende sprosser, persienner på to

stuevinduer.

Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Eldre vinduer i hovedsak fra byggeår med slitasje og begrenset isolasjonseffekt i forhold til dagens vinduer.

Innvendig > Overflater: Overflater 1.etasje. Gulvene av parkett og beleg. Vegger av plater med strietapet. Himlinger av tak-ess plater. Det er eldre overflater i 1.etasje med i hovedsak normal bruksslitasje i forhold til alder med enkelte unntak. Overflater i kjelleretasje er vurdert under "Rom under terreng" og kjøkkengulv under eget punkt.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Parkett har noen merker, eier opplyser at forrige eier slipte parkett. Vegg bak tidligere høyskap på kjøkken er tettet med plate og mangler list til vindu. Det er enkelte manglende lister. Generelt moderniserings behov.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn i kjeller. Ved målinger ble det registrert enkelte skjevheter på gulv. 1.etasje er det målt opp til ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue, over en lengde på ca. 2 m og ca. 15 mm over hele rommet.

Kjelleretasje har delvis grovstøpt gulv, på oppforet gulv er det målt opp til ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m og ca. 18 mm over hele rommet. Målinger av skjevheter på gulv er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt.

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

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

krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Innvendige dører - kjeller: Trefyllingsdører i kjeller.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom > 1.Etasje > Bad 1 > Overflater vegger og himling: Malte plater på vegger og tak-ess plater i himling. Eldre overflater uten synlige skader. Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu og dør uten fuktsikring er i våtsoner og kan bli utsatt for vann.

Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling: Malte plater på vegger og tak-ess plater i himling.

Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Overflaten har fuktskade. Vindu og dør uten fuktsikring er i våtsoner og kan bli utsatt for vann. Veggplater har preg av fukt i nedkant og ved badekar.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Synlige vannrør av kobber, oppgradert med plast enkelte steder. Stoppekran i kjellerbod. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Synlige avløpsrør av plast. Stakeluke i kjeller, avløpslufting over tak. Deler av avløpsrør er oppgradert, ukjent årstall.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Vann og avløpsledninger tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger. Det er ikke opplyst om ledningsnett er oppgradert etter byggeår. Vurdert ut fra byggeår og alder.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Anbefalt brukstid for PE-rør er ca. 50 år.

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

Lovlighet - bolig: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Kommentar: Det foreligger tegninger fra byggeår, godkjent 17.10.1974.

Følgende endringer i forhold til tegninger:

1.etasje: soverom i stue og vaskerom er ikke bygget, wc er endret til bad.

Kjelleretasje: disponibelt rom og hobbyrom er innredet som stuer.

Endringer i kjelleretasje med stuer er i utgangspunktet søknadspliktig og det bør undersøkes med kommunen om de er godkjent eller om det må omsøkes.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bolig, datert 29.1.1975.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja.

Kommentar: Montering solcelle i 2022 med dokumentasjon på Boligmappa.no. Rekkverk på trapp til inngangsparti. (Eier har ikke fått faktura eller dokumentasjon ennå).

Krav for rom til varig opphold: Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja. Kommentar: Det er ikke godkjent rømningsvei fra kjelleretasje, som har rom for varig opphold (stuer). Stuer i kjelleretasje tilfredsstiller ikke NS3600 sitt krav om 10 % dagslysflate av bruksarealet for rommet og takhøyde er under kravet på 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 2m godkjennes. Vurderingen er gjort etter gjeldene teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Lovlighet - garasje: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Kommentar: Det foreligger tegninger fra byggeår, godkjent 19.06.1990.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befæringsdato 27.11.24 av Henning Fagersand. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse:

Iht. opplysninger mottatt fra el-verket foreligger det ingen pålegg om utbedringer av det elektriske anlegget. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket

eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Innbo og løsøre

Ventilasjonen er naturlig, med mekanisk avtrekk fra kjøkkenet. En ca. 200 liters varmtvannsbereder er plassert i den ene kjellerboden. Sikringsskapet har automatsikringer og er montert i gangen. El-anlegget er kontrollert og utbedret etter tilsyn i 2024. Persienner er installert på to av stuevindue, og i 2022 ble det etablert et solcelleanlegg på taket. Arbeidet med solcellepanelene ble utført av fagfolk.

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det er parkering i en frittstående dobbelgarasje på ca. 45 kvm, med sidedør, innlagt strøm og elektrisk portåpner. Garasjen har et uinnredet møneloft, og i bakkant av bygget finner man en åpen lagringsplass. Foran garasjen er det ytterligere parkering på en gruset gårds plass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på 53 i kjeller, 5 i soverom og 10 i stue Bg/m³. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner, stråleovner på badet og en varmepumpe fra 2015 i stuen. Service ble utført på varmepumpen i 2021. Stuen har vedovn for ekstra varme, og det

ene kjellerrommet er utstyrt med peisinnsats. Siste feiing ble gjennomført i 2021, og elementpipen er rehabilitert med innvendig stålpipe etter byggeår.

Energikarakter og farge

Oransje E

Økonomi

Kommunale avgifter for 2024.

Kr 23 837, og av dette utgjør kr 4 102 eiendomsskatten inneværende år.

Info formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2023: kr. 988 948.

Formuesverdi sekundærbolig 2023: kr. 3 955 781.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 41 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/2/41:

25.10.1974 - Dokumentnr: 6691 - Rettigheter iflg. skjøte

BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.

RETTIGHETSHAVER tele- og el.verket.

17.07.2012 - Dokumentnr: 583548 - Boret

Rettighetshaver: Larsen Rolf Øystein

Fnr: 010850 32352

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2012/583585-1/200

22.11.2024 - Dokumentnr: 2275827 -

Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Bankenes Boligmegler AS

Org.nr: 981 129 792

30.05.1974 - Dokumentnr: 3213 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:2 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 506336 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:2 Bnr:41

01.01.2024 - Dokumentnr: 81617 - Omnummerering

ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:41

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg boligbygg, datert 29.01.1975.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på 53 i kjeller, 5 i soverom og 10 i stue Bg/m³. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte

krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

75 990 (Omkostninger totalt)

91 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

93 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 065 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 081 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 083 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i

norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris pålydende kr 55 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 60 000,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, tilstandsrapport, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler

Camilla Haugerudbråten
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig
camilla@aktiv.no - tlf: 930 22 875

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

Salgsoppgavedato

16.12.2024

aktiv.



Drømmer om fremtiden?

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

Ta kontakt med oss for en uforpliktende boligprat!

Camilla Haugerudbråten, 930 22 875, camilla@aktiv.no

www.aktiv.no

Tilstandsrapport

Enebolig
Eidsliveien 4, 1940 BJØRKELANGEN
AURSKOG-HØLAND kommune
gnr. 2, bnr. 41



Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 27.11.2024 Rapportdato: 29.11.2024 Oppdragsnr.: 13998-1384 Referansenummer: SF1266

Autorisert foretak: Fagersand AS Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Fagersand AS

Fagersand AS har tilhold på Setskog i Aurskog Høland kommune og utfører takstopdrag på indre deler av østlandet.

Takstingeniør Henning Fagersand har ca. 30 års erfaring fra bygningsbransjen, som tømrer og byggmester. Er utdannet bygningssakkyndig gjennom Norsk Takst og er sertifisert for Tilstandsrapport for bolig, verditakster, skade- og reklamasjonstakster og naturskade.



Rapportansvarlig

Henning Fagersand
Uavhengig Takstingeniør
henning@fagersand.no
920 57 576



Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand
- Skade
- Skjønn
- Naturskade



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGNING.

Enebolig på et hovedplan og delvis innredet kjelleretasje.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Seksjonshus fra Moelven der de fleste overflater og bygningsdeler er fra byggeår med noen oppgraderinger. Innvendige overflater har i hovedsak liten bruksslitasje i forhold til alder.

Det må likevel påregnes helrenovering av flere bygningsdeler, som bl.a. våtrom grunnet alder, kjelleretasje og drenering grunnet fukt i kjeller, veranda grunnet skader. Det er generelt behov for modernisering.

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet.

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning og liggende i gavler.

Saltak med W-takstoler i tre og ventilert møneloft (loft over etasje) med innvendig tilgang. Takteking av betongtakstein med undertak av rupanel og takshingel. Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse. Takstige til pipe.

Koblede vinduer med dobbelt glass og to vinduer i stue med 2-lags isolerglass. Utenpåliggende sprosser, persiener på to stuevinduer.

Ytterdør av teak e.l. til vindfang. Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til veranda.

Veranda mot sør/vest i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk, tretrapp og markise. Fundamentert til vegg og støpte søyler.

Overbygget inngangsparti i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk og tretrapp. Fundamentert til vegg og støpte søyler.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater 1.etasje.
Gulvene av parkett og beleg.
Vegger av plater med strietapet.
Himlinger av tak-ess plater.

Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn i kjeller.

Kjelleretasje under terreng med yttervegger av lettklinkerblokker og støpt plate på mark, flere rom har foret ut vegger og oppforede gulv. Etasjen består av peisestue, kjellerstue og bod, vurdert slik det fremstod på befaringstidspunktet. En bod har opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereider og utslagsvask. Gulvene er i hovedsak av tregulv, beleg, vegg-til-vegg teppe og betong. Vegger er i hovedsak av trepanel, MDF plater og pusset eller malt mur. Himlinger er i hovedsak av trepanel. Etasjen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger.

Elementpipe med heldekkende beslag over tak og takstige, sotluke i kjeller. Tilkoblet vedovn i stue og peis med innsats i kjeller.

Åpen tretrapp med beleg i trinn.

Glatte innerdører med profillist, finerdører og malte trefyllingsdører i 1. etasje. Trefyllingsdører i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 (nærmest trapperom). Malte plater på vegger og tak-ess plater i himling. Vinylbelegg på gulv med sluk. Tettesjiktet består av malte plater på vegger og beleg på gulv. Sanitærutstyr og innredning består av servant, speilskap, frittstående toalett og dusjkabinett. Oppvarming med stråleovn over dør. Det er naturlig ventilering med ventil i himling og tilluft over dør.

Bad 2. Malte plater på vegger og tak-ess plater i himling. Vinylbelegg på gulv med sluk. Tettesjiktet består av malte plater på vegger og beleg på gulv. Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speil med sideskap, frittstående toalett og badekar. Oppvarming med stråleovn over dør. Det er naturlig ventilering med ventil i himling og tilluft over dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate, benkebeslag med vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin, komfyr og kjølfrys. Parkett på gulv og vannavstøtende plater på vegg over kjøkkenbenk. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber, oppgradert med plast enkelte steder. Stoppekran i kjellerbod.

Synlige avløpsrør av plast. Stakeluke i kjeller, avløpslufing over tak.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufteluker i yttervegger, ventiler i himling med kanaler til takhatt.

Luft-til-luft varmepumpe, der innerdel er plassert i stue.

I gang ved bad er det klargjort opplegg for vaskemaskin med vannuttak og forseglet avløp.

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter tilkoblet stikkontakt er plassert i kjellerbod.

Takvifte i kjellerstue.

Solcelleanlegg med solcellepanel på taket.

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett. El-skap med automatsikringer er plassert i gang. Inntakssikringer med skrusikringer er plassert i kjeller.

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Flere kjellervinduer har lysgraver av betong.

Det er i hovedsak flatt terreng med stedvis noe fall mot bygning.

Vann og avløpsledninger tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	221 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	176 m ²
Totalpris	3 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger tegninger fra byggeår, godkjent 17.10.1974. Følgende endringer i forhold til tegninger:

1.etasje, soverom i stue og vaskerom er ikke bygget, wc er endret til bad.

Kjelleretasje, disponibelt rom og hobbyrom er innredet som stuer.

Endringer i kjelleretasje med stuer er i utgangspunktet søknadspliktig og det bør undersøkes med kommunen om de er godkjent eller om det må omsøkes.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bolig, datert 29.1.1975.

Garasje

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

Det foreligger tegninger fra byggeår, godkjent 19.6.1990.

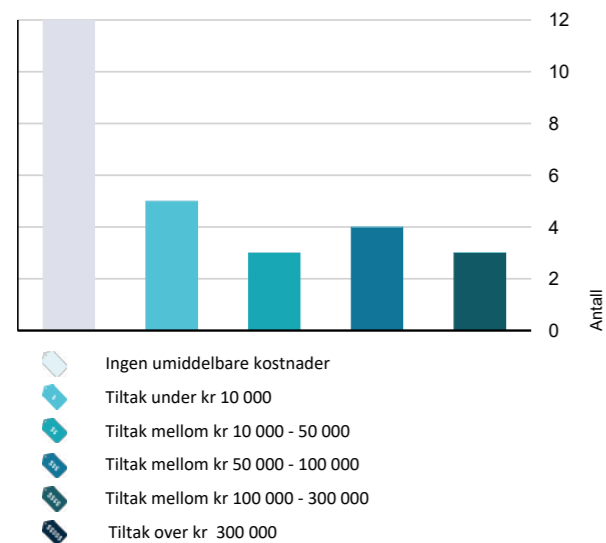
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport for bolig med teknisk verdi og markedsverdi. Frittliggende garasjer, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert, kun en forenklet beskrivelse. Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst. Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter. For beregning av teknisk verdi er det brukt programmet Byggekost.no. På befaringsdagen var det oppholdsvær. Eier var tilstede på befaringen og ga opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - kjøkkengulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon - avtrekkskanaler [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad 1 > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører - kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad 1 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1975

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt viser eiendommens tomt med bygninger.

Anvendelse

Bebodd bolig.

Standard

Enebolig på et hovedplan og delvis innredet kjelleretasje. Hovedplanet med overbygget inngangsparti består av vindfang, gang, to bad, to soverom, kjøkken og stue med utgang til sør/vest vendt veranda. Kjelleretasje med innvendig tilgang består av gang, to stuer, fire boder der en bod har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Oppvarming består av luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og strøm. Boligen har eldre standard fra byggeår.

Vedlikehold

Boligen har et varierende vedlikehold, der det er noe etterslep utvendig.

Tilbygg / modernisering

År	Utført av	Beskrivelse
1990	Ukjent utførende	Ny taktekkning. Overbygg inngangsparti, iht. tidligere salgsoppgave.
2021	Utført av firma	Nye fronter og benkeplate på kjøkken.
2022	Utført av firma	Etablert solcelleanlegg.
2024	Utført av firma	Nytt rekkverk på trapp til inngangsparti.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein med undertak av rupanel og takshingel. Takstein ble skiftet i 1990, det er vurdert at takshingel er fra byggeår.

Besiktiget fra tak og møneloft.

Årstall: 1990 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Normal forventet brukstid på asfalt takshingel er ca. 25 år. Mose på tak.

Konsekvens/tiltak

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

Ved skifte at takstein, anbefales det at undertak skiftes samtidig. Mose på tak bør fjernes da den kan forkorte brukstiden på tekkingen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Takshingel undertak.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse. Takstige til pipe.

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 opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning og liggende i gavler. Kledning fra byggeår, iht. tidligere salgsoppgave. Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er råte i nedkant av flere kledningsbord og i forkant bord over terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råteskader i kledning.



Råteskade i forkantbord.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med W-takstoler i tre og ventilert møneloft (loft over etasje) med innvendig tilgang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved skifte fra lett taktekkning, som takshingel til tung taktekkning, som takstein, bør det undersøkes om takkonstruksjon er konstruert til tung tekking.

Det er ingen synlige forsterkninger.

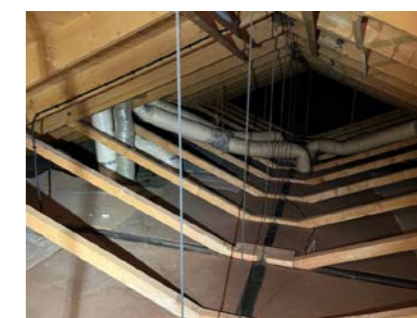
Fuktmerker under ventilasjonskanaler. Vurdering av kanaler er beskrevet under "Ventilasjon".

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen synlige svekkelser i konstruksjon, det bør likevel undersøkes om takkonstruksjon er konstruert for tung tekking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Møneloft.

Vinduer

Koblede vinduer med dobbelt glass og to vinduer i stue med 2-lags isolerglass. Utenpåliggende sprosser, persienner på to stuevinduer.

Vurdering av avvik:

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

Eldre vinduer i hovedsak fra byggeår med slitasje og begrenset isolasjonseffekt i forhold til dagens vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre vinduer må vedlikeholdes jevnlig.

Det bør vurderes å skifte vinduer grunnet varmetap.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Koblede vinduer i 1. etasje.



Koblede kjellervinduer.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Ytterdør av teak e.l. til vindfang.
Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til veranda, datert 1996.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda mot sør/vest i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk, tretrapp og markise.
Fundamentert til vegg og støpte søyler.
Tilgang fra stue og hage.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Veranda og trapp har slitasje og råteskader, støpt søyle har skader.
Rekkverk er lavere enn dagens krav på 1 m.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Store deler av veranda må skiftes ut, søyle må utbedres eller skiftes.
Det bør vurderes å rive og bygge ny veranda, ses også i sammenheng med eventuelt graving til ny drenering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Veranda med sterk slitasje.



Råte i konstruksjon.



Søyle har skade.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - inngangsparti

Overbygget inngangsparti i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk og tretrapp.
Fundamentert til vegg og støpte søyler.
Rekkverk ble skiftet i 2024, iht. eier.

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Overflater 1.etasje.
Gulvene av parkett og belegg.
Vegger av plater med strietapet.
Himlinger av tak-ess plater.

Det er eldre overflater i 1.etasje med i hovedsak normal bruksslitasje i forhold til alder med enkelte unntak.
Overflater i kjelleretasje er vurdert under "Rom under terreng" og kjøkkengulv under eget punkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkett har noen merker, eier opplyser at forrige eier slipte parkett.
Vegg bak tidligere høyskap på kjøkken er tettet med plate og mangler list til vindu.
Det er enkelte manglende lister.
Generelt moderniserings behov.

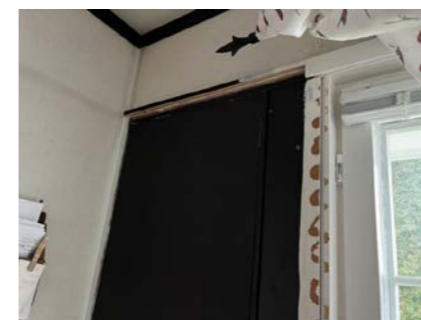
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Vegg bakt tidligere høyskap bør utbedres.

TG 3 Overflater - kjøkkengulv

Parkett på kjøkkengulv.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Parkett har skader etter fukt og gulvknirk.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Parkett bør skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Parkett med skader.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn i kjeller.

Ved målinger ble det registrert enkelte skjevheter på gulv.
1.etasje er det målt opp til ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue, over en lengde på ca. 2 m og ca. 15 mm over hele rommet.
Kjelleretasje har delvis grovstøpt gulv, på oppforet gulv er det målt opp til ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m og ca. 18 mm over hele rommet.

Målinger av skjevheter på gulv er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Det er utført radonmåling med resultat opptil 53 Bq/m³, som er under grenseverdi på 200 Bq/m³.
Det foreligger rapport datert 20.1.2015.

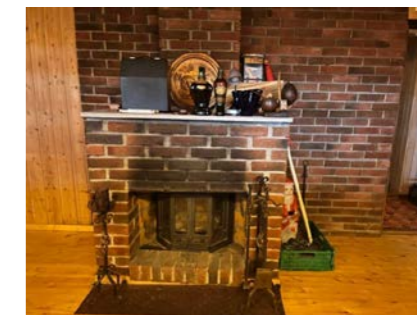
TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med heldekkende beslag over tak og takstige, sotluke i kjeller.
Tilkoblet vedovn i stue og peis med innsats i kjeller.
Pipe og brannmur forseglert med murstein.

Elementpipe er rehabilitert med innvendig stålpipe, iht. tidligere salgsoppgave.
Siste feiing er utført 9.2.2021, siste tilsyn er ikke registrert, iht. NRBR.



Vedovn i 1.etasje.



Peis i kjeller.

Tilstandsrapport

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleretasje under terreng med yttervegger av lettklinkerblokker og støpt plate på mark, flere rom har foret ut vegger og oppforede gulv. Etasjen består av peisestue, kjellerstue og boder, vurdert slik det fremstod på befaringstidspunktet.

En bod har opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og utslagsvask, rommet er ikke vurdert som våtrom da det ikke har sluk og tettesjikt.

Gulvene er i hovedsak av tregulv, belegg, vegg-til-vegg teppe og betong. Vegger er i hovedsak av trepanel, MDF plater og pusset eller malt mur. Himlinger er i hovedsak av trepanel.

Etasjen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist andre avvik:

Det er foretatt hulltaking i utforet yttervegg på begge stuer, det ble observert råte i utforing og fuktmåling viste opp til ca. 80 %, som er langt over grensen til skadelig fukt.

Det er synlig saltutslag på gulv og vegger, samt løs puss, som er tegn på fukt fra terreng og grunn.

Råteskader i oppforet gulv med parkett og vegg i innerste bod.

Belegg i gang og under trapp har løsnet fra underlaget og har skader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Trevirke på gulv/yttervegger og belegg/tepper må fjernes, for å unngå ytterligere skader.

Det anbefales ytterligere undersøkelser for omfanget av skader.

Det må foretas utvendig fuksikring av kjeller, vurdert under "Fuksikring og drenering".

Eier har utført tiltak med avfukter i kjellestue, dette er et godt tiltak og kan gjerne utvides til utbedringer er gjennomført.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fuktmåling nord/vestre hjørne av peisestue viste høye fuktverdier.



Hulltaking i sør/vestre hjørne av kjellerstue viste råteskader i utforing.



Parkett og vegg i bod har store fuktskader.

TG 2 Innvendige trapper

Åpen tretrapp med belegg i trinn.

Vurdering av avvik:

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

Krav om håndløpere på hver side i trapp.

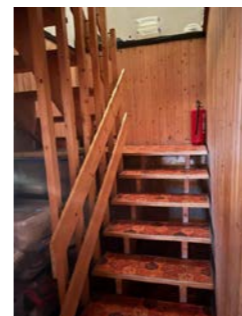
Dagens krav til åpninger i trapp er maks 10 cm, for at ikke barn kan sette seg fast.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Krav om håndløpere på hver side i trapp kom fra Byggeforskrifter av 1969 og er også gjeldene i dag for hindre fall og ulykker i trapper.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører med profillist, finerdører og malte trefyllingsdører i 1. etasje.

TG 2 Innvendige dører - kjeller

Trefyllingsdører i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 1

Generell

Bad 1 (nærmest trapperom).

Det er vurdert at våtrommet er fra byggeår.

Våtrommet blir vurdert ut fra datidens krav og også opp mot dagens krav.

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Grunnet alder på membran/tettesjikt bør det påregnes helrenovering av våtrommet.

Tilstandsrapport



Bad 1.

1. ETASJE > BAD 1

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte plater på vegger og tak-ess plater i himling. Eldre overflater uten synlige skader.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Vindu og dør uten fuksikring er i våtsoner og kan bli utsatt for vann.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det er viktig at vindu og dør behandles jevnlig for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv.

Det er flatt gulv med lokalt fall rundt sluk.

Oppkant med belegg mot dør på ca. 30 mm.

Det er vurdert at selv om gulvet er flatt vil eventuelt lekkasjevann bli ledet til sluk og kan ikke skade tilstøtende rom.

Eldre overflater uten synlige skader, ved renovering må fallforhold utbedres.

1. ETASJE > BAD 1

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemt belegg under dusjkabinett.

Tettesjiktet består av malte plater på vegger og belegg på gulv. Ukjent type veggplater.

I baderom på inntil 4 m² må alle veggene utføres som våtsone. Iht. SINTEF Byggeforsk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Tilstandsrapport

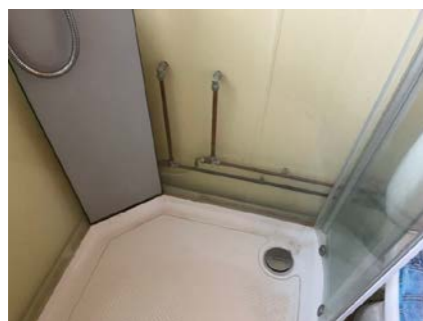
Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt på vegger, belegg og sluk har oppnådd forventet brukstid.
Gjennomføringer i vegger er utette.
Plastsluk har normal brukstid på ca. 50 år.
Vinylbelegg på gulv har normal brukstid på ca. 25 år.
Baderomsplater i våtsoner har normalt 15 års garanti.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Grunnet alder må tettesjikt/membran på våtrommet skiftes.
De må opprettholdes dusjing i kabinett til våtrommet blir renoveret.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Gjennomføringer i vegger er utette.



Sluk under kabinett.

1. ETASJE > BAD 1

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av servant, speilskap, frittstående toalett og dusjkabinett.
Dusjkabinettet er skiftet, iht. eier.
Sisterne til toalett er løs og bør festes.
Oppvarming med stråleovn over dør.

1. ETASJE > BAD 1

TO 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med ventil i himling og tilluft over dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.
Naturlig avtrekk har begrenset effekt i forhold til mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Mekanisk avtrekk bør etableres for å unngå høy luftfuktighet i rommet, som kan føre til fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD 1

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke foretatt da det er åpent under bad til bjelkelag og fuktmåling ble foretatt her med normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.
Ved målinger under 7,8 % vil displayet ikke vise resultat.

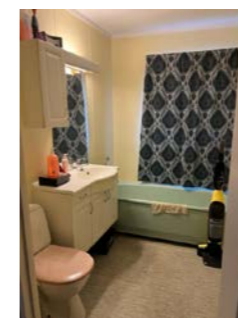
1. ETASJE > BAD 2

Generell

Bad 2.
Det er vurdert at våtrommet er fra byggeår.
Våtrommet blir vurdert ut fra datidens krav og også opp mot dagens krav.
Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Grunnet alder på membran/tettesjikt bør det påregnes helrenovering av våtrommet.

Tilstandsrapport



Bad 2.

1. ETASJE > BAD 2

TO 2 Overflater vegger og himling

Malte plater på vegger og tak-ess plater i himling.

Vurdering av avvik:

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

Vindu og dør uten fuktsikring er i våtsoner og kan bli utsatt for vann.
Veggplater har preg av fukt i nedkant og ved badekar.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det er viktig at vindu og dør behandles jevnlig for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Veggplater har fuktmerker.

1. ETASJE > BAD 2

TO 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv.
Det er fall på gulv mot sluk.
Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.
Oppkant med belegg mot dør på ca. 30 mm.
Eldre overflater uten synlige skader.

1. ETASJE > BAD 2

TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemt belegg i fremkant av badekar.
Tettesjiktet består av malte plater på vegger og belegg på gulv.
Ukjent type veggplater.

I baderom på inntil 4 m² må alle veggene utføres som våtsoner.
Iht. SINTEF Byggforsk.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt på vegger, belegg og sluk har oppnådd forventet brukstid.

Plastsluk har normal brukstid på ca. 50 år.
Vinylbelegg på gulv har normal brukstid på ca. 25 år.
Baderomsplater i våtsoner har normalt 15 års garanti.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Grunnet alder må tettesjikt/membran på våtrommet skiftes.
Det anbefales ikke dusjing rett på vegger og det bør etableres dusjkabinett til våtrommet blir renoveret.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Det anbefales ikke bruk av dusj/badekar før våtrommet er renoveret eller etablert kabinett.



Sluk i fremkant av badekar.

1. ETASJE > BAD 2

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speil med sideskap, frittstående toalett og badekar. Oppvarming med stråleovn over dør. Noe krakelering i servant. Innredning er oppgradert fra ukjent årstall.



Krakelering i servant.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med ventil i himling og tilluft over dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Naturlig avtrekk har begrenset effekt i forhold til mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Mekanisk avtrekk bør etableres for å unngå høy luftfuktighet i rommet, som kan føre til fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soverom mot sone til badekar.

Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.

Ved målinger under 7,8 % vil displayet ikke vise resultat.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate, benkebeslag med vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin, komfyr og kjøll/frys.

Parkett på gulv og vannavstøtende plater på vegg over kjøkkenbenk. Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder. Innredning med fornyede fronter og benkeplate i 2021, iht. eier.

Kjøkkengulv har skader og er vurdert under eget punkt.



Kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Synlige vannrør av kobber, oppgradert med plast enkelte steder. Stoppekran i kjellerbod.

Vurdering av avvik:

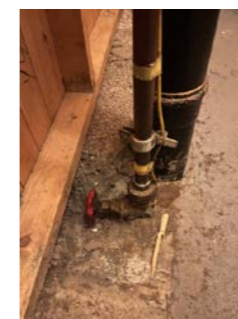
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Anbefalt brukstid for kobberør er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stoppekran i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast. Stakeluke i kjeller, avløpslufting over tak. Deler av avløpsrør er oppgradert, ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stakeluke for avløp.



Det er vurdert at dette er avløpslufting for avløp.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufteluker i yttervegger, ventiler i himling med kanaler til takhatt. Avtrekkskanaler er vurdert under eget punkt.

TG 3 Ventilasjon - avtrekkskanaler

Isolerte fleksible avtrekkskanaler på møneloft fra bl.a. våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På møneloft er det observert vann og fuktmerker under flere avtrekkskanaler, samt fukt i isolasjon til kanaler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekkskanaler på møneloft må undersøkes nærmere og utbedres for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vann under kanaler.

Tilstandsrapport



Fuktmerker under kanaler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe, der innerdel er plassert i stue.
Siste service avholdt 4.3.2021, iht. dokumentasjon.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre VVS-installasjoner - 2

I gang ved bad er det klargjort opplegg for vaskemaskin med vannuttak og forseglet avløp.
Dette har ikke vært i bruk, iht. eier.
Det presiseres at det ikke er sluk eller lekkasjesikring i rommet, dette bør etableres hvis opplegg for vaskemaskin skal tas i bruk.



Opplegg for vaskemaskin.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter tilkoblet stikkontakt er plassert i kjellerbod.
Nyere bereider fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereider er plassert i rom uten sluk eller andre kompensierende tiltak, som f.eks. automatisk lekkasjestopper.
Krav til lekkasjestopper for rom med vanninstallasjoner og ikke har sluk eller overløp kom i 2010 og gjelder for nyinstallasjoner og nybygg.

Varmtvannsbereider er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav.
Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereider større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres lekkasjestopper for å hindre vannskade ved lekkasje. Manglende lekkasjestopper kan også føre til avkortning i forsikring ved skade.

Årsaken til direkte el-tilkobling er å unngå risiko for varmegang og brann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannsbereider.

TG 1 Andre installasjoner

Takvifte i kjellerstue.



Takvifte.

TG 0 Solcelleanlegg

Tilstandsrapport

Solcelleanlegg med solcellepanel på taket.
Det foreligger dokumentasjon på Boligmappa.no.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



Solcellepanel på en takflate mot sør.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.
El-skap med automatsikringer er plassert i gang.
Inntakssikringer med skrusikringer er plassert i kjeller.

Siste tilsyn av anlegget ble utført 27.8.2024, avsluttet tilsynsak 22.10.2024, iht. Høland og Setskog elverk.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Skiftet innmat og overspenningsvern i 2014, iht. samsvarserklæring.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Generell kommentar

På generell basis og i om undertegnede ikke er fagmann innen elektro, anbefales en gjennomgang av det elektriske opplegget med jevn mellomrom.



El-skap.

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.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i begge etasjer.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Synlig grunnmursplast på flere vegger.
Drenering og fuktsikring fra byggeår, iht. tidligere salgsoppgave.
Det er vurdert ut fra alder på bygning og observasjoner i kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er observert og registrert fukt i kjeller fra terreng.
Utedel til varmepumpe er plassert på murvegg under terrasse uten bortledning av vann.

Konsekvens/tiltak

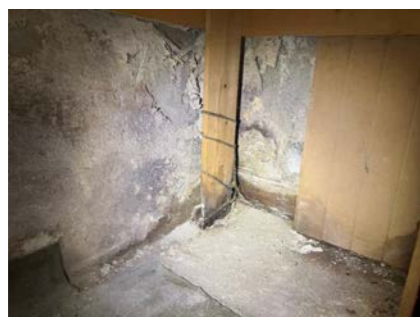
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

På grunnlag av tilstand til kjeller må det påregnes at fuktsikring og drenering fornyes.

Utedel til varmepumpe avgir noe vann og dette må ledes vekk fra bygning.

Ses i sammenheng med "Rom under terreng" og "Terrengforhold".

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Synlige tegn på fukt i kjeller fra terreng.



Vann fra utedel til varmepumpe må ledes vekk fra bygning.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Grunnmur har løs puss og maling grunnet fukt i mur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Grunnmur må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Grunnmur har løs puss/maling.

TG 2 Forstøtningsmurer

Flere kjellervinduer har lysgraver av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

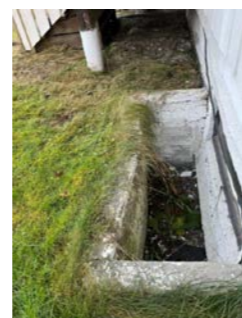
Lysgrav ved inngangsparti har sprekker og setningskade etter jordtrykk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lysgraver bør utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Lysgrav med setningskade.

TG 3 Terrengforhold

Det er i hovedsak flatt terreng med stedvis noe fall mot bygning.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Flatt eller fall mot bygning kan være en medvirkende årsak til fukt i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

Ved drenering av bygning bør det gjennomføres justering av terrengforhold.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. (dvs. jevnt fall på 6 cm, 3 m fra vegglivet.) Iht. dagens krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Terreng med fall mot bygning.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger.

Det er ikke opplyst om ledningsnett er oppgradert etter byggeår.
Vurdert ut fra byggeår og alder.

Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid for PE-rør er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre tomteforhold

Det er kum utenfor veranda, som ikke er undersøkt.

Normalt sett er det utvendig stoppekran og tilkobling vann og avløp, dette bør undersøkes nærmere.



Utvendig kum.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling.

Byggeår

1990

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Standard

Frittstående dobbelgarasje med innlagt strøm og støpt plate med ringmur, yttervegger i trekonstruksjoner med stående og liggende utvendig kledning, saltak i trekonstruksjon tekket med betongtakstein, takrenner, nedløp og beslag i metall.

Malte plater på innvendige vegger og himling. Uinnredet mønelloft med innvendig luke for tilgang.

Aluminium leddport med elektrisk åpner. Dør og vinduer.

Tilbygget åpent lager/bod i bakkant av garasje i trekonstruksjoner og pulttak tekket med takshingel.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2013 Utført av firma Ny garasjeport med elektrisk åpner.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

176 m²/176 m²

Enebolig: Vindfang, 2 Gang, 2 Bad, 2 Soverom, Kjøkken, Stue, Peisstue, Kjellerstue, 4 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 45 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 000 000

Konklusjon markedsverdi

3 000 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

Slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet, med beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene og etter takstmannens skjønn.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Møllevieien 30 ,1940 BJØRKELANGEN 134 m ² 1979 3 sov	02-02-2023	4 490 000	4 200 000		4 200 000	31 343
2 Eidsliveien 55 ,1940 BJØRKELANGEN 169 m ² 1979 3 sov	05-07-2023	4 800 000	4 600 000		4 600 000	27 219
3 Møllevieien 23 ,1940 BJØRKELANGEN 142 m ² 1976 3 sov	27-08-2023	3 990 000	3 825 000		3 825 000	26 937
4 Eidsliveien 20 ,1940 BJØRKELANGEN 188 m ² 1978 4 sov	07-05-2023	4 700 000	4 500 000		4 500 000	23 936
5 Eidsliveien 61 ,1940 BJØRKELANGEN 175 m ² 1978 3 sov	29-01-2023	3 750 000	3 650 000		3 650 000	20 857
6 Eidsliveien 40 ,1940 BJØRKELANGEN 135 m ² 1979 4 sov	23-10-2023		2 550 000		2 550 000	18 889
7 Møllevieien 27 ,1940 BJØRKELANGEN 195 m ² 1974 4 sov	07-05-2023		3 000 000		3 000 000	15 385
8 Eidsliveien 13 ,1940 BJØRKELANGEN 187 m ² 1974 4 sov	16-06-2024	3 990 000	3 800 000		3 800 000	15 079

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 550 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	290 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 840 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

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

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 850 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

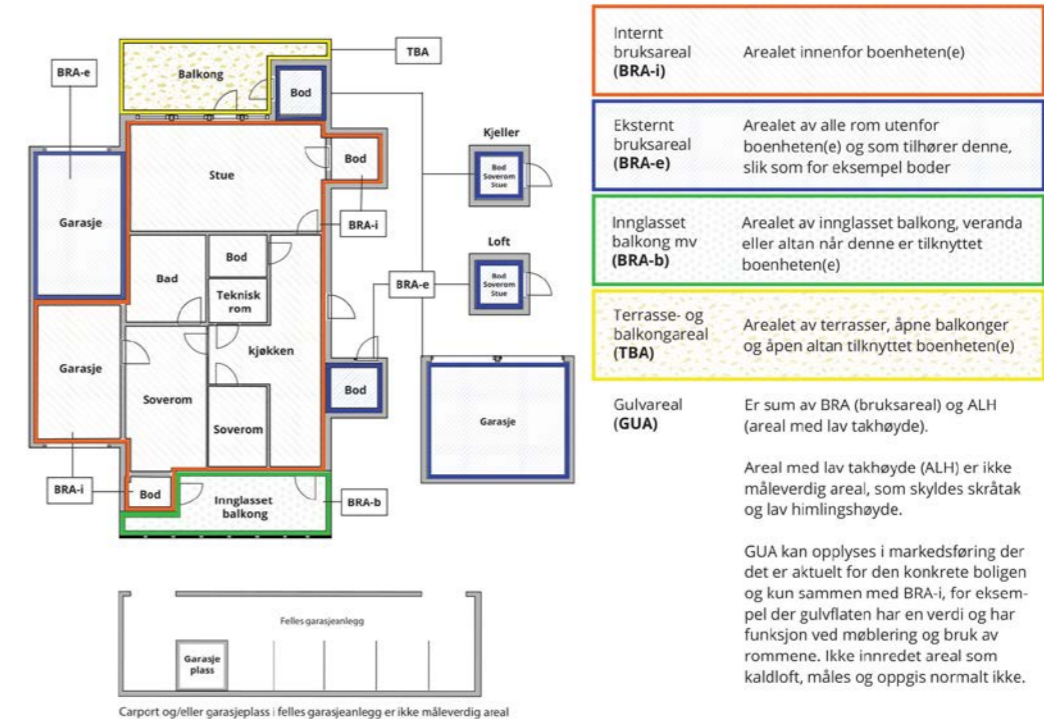
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	92			92	18
Kjelleretasje	84			84	
SUM	176				18
SUM BRA	176				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang , Gang , Bad 1, Bad 2, Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken , Stue		
Kjelleretasje	Gang m/trapp, Peisstue , Kjellerstue , Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4		

Kommentar

Veranda på ca. 18 m² er definert som Åpent areal (TBA) .

Målt takhøyder 1. etasje ca. 2,37 m.

Målt takhøyder i kjelleretasje: Varierende fra ca. 2,05 m til ca. 2,15 m.

Arealmåling av underetasje/kjeller kan ha mindre avvik, da yttervegger har varierende påføring.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.

Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten større avvik.

Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger tegninger fra byggeår, godkjent 17.10.1974.

Følgende endringer i forhold til tegninger:

1.etasje, soverom i stue og vaskerom er ikke bygget, wc er endret til bad.

Kjelleretasje, disponibelt rom og hobbyrom er innredet som stuer.

Endringer i kjelleretasje med stuer er i utgangspunktet søknadpliktig og det bør undersøkes med kommunen om de er godkjent eller om det må omsøkes.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bolig, datert 29.1.1975.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montering solcelle i 2022 med dokumentasjon på Boligmappa.no.

Rekkverk på trapp til inngangsparti. (Eier har ikke fått faktura eller dokumentasjon ennå.)

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke godkjent rømningsvei fra kjelleretasje, som har rom for varig opphold (stuer).

Stuer i kjelleretasje tilfredsstill ikke NS3600 sitt krav om 10 % dagslysflate av bruksarealet for rommet og takhøyde er under kravet på 2,20 m.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 2m godkjennes.

Vurderingen er gjort etter gjeldene teknisk forskrift på befaringsstidspunktet.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Møneloft og tilliggende lager/bod er ikke måleverdige.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.

Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten større avvik.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger fra byggeår, godkjent 19.6.1990.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk 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:

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	144	32
Garasje	0	45

Kommentar

Enebolig S-rom er boder i kjelleretasje.
Fordeling mellom P-rom og S-rom er opplyst i en overgangsperiode iht. avhendingslova.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.11.2024	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Anne Brit Pinnerud Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	2	41		0	948 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Eidsliveien 4, 1940 Bjørkelangen

Hjemmelshaver

Anne Brit, Pinnerud Larsen

Kommentar

Det foreligger tinglyst målebrev av eiendommen, datert 30.5.1974.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på et etablert boligfelt i Eidslia på Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune, ca. 2 km øst for Bjørkelangen sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt, som er flat og lett skrånet, opparbeidet med plen, heller og beplantning. Gruset innkjøring og parkering.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst målebrev av eiendommen, datert 30.5.1974.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
1 850 000	2012	Kilde: Eiendomsverdi.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.11.2024	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	4	Nei
Oppdragsbekreftelse	22.11.2024		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi	26.11.2024	Matrikkelinformasjon	Gjennomgått	4	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	26.11.2024	Sit.kart, planopplysninger, NRBR	Gjennomgått	2	Nei
Tidligere salgsdokumenter	08.06.2012	FINN annonse v/ forrige salg.	Gjennomgått	4	Nei
Boligmappa.no Boligmappa er boligens servicehefte – en digital historikk over teknisk arbeid utført på eiendommen.	22.09.2022	Dokumentasjon fra solcellespesialisten AS. Filene er ikke åpnet.	Ikke gjennomgått	6	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	29.01.1975	Midlertidig brukstillatelse bolig.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	26.11.2024	Tegning bolig fra 1974. Tegning garasje fra 1990.	Gjennomgått	4	Nei
Dokumentasjon Elektro	27.11.2024	El-tilsyn 2024. Samsvarserklæring 2014.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	27.11.2024	Ga opplysninger om eiendommen og fremviste dokumentasjon. for bl.a. Radonmåling, servicer,	Gjennomgått	2	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 overgangperiode 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 godkjennelse 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, bygningsakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsakkyndig 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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/SF1266>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppdraget

aktiv. Eirikenes Boligmegler AS
Meglerfirma Postboks 56 NO-091 129 792 BVA Oppdragsnr. 1107240245
1941 Bjørkelangen

Adresse Eidsliveien 4
Postnr. 1940 Sted Bjørkelangen

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? 2012 Hvor lenge har du bodd i boligen? 12 år 6 mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd? Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? IF Polise/avtalenr. 0630366

Selger 1 Fornavn Anne Brit Etternavn Pinnerud Larsen
Selger 2 Fornavn Etternavn

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

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja Beskrivelse Målt Forhøyet fukt på vaskerom
2. 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
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 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

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse Fukt i kjeller
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
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 Råteskader i kjeller pga vanninnsig
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse vanninnsig i kjeller p.g.a gammel drenering
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse satt opp solcellepanel i 2022
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse Solcellespesialisten AS
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 ifbm solcellepanel og i 2014 Byttet til automatsikringer.
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse solcellespesialisten
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse fra 2014
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 el-tilsyn 27/9-24 avvik er utbedret
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

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

2

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 53 i kjeller, 5 soverom, 10 stue Siste målte radonverdi 2014
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 skjeggkre 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)

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 forsikringsgiver må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

3

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 næringsseiendom
- 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere 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 20/11-24

Sted Bjørkelangen

Signatur selger 1:

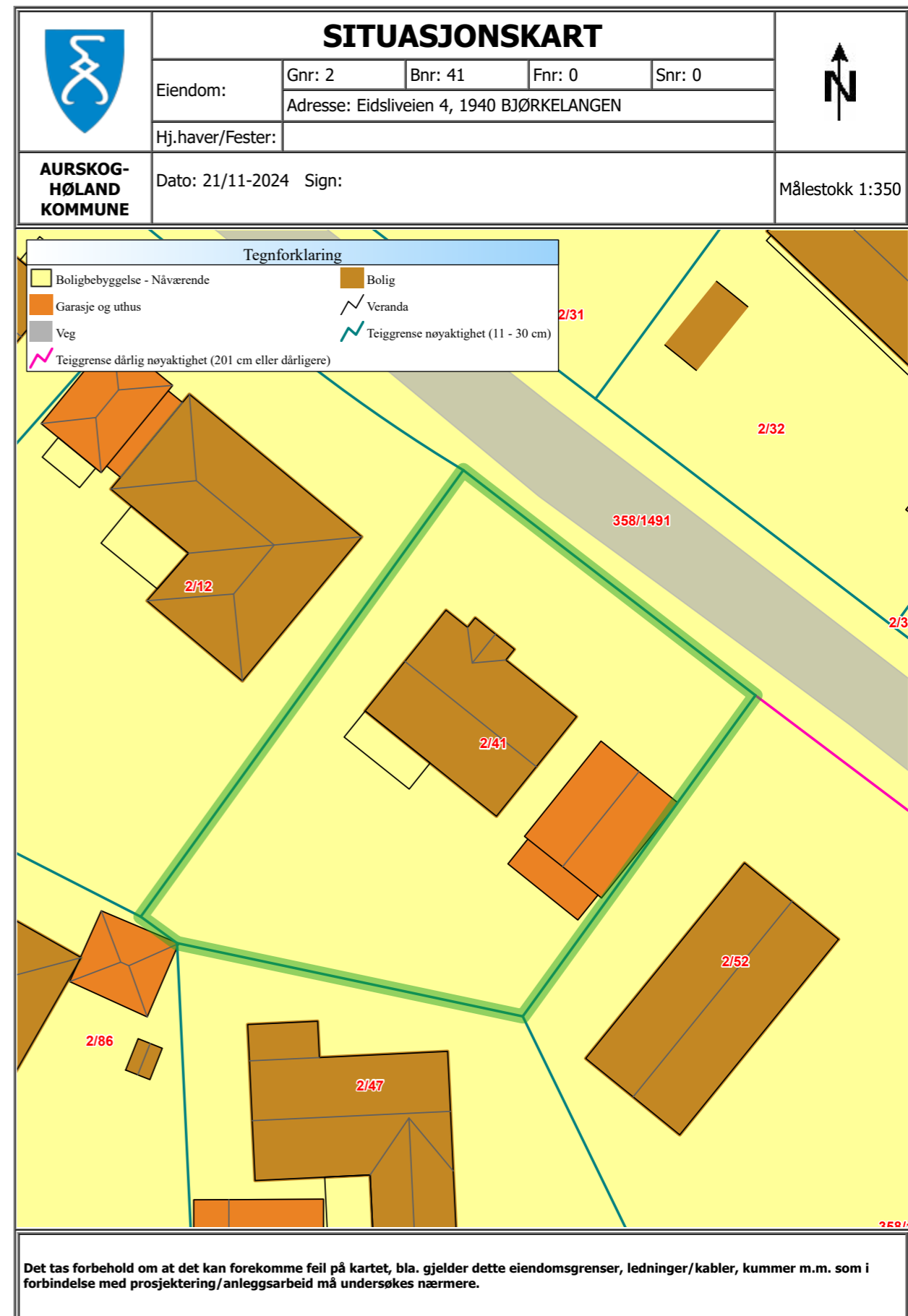
Signatur selger 2:

Anne Brit Pinnerød Larsen

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4



MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Tomt nr. 28 av Eidslia		2	41	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Nybygg	boligbygg	4.8.-74	dato 17.10.-74 sak 289/74	
Byggherrens navn	Adresse	Telefon		
Bjorn Husstad	1940 Bjørkelangen			
Anmelderens navn	Adresse	Telefon		
Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon		
Tormod Hoyda, A/S Moelven Brug	Konventyn. 100, Oslo 2			

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

- for nevnte bygg
 for følgende del av nevnte bygg:

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

Innvendig: lufteventil på soverom 2 mangler.
Puss av gulv.
Noe puss på vegger u/tak.
Avdeling av boder etc.
Innpussing av vinduer.
Trapp til kjeller mangler.

Utvendig : Trapp mangler.
Planering gjenstår.
Puss av grunnmur over terreng gjenstår.
Innpussing av ventiler til kjeller gjenstår.
Takkvannsavløp må føres i glatte rør helt ned til sålen.
Pipe ikke oppsatt ennå, u/arbeid.
Når pipe er oppført må takstige anskaffes.

Dette arbeid må være fullført innen 3 mnd.

1940 Bjørkelangen den 29.1.-75

Sendes:

- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggepløyemyndighet

for bygningssjef
Abd. Kr. Bråten
Byggekontrollør

Nabolagsprofil

Eidsliveien 4 - Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Eidslia Linje 470, 470E, 471	2 min	0.2 km
Blaker stasjon Linje R14	24 min	24.5 km
Oslo Gardermoen	57 min	

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 633 elever, 36 klasser	5 min	3.6 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	24 min	1.8 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	4 min	2.8 km

Ladepunkt for el-bil

Kjelle VGS - Akershus fylkeskommune 22 min

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

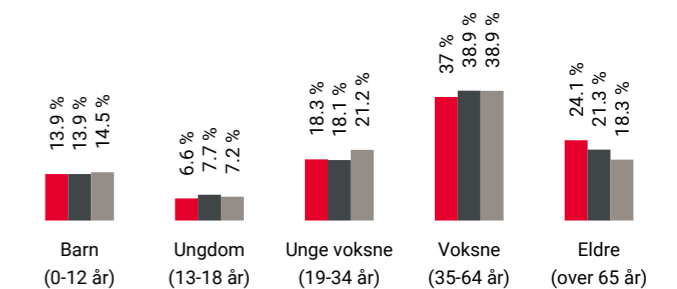


Naboskapet
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene
Bra 61/100

Aldersfordeling



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



Barnehager


Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	8 min	0.6 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	19 min	1.5 km
Burholttoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	6 min	3.9 km


Dagligvare


Kiwi Bjørkelangen PostNord	24 min	1.9 km
Coop Extra Bjørkelangen	25 min	

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

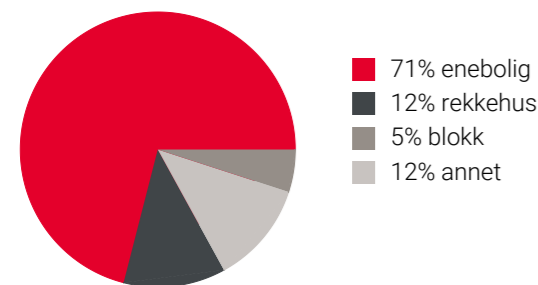
 Gateparkering
Lett 93/100

 Støynivået
Lite støynivå 90/100

Sport

-  Eidslia balløkke
Ballspill 1 min 
0.1 km
-  Kjelle vg. skole
Fotball 17 min 
1.3 km
-  MOVA Bjørkelangen Serviceveien
3 min 
-  MOVA Bjørkelangen
4 min 

Boligmasse





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

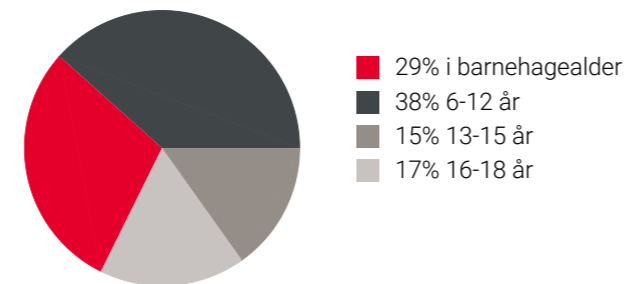
Sitat fra en lokalkjent



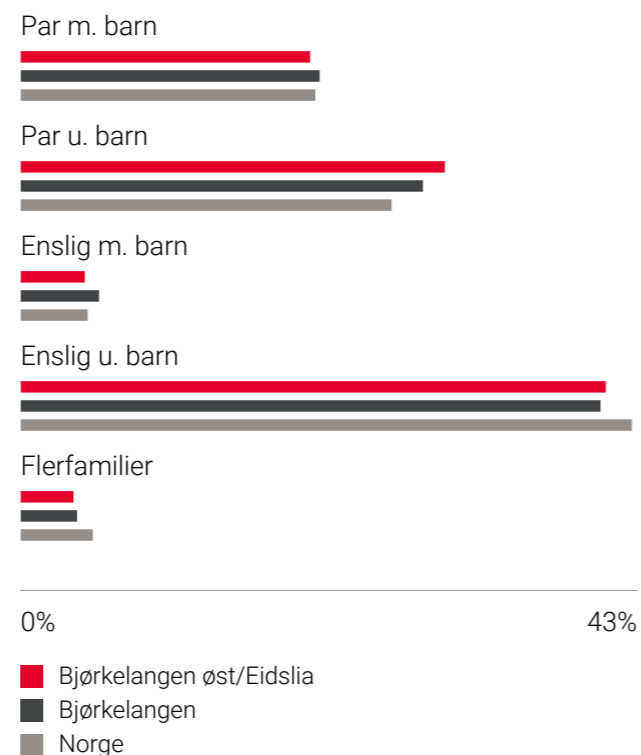
Varer/Tjenester

-  AMFI Bjørkelangen Torg 25 min 
-  Apotek 1 Bjørkelangen 25 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

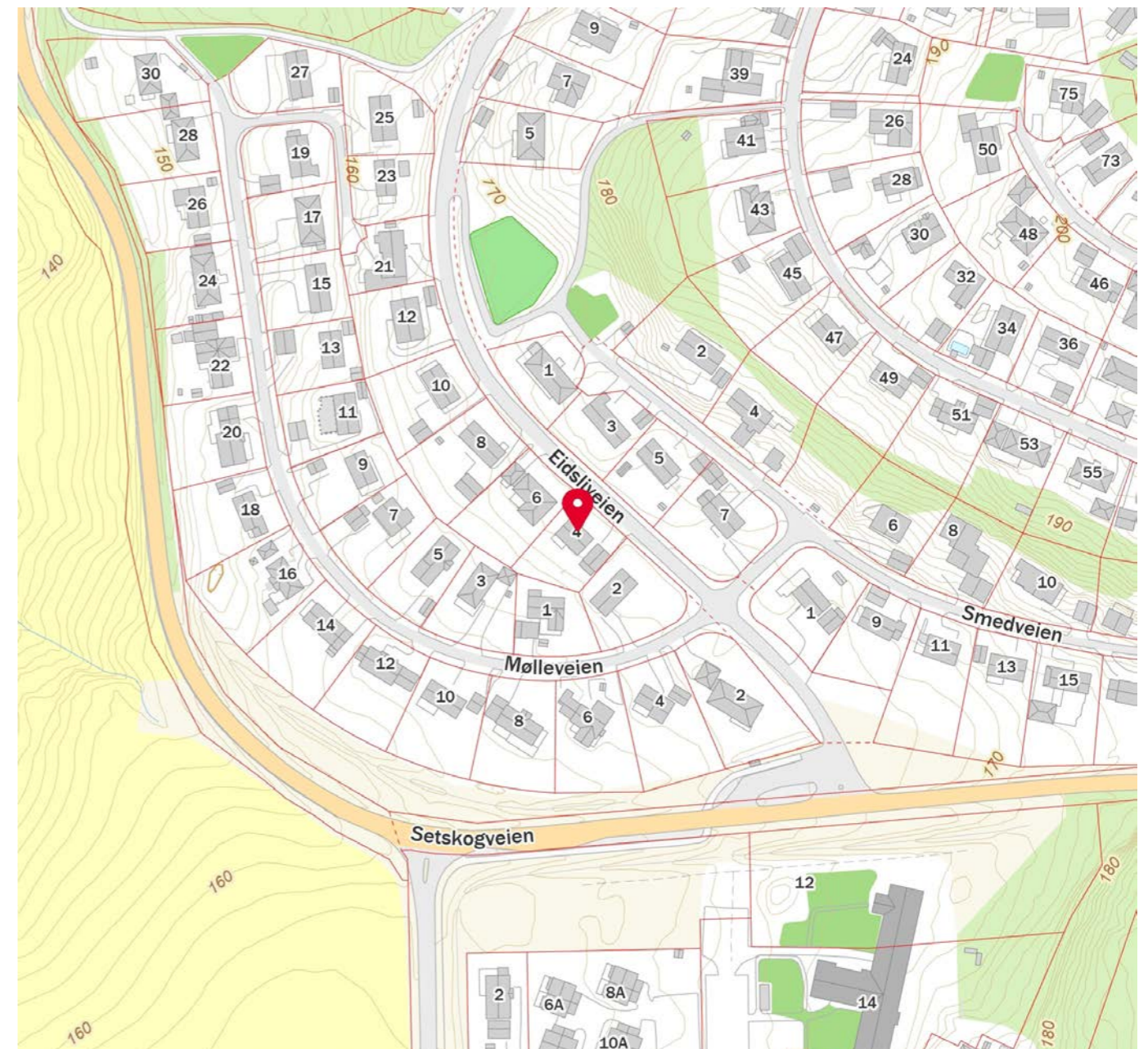
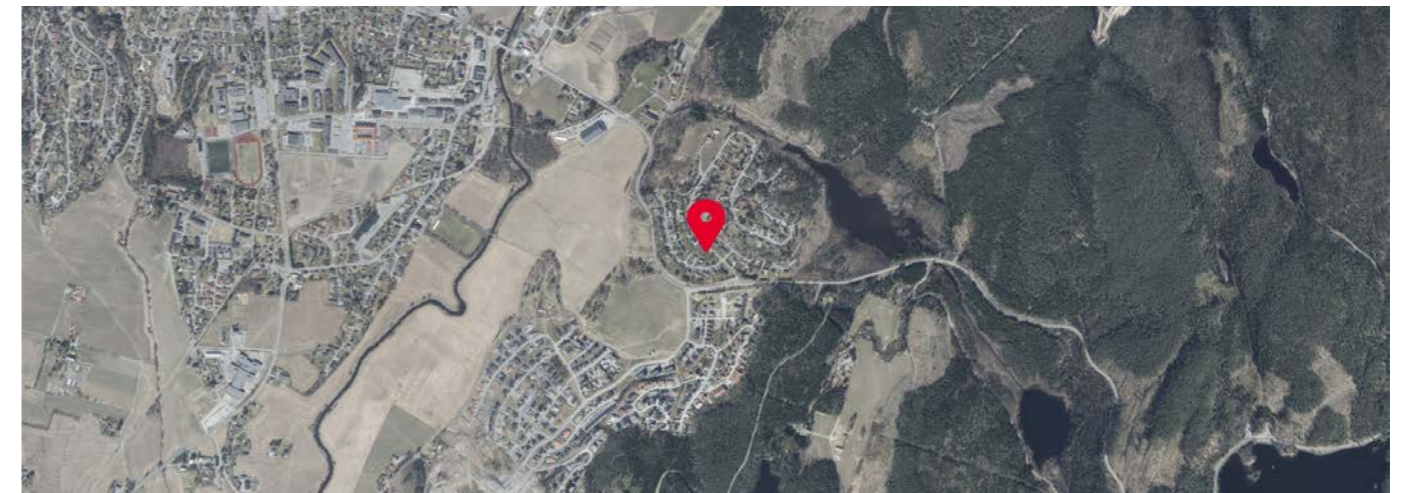


Familiesammensetning



Sivilstand

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





Aurskog SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?

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

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

Kontakt oss i dag!



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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

"Vi unner ingen å stå alene"

Retten skal være rett. For alle.



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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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

HELP
Retten skal være rett. For alle.

HELP
Retten skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeidlerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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

- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

- 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.

- 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

- Husk at også 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Eidsliveien 4
1940 BJØRKELANGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Camilla Haugerudbråten

Telefon: 930 22 875
E-post: camilla.haugerudbraten@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre