

aktiv.



Einerhaugveien 19, 1940 BJØRKELANGEN

**Stor enebolig med utleieenhet,
2 garasjer og fine, solrike
uteplasser. Barnevennlig, tett på
marka!**



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 126 100,-
Total ink omk.: Kr 5 116 100,-
Selger: Olaf Moen
Gunn-Evy Moen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 247/317 kvm
Tomtstr.: 1171.4 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 73, bnr. 222
Oppdragsnr.: 1107240249

Ditt nye hjem!

Einerhaugveien 19 er en stor og hyggelig enebolig over to plan. Flexibiliteten er god, og boligen har en separat leilighet i underetasjen. Området er rolig og barnevennlig, med kort vei til skoler, butikker, idrettsanlegg og flotte turmuligheter. En frodig hage innbyr til lek og hygge, med variert beplantning og mye boltreplass. Gode solforhold nytes til fulle på en stor terrasse med tilhørende veranda.

I hovedetasjen har boligen to stuer med peis; en med varmepumpe og en med flott gjennomlys. På kjøkkenet er det spiseplass, hvitevarer og mye oppbevaring. Dagene får en god start på et moderne bad pusset opp i 2020, utstyrt med gulvvarme og regnfallsdusj. Hovedetasjen har to soverom og boligen har mye lagringsplass. Parkeringen gjøres på en stor gårdsplass og i to garasjer vegg i vegg.

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	26
Om eiendommen	30
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	72
Situasjonskart	77
Ferdigattest bolig	78
Nabolagsprofil	79
Forbrukerinformasjon	90
Budskjema	91



VELKOMMEN TIL EINERHAUGVEIEN 19!

Kort fortalt

- Romslig enebolig over to plan.
- Separat leilighet i underetasjen.
- To garasjer og stor gårdsplass.
- Frodig tomt på over 1,1 mål.
- Hekk og blomsterbed i hagen.
- Lun og takoverbygd veranda.
- Stor og herlig terrasse i hagen.
- Gode solforhold på eiendommen.

- Romslig kjøkken med spiseplass.
- Godt med skap- og benkeplass.
- Stekeovn og platetopp integrert.
- Opplegg for vaskemaskin montert.
- Kjølerom tilliggende kjøkkenet.
- To tilstøtende stuer med peis.
- Stor hovedstue med gjennomlys.
- Varmepumpe i den minste stuen.

- Stilrent bad pusset opp i 2020.
- Varmekabler og regnfallsdusj.
- To soverom i 1. etasje.
- Kontor med utvendig adkomst.
- Lagring på loft, i bod og i utebod.

Planløsning

1. etasje: Entré, gang, trapperom, bad/wc, kjøkken, kjølerom, 2 stuer og 2 soverom.
Underetasje: Entré, bod og trapperom.
Underetasje (leilighet): Entré, gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom og soverom.
Annet: Innebygd utebod, kontor med utvendig adkomst og kaldtloft.

Velkommen inn i en velholdt og hyggelig enebolig med store rom. Hoveddelen har inngang til begge etasjer, og ved underetasjen er det trappefri adkomst via en overbygd ytterdør med fine søyler foran. Inngangspartiet til hovedetasjen er delvis overbygd og har plass til et koselig kafésett

Entreen i underetasjen har grå gulvfliser med varme, og jakkene ryddes enkelt bort i en stor og plassbygget skyvedørgarderobe med dels speilfronter. Tilliggende entreen finner man en praktisk bod, perfekt for oppbevaring av yttertøy og diverse beplantning.



Kjøkkenet er lyst og romslig, med plass til et spisebord for rolige morgenstuder. Det er godt med skap- og benkeplass; her kan både store og små bli med på matlagingen. Innredningen har vinhyller, vitrineskap, profilerte trefronter og benkeplate av laminat med dobbel oppvaskkum i komposittmateriale.

Over benken er det belysning og hvite fliser, og over kokesonen er en hetteventilator installert. Av hvitevarer har kjøkkenet integrert stekeovn og induksjonstopp, i tillegg til oppvaskmaskin, eget kjølerom og opplegg for vaskemaskin i egen nisje.



Eneboligen har to pene, tilstøtende stuer i første etasje, noe som gir ekstra fleksibilitet og god møbleringsfrihet. Hovedstuen er et meget romslig oppholdsrom, med flott gjennomlys via store vinduer på begge sider av rommet. Lune kvelder sikres av en murt peis, og stuen har parkettgulv og vegger holdt i en mørk jordtone.

Stuen innredes enkelt med flere sittegrupper og med god flyt mellom de i ulike sonene.

Her kan venner og familie samles for hyggelige måltider rundt et langbord. Med både peis og varmepumpe får man det lunt og godt i den andre stuen. En glassdør fører ut til verandaen med tilhørende terrasse.







Fra trappegangen er det adkomst til de to soverommene og badet som ligger samlet i den ene delen av boligen.



Hoveddelen har to soverom i første etasje, praktisk plassert med enkel tilgang til badet. På hovedsoverommet er det plass til dobbeltseng, og rommet har et stort garderobeskap med hvite fronter i profilert utførelse. Entreen nede er innredet med en stor skyvedørgarderobe, og godt med ekstra lagringsplass finnes i garasjene, i en stor utebod og i en hendig bod i underetasjen.



Badet ble pusset opp i 2020, med moderne finish og gullfargede detaljer for et eksklusivt uttrykk. Toalett og varmekabler er installert, og hvite veggfliser kombineres med mørke gulvfliser for en fin kontrast. Et dusjhjørne er utstyrt med regnfallsdusj og innfellbare vegger.

Den øvrige innredningen består av en mørk skuffeseksjon med to toppmonterte servantskåler, et matchende høyskap og et stort speilskap med belysning. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler.



Fra trapperommet i hovedetasjen er det dør ut til boligens bakside. Dette inngangspartiet deler adkomstterrasse med et innredet rom som på byggetegninger er benevnt som snekkerverksted.





I underetasjen har boligen en separat leilighet med egen inngang, bestående av entré, gang, stue, kjøkken, soverom og bad/vaskerom. Stuen og kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning; en stor og sosial sone med godt lysinnslipp.

På kjøkkenet er det plass til spisebord, og innredningen fra 2020 har grå, profilerte fronter og benkeplate av laminat med dobbel oppvaskkum i kompositt. Over benken er det belysning og terrakottafargede fliser, og over kokesonen er en ventilator montert.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, kjøleskap, vaskemaskin og oppvaskmaskin. Badet har grå gulvfliser og lyseblå veggfliser med noe dekor. På badet er det toalett, gulvvarme og dusjhjørne med innfellbare dører. Opplegg for vaskemaskin er etablert, og baderomsinnredningen består av servant med hvite underskap, tre veggskap i samme stil og et stort speil med belysning.







Beliggenheten er ideell for barnefamilien, i et rolig og veletablert område med gangavstand til fritidsaktiviteter og flotte turmuligheter i skogen. Selve tomten er solrik og frodig med gressplen, hekk, prydbusker, blomsterbed og et eget lite hus for robotgressklipper.

Hagen byr på godt med boltreplass for både store og små, og her kan man enkelt sette opp en trampoline eller spille fotball med venner etter skoletid. På inngangssiden har boligen en gruslagt gårds plass med gode muligheter for parkering. Fra den minste stuen er det utgang til en lun og overbygd veranda, med belysning og trapp ned til en stor terrasse.

Terrassen skjermes ved hjelp av en hekk og flere levegger, og sammen med verandaen og et inngangsparti måler den ca. 98 kvm. Størsteparten av arealet befinner seg på terrassen, og det er direkte adkomst til den fine hagen. Uterommet innredes enkelt i ulike soner, og innbyr til både stille stunder og store, sosiale sammenkomster.





Plantegning

Hovedetg.

Einerhaugveien 19
1. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen.
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no
Alt av taksering i Oslo og Akershus

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

U.etg.

Einerhaugveien 19
U. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen.
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no
Alt av taksering i Oslo og Akershus

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



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

Om boligen

Areal

BRA - i: 247 m²

BRA - e: 70 m²

BRA totalt: 317 m²

TBA: 98 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 102 m² Entré, gang, bad/wc/vaskerom, soverom, kjøkken, stue, entré 2, trapperom, bod.

BRA-e: 59 m² Garasje 1, garasje 2, bod med utvendig adkomst.

1. etasje

BRA-i: 145 m² Entré, gang, trapperom, bad/wc, soverom 1, soverom 2, kjølerom, kjøkken, stue 1, stue 2. BRA-e: 11 m² Innredet rom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

98 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TBA areal (terrasseareal) er omtrentelig angitt og her kan avvik forekomme. TBA areal gjelder trapp med repø, takoverbygd veranda og terrasse i 1. etasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1171.4 m². Oppgitt tomteareal er iht. mottatt matrikkelrapport fra kommunen. I følge mottatt målebrev registrert på eiendommens grunnboksblad har eiendommen et areal på 1216,91 kvm. Laveste

oppgitte areal legges til grunn og ved en eventuell oppmålingsforretning må det påregnes noe arealavvik.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et rolig og barnevennlig boligområde, ca. 1,5 km fra handelssentrum i Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune. Bjørkelangen er en koselig landsby under stadig utvikling, det ble blant annet bygd ny barne- og ungdomsskole og nytt helsehus i 2018. I sentrum finnes Alti Bjørkelangen, et større kombinasjonsbygg med forretninger, spisesteder, kontorer og leiligheter. I forlengelsen av Alti ligger gågata med flere forretninger og servicetilbud.

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

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

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

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

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Coop Extra, Kiwi og Rema 1000. I ytterkant av sentrum ligger Bjørkelangen Næringspark med kjeder som Gausdal, Power, Mekonomen, Maxbo og Europris. Det er også kort vei til Lillestrøm og Strømmen, eller til hyggelig grensehandel både i Töcksfors og Charlottenberg.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

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

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av buss, hvor

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

Bygningssakkyndig

Larsen Petter Havnen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen består av enebolig med sokkelleilighet. Eneboligen ble oppført i 1982 og ble tilbygd med stue og kontor i 1. etasje i 1992. Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Valmet takkonstruksjon av tre med kaldloft. Undertak av trebord. Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige. Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Det er enkle snøfangere i form av stigetrinn på taket over inngangssiden. Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående trebordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og med 3-lags glass. U. etasje har entredører i malt trekonstruksjon. 1. etasje har entredør i malt trekonstruksjon. 1. etasje (kontor) har entredør i malt formpresset utførelse. Terrassedør i malt trekonstruksjon med brystning og glassfelt med 2-lags glass. Garasjer har 2 vippeporter i trekonstruksjon med motoriserte åpnere. Takoverbygd veranda (over bod i U. etasje). Spaltegulv av tre. Gulv av lettklinkerematerialer under spaltegulv av tre - antas med tekking med asfaltapp. Terrasser i trekonstruksjon med spaltegulv av tre på mark/punktfundamentering.

Rekkverk/levegger i trekonstruksjon på deler. Trapp i trekonstruksjon til entre i 1. etasje.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 16.10.2024 av Petter Larsen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Lagt nye fliser,, ny dusj , vask og toalett. Mur og Måleteknikk A/S (Flislegging) / Aurskog Rørleggerservice Frank Korell.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/ fornyet? Nei

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja. Litt dårlig trekk i utleie leiligheten Kontroll fra brannvesenet : Pipe på loftet måtte fuges bedre for å tette sprekker i skjøtene. ER UTBEDRET.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Noen mus tatt i felle på loftet men muse jagere installert nå.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Nye stikkontakter, dimmere og varmekabel på kontor, Elbillader i garasjen. Wilh. Moseby Eftf. AS / Elanlegg + Glomma Elktro (Billader ib\installert). 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Nei.

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. EL-anlegget kontrollert av Høland og Setskog Everk. Ingen merknader.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Ladeboks installert i garsjen av Glomma Elektro.

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

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja. Utleiedel Stue, Kjøkken , Bad, Soverom 82 Kvm. 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja. Iflg selger vi kjøpte av var dette godkjent.

21 Er det foretatt radonmåling? Ja. Litt høye verdien, Radon brønn/vifte innstallert og da ble det målt godkjente verdier.

21.1 Radonmåling. År 2019. Verdi: Dokumentasjon finnes men >100 KB.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Ja. Tilstandsrapport 21.10.2024.

Tilleggskommentar: Se tilstands rapport for mer detaljer.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Takteking

Taktekingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Utvendig > Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall - antas fra byggeåret. Det er enkle snøfangere i form av stigetrinn på taket over inngangssiden. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/ beslag. Det er kun enkle snøfangere i form av stigetrinn på taket over inngangssiden.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning. Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er avvik: Liten eller ingen lufting var normal byggeskikk på byggetidspunktet. Kledningen har vær-/ aldersslitasje og svertesopp.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Valmet takkonstruksjon av tre med kaldloft. Undertak av trebord. Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige. Punktet må sees i sammenheng med Takteking. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er fuktskjolder i undertaket rundt

pipegjennomføringen - antas pga. lekkasje fra pipebeslaget.

Utvendig > Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og med 3-lags glass. Vinduene har produksjonsår 1981. Vinduene i tilbygd stue og kontor har produksjonsår 1991. Vurdering av avvik: Det er avvik: Enkelte vinduer har en del slitasje og vedlikeholdsbehov. Det ble ikke påvist noen punkterte vindusglass, dog kan dette ikke utelukkes på vinduer av denne alder.

Utvendig > Dører

U. etasje har entredører i malt trekonstruksjon. Antas fra byggeåret. 1. etasje har entredør i malt trekonstruksjon. 1. etasje (kontor) har entredør i malt formpresset utførelse. Terrassedør i malt trekonstruksjon med brystning og glassfelt med 2-lags glass prod. 1991. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er avvik: Det mangler terskelbeslag på dørene. Det mangler tetting under bod til kontor. Entredør til bod i U. etasje har en del slitasje. Enkelte dører subber i terskel/karm.

Utvendig > Veranda og terrasse

Takoverbygd veranda (over bod i U. etasje) Spaltegulv av tre. Gulv av lettlinkerelementer under spaltegulv av tre - antas med tekking med asfaltapp fra byggeåret. Terrasser i trekonstruksjon med spaltegulv av tre på mark/ punktfundamentering. Rekkverk/levegger i trekonstruksjon på deler. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Avviket gjelder tettesjikt/ membran på veranda (over bod).

Innvendig > Overflater

Gulv: Steinfliser, keramiske fliser, laminat, parkett og heltregulv. Vegger: Malt strie/flater, fliser og trepanel. Himling: Himlingsplater. Garasjer og bod i U. etasje har betonggulv, murpuss på vegger og lettklinkerelementer i himling. Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er sprekker i enkelte steinfliser. Det er bom (hulrom) i enkelte gulvfliser og enkelte fliser er løse. Laminatgulv har slitasje/svelleskader i skjøter. Laminatgulv har gliper mot overganger/terskler. Himlingsplatene på soverom i sokkelleilighet er løse. Det er sprekker i betonggulvet i garasjen.

Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i U. etasje

Gulv mot grunn/gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er merkbare skjevheter/planavvik i U. etasje.

Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller er av lettbetongelementer, antas med tilfarergulv i trekonstruksjon. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er avvik: Det er gulvknirk 1. etasje. Det ble stedvis målt planavvik med ca. +/-10mm. på 2 meters lengde.

Innvendig > Pipe og ildsted

Boligen har 2-løps elementpipe. Peis i stue sokkelleilighet. 2 peiser i 1. etasje. Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet. For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det foreligger avvik på fyringsanlegget etter tilsyn fra feier iht. eier. Peis i tilbygd stue i 1. etasje har fyringsforbud iht. eier. Dokumentasjon er ikke fremvist og bør innhentes. Eier opplyser at det er dårlig trekk i pipen og at det har forekommet tilbakeslag av røyk i boligen - Dette bør sees i sammenheng med ventilasjonsløsningen i boligen og det bør gjøres tiltak med tilluft.

Innvendig > Rom Under Terrang

Stue i sokkelleilighet har laminatgulv og vegger av betong/mur med malt strie. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det ble gjort enkle overflatesøk med fuktindikator på innvendig grunnmur. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Vurdering av avvik: Det er avvik: Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist marginalt forhøyede fuktverdier nederst på innvendig grunnmur. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

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

Vegger: Fliser. Himling: Himlingsplater. Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Baderommet har god funksjonalitet med dusjdører.

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

Gulv: Fliser. Oppvarming med elektriske varmekabler. Gulvet er hovedsaklig flatt og det er marginalt fall mot sluk lokalt rundt sluket. Totalt fall høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 10mm. Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i fuger. Deler av gulvet er flatt og det er ingen oppkant med lekkasjesikring mot dørterskel. Det er kun marginalt fall til sluk rundt sluket. Gulvet er hovedsaklig flattog mangler fall til sluk. Det er hard/ sementbasert fuge i overgang mellom gulv og vegger, hjørner - dette er ufagmessig løsning med fare for skader på fliser.

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

Det er plastsluk og ukjent type tettesjikt/membran. Sluk og membran er fra byggeåret. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/ tettesjikt på våtrommet.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt. Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom mot dusjnise bad. Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon. Vurdering av avvik: Det er registrert symptom på fuktskader. Det er misfarging i veggen

som antas å skylde fuktpåkjenning fra baderommet. Det ble gjort fuktmåling med stikkelektroder i treverket i veggen og det var ikke forhøyede fuktverdier på befaringen.

Kjøkken > U. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i sokkelleilighet består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils grå fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale. Ventilator med avtrekk. Komfyr, kjøleskap, oppvaskmaskin og vaskemaskin. Lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem. Kjøkkeninnredningen er fra 2020 iht. eier og har normalt god standard. Vurdering av avvik: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i 1. etasje består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils trefronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale. Ventilatorhette med avtrekk. Integreert induksjonstopp og stekeovn. Oppvaskmaskin. Vaskemaskin og tørketrommel. Komfyrvakt. Innredningen er fra ca. 1992 iht. eier. Vurdering av avvik: Det er avvik: Innredningen har stedvis noe slitasjemerker. Vaskemaskin er plassert på kjøkken og det mangler lekkasjesikring.

Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg Kjøleaggregat. Antas fra byggeåret. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsanlegget har lufting i garasjen og luftingen er ikke ført over tak.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekksvifter plassert på loft. Det er avtrekk fra begge kjøkken og fra begge badrom. Forøvrig har boligen naturlig ventilasjon/tilluft med vindusspalter, veggventiler og åpningsbare vindusluker. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er brudd i skjøt på ventilasjonskanal på loft.

Tekniske installasjoner > Varmesentral
Luft til luft varmepumpe i stue. Varmepumpen er fra 2009 iht. tidligere salgsopplysninger. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, er plassert i garasje 1 og er fra byggeåret. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Ved lekkasje på varmtvannstanken vil det bli vann i garasjen.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Elektrisk anlegg fra byggeåret hovedsaklig. Deler av anlegget er fra nyere tid. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1982

Spørsmål til eier

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja Det eksisterer samsvarserklæringer på deler av arbeidet som er utført i boligen. Men det eksisterer ikke

samsvarserklæringer på alt arbeidet som er utført i boligen. Eksisterer det samsvarserklæring? Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

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

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

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet elkontroll i boligen.

Tomteforhold > Drenering
Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur. Dreneringen er fra byggeåret. Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Vurdering av avvik: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Riss i er synlig i bod i U. etasje.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Fra byggeåret. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Utvendige trapper. Trapp i trekonstruksjon til entre i 1. etasje. Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk.

Våtrom > U. etasje > Bad/wc/vaskerom > Generell
Bad/wc/vaskerom i sokkelleilighet består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med dusjdører. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin. Gulv:

Fliser. Vegger: Fliser. Oppvarming: Elektrisk gulvvarme. Ventilasjon: Mekanisk avtrekk via himlingsventil. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet har standard fra byggeåret og har nådd forventet levetid som våtrom. Det er sprekker i enkelte fliser. Det er bom (hulrom) under enkelte fliser. Det er riss/slitasje på flisfuger. Hovedgulvet er flatt og det er fare for at evt. lekkasjevann fra installasjoner renner ut av rommet. Baderommet har ingen kjent membranløsning/tettesjikt.

Våtrom > U. etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Baderommet har vegger av betong/mur og hulltaking er dermed ikke mulig. Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på baderommet. Vurdering av avvik: Det er avvik: Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på vegg mot bad (fra soverom). Dette indikerer fuktighet i konstruksjonen/veggen antas pga. fuktpåkjennning fra badet.

Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon
Kjølerom ved kjøkkenet. Vurdering av avvik: Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte. Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner, ikke bygd som rom i rom. Skadene på rommet antas å ha oppstått pga. feilkonstruksjon med manglende lufting rundt. Dør til kjølerom er ikke egnet for bruk i kjølerom (mangler isolasjon og tetting).

Lovlighet
Enebolig med sokkelleilighet
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tegningene av opprinnelig del stemmer med dagens bruk. Tegningene av tilbygd del stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men kontoret er byggemeldt/godkjent som snekkerverksted.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, avholdt 16.10.24 av Petter Larsen. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). 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.

Innbo og løsøre
Det er mekanisk ventilasjon via avtrekksvifter på loftet, med avtrekk fra begge bad og kjøkken. Sikringsskapet har automatsikringer, og en ca. 300 liters varmtvannsbereder er plassert i garasjen vegg i vegg med huset. Hovedkjøkkenet har komfyrvakt, og en lekkasjevarsler og et automatisk vannstoppesystem er installert på kjøkkenet i leiligheten. Markiser er montert over enkelte vinduer.

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 to innebygde garasjer vegg i vegg, hvor begge er utstyrt med elektrisk portåpner. I tilknytning til garasjene og inngangen har boligen en gruslagt gårdsplass for ytterligere parkering.

Forsikringsselskap
Fremtind Forsikring

Polisenummer
7135560

Radonmåling
Bygget er ikke utført med radonsperre. Selger utførte radonmåling i 2019 og har gitt følgende opplysninger: Litt høye verdier ved måling, radon brønn/vifte ble innstallert og da ble det målt godkjente verdier. Dokumentasjon finnes, men verdi >100 KB. Følgende opplysninger er mottatt fra kommunen: Radonutsatt område, middels til lav aktivitet.

Diverse
Følgende opplysninger er mottatt fra El-verket: Det er 2 anlegg på denne adressen og det foreligger ingen påbud om utbedring i forbindelse med det elektriske anlegget i Einerhaugveien 19, 1940 Bjørkelangen

Følgende opplysninger er mottatt fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen:
Dato siste feiing: 09.02.2022. Dato siste tilsyn: 02.12.2022 - varslet tilsyn, ikke utført, ingen hjemme. Følgende er opplyst i tilstandsrapporten: Det foreligger avvik på fyringsanlegget etter tilsyn fra feier iht. eier. Peis i tilbygd stue i 1. etasje har fyringsforbud iht. eier. Dokumentasjon er ikke fremvist og bør innhentes. Eier opplyser at det er dårlig trekk i pipen og at det har forekommet tilbakeslag av røyk i boligen.

Dette gir likevel ingen garanti for at anleggene 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.

Følgende er oppgitt i mottatt områdeanalyse fra kommunen:
Flomfaresoner: Aktsomhetsområde for flom.
Gjentaksintervall: Nesten aldri. Kvikkleire:
Aktsomhetsområde for kvikkleire. Risiko for skred på eiendommen: Ingen. Konsekvens ved skred: Ingen. Radon: Aktsomhetsområde for radon, middels til lav aktsomhet.

Energi

Oppvarming
Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og en varmpumpe fra 2009 i stuen, supplert av gulvvarme på badet og i flere rom i underetasjen. Alle stuene er innredet med peiser for vedfyring.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 31 699 pr 2024

De kommunale avgiftene omfatter ordinærtrenovasjonsgebyr, feie/tilsynsgebyr 2 pipeløp, abonnementsgebyr vann og avløp, forbruksgebyr vann og avløp. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 5 972 pr 2024

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi

Kr 1 313 042 pr 2023 som primærbolig.
Kr 5 252 166 pr 2023 som sekundærbolig.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 73, bruksnummer 222 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/73/222:

18.03.1971 - Dokumentnr: 1312 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:73 Bnr:26

01.01.2020 - Dokumentnr: 1453823 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:73 Bnr:222

01.01.2024 - Dokumentnr: 121504 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:73 Bnr:222

26.04.1971 - Dokumentnr: 1941 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:26

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 02.09.1982 for nybygg bolig med følgende merknader: Puss av verandagulv, takstige mangler, trapp inngang 1. etasje, noe planering.

Det er mottatt byggetegninger fra 1981 og 1992. Det er avvik fra disse slik boligen fremstår per i dag. Kontor er godkjent brukt som snekkerverksted. Det er bygget adkomstterrasse mellom snekkerverksted og inngangsdør til hoveddelen fra hagen. Det er laget entre ved denne inngangsdøren. Det er bygget større terrasse ved hagestuen. Det er etablert en bod ved trappeløpet til hoveddelen i underetasjen.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlig, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett

foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Tomta ligger innenfor hensynssone for flom i kommuneplanen. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/> Kommunedelplanen for Bjørkelangen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/kommunedelplaner/>

Reguleringsplan for Del av felt L, 4, 5, 6 og 7 (Nordbyfeltet) Bjørkelangen godkjent 21.10.1989 og justert i henhold til formannskapsvedtak 31. 01.1990.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Boligen har to boenheter og er benevnt på følgende måte i mottatt matrikkelrapport: Enebolig m/hybel/sokkelleilighet. H01: 1 boenhet. U01: 1 boenhet.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har foretatt

radonmålingåling i 2019. Kommentar fra selger: Dokumentasjon finnes men >100 KB.

Legalpant

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

Kontraktgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i

tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av

overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av

selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

124 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

126 100 (Omkostninger totalt)

141 200 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

144 000 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 116 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 131 200 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))





5 134 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 126 100

Tilstandsrapport

 Enebolig med sokkelleilighet
 Einerhaugveien 19, 1940 BJØRKELANGEN
 AURSKOG-HØLAND kommune
 # gnr. 73, bnr. 222

Markedsverdi

5 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 317 m² BRA-i: 247 m²



Befaringsdato: 16.10.2024 Rapportdato: 03.01.2025 Oppdragsnr.: 10816-24140 Referansenummer: X09778

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen 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.

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.

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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgjebyr kr 23.500,- og visninger kr 3.000,- med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10.000,-. Utleggene omfatter urådighetserklæring, foto og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig og ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

14.01.2025

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.



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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre 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 straffansvar.

Rapportansvarlig

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



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 tilstandsrapport 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 funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig med sokkelleilighet.

Eneboligen ble oppført i 1982 og ble tilbygd med stue og kontor i 1. etasje i 1992.

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Enebolig med sokkelleilighet - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Valmet takkonstruksjon av tre med kaldloft.

Undertak av trebord.

Loftet har adkomst via loftsuke med nedfellbar stige.

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Det er enkle snøfangere i form av stigetrinn på taket over inngangssiden.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon.

Fasade/kledning har stående trebordkledning.

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

U. etasje har entredører i malt trekonstruksjon.

1. etasje har entredør i malt trekonstruksjon.

1. etasje (kontor) har entredør i malt formpresset utførelse.

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

Garasjer har 2 vippeporter i trekonstruksjon med motoriserte åpner.

Takoverbygd veranda (over bod i U. etasje)

Spaltegulv av tre. Gulv av lettklinkererelementer under spaltegulv av tre - antas med tekking med asfaltapp.

Terrasser i trekonstruksjon med spaltegulv av tre på mark/punktfundamentering. Rekkverk/levegger i trekonstruksjon på deler.

Trapp i trekonstruksjon til entre i 1. etasje.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Steinfliser, keramiske fliser, laminat, parkett og heltregulv.

Vegger: Malt strie/flater, fliser og trepanel.

Himling: Himlingsplater.

Garasjer og bod i U. etasje har betonggulv, murpuss på vegger og lettklinkererelementer i himling.

Gulv mot grunn/gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn.

Etasjeskiller er av lettbetongelementer, antas med tilfarergulv i trekonstruksjon.

Det har vært foretatt tiltak mot radon basert på tidligere radonmålinger med dokumentert effekt.

Trapp: 90 graders tretrapp mellom U. etasje og 1. etasje i hoveddel.

Innerdører: Malte tredører.

Oppvarming: Luft-til-luft varmepumpe i stue 1. etasje.

Elektrisk gulvvarme i flere rom i U. etasje samt på badrom i 1. etasje.

Boligen har 2-løps elementpipe.

Peis i stue sokkelleilighet.

2 peiser i 1. etasje.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad/wc/vaskerom i sokkelleilighet består av:

Gulvmont. wc. Dusjnise med dusjdører.

Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin.

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

Dusjnise med dusjdører. Servantskap med 2 servanter.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning i 1. etasje består av:
Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-
speils trefronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av
komposittmateriale.
Ventilatorhette med avtrekk.
Integrert induksjonstopp og stekeovn.
Oppvaskmaskin. Vaskemaskin og tørketrommel.
Komfyrvakt.

Kjøkkeninnredning i sokkelleilighet består av:
Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-
speils grå fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av
komposittmateriale.
Ventilator med avtrekk.
Komfyr, kjøleskap, oppvaskmaskin og
vaskemaskin.
Lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem.

SPESIALROM

Kjølerom ved kjøkkenet.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon med
avtrekksvifter plassert på loft.
Det er avtrekk fra begge kjøkken og fra begge
baderom.
Forøvrig har boligen naturlig ventilasjon/tilluft
med vindusspalter, veggventiler og åpningsbare
vindusluker.
Luft til luft varmepumpe i stue. Varmepumpen er
fra 2009 iht. tidligere salgsopplysninger.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, er plassert i
garasje 1 og er fra byggeåret.
Elektrisk anlegg fra byggeåret hovedsaklig. Deler
av anlegget er fra nyere tid.
Røykvarslere og slukkeapparater.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.
Det antas å være drenering med drenerør rundt
grunnmur.
Bygningen har grunnmur i lettlinkerblokker.
Tomten er skrånende ned mot nord og øst.
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige
vannledninger er av plast (PEL).
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via
private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	317 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	317 m ²
Totalpris	5 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

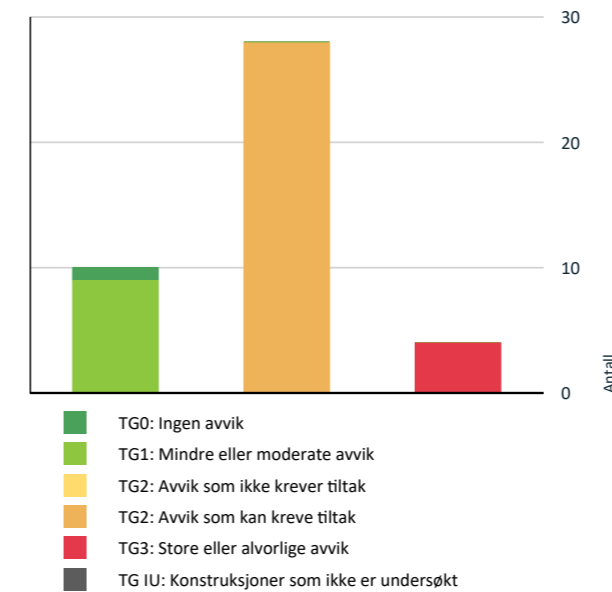
Enebolig med sokkelleilighet

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

Tegningene av opprinnelig del stemmer med dagens bruk.
Tegningene av tilbygd del stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men kontoret er byggemeldt/godkjent som snekkerverksted.

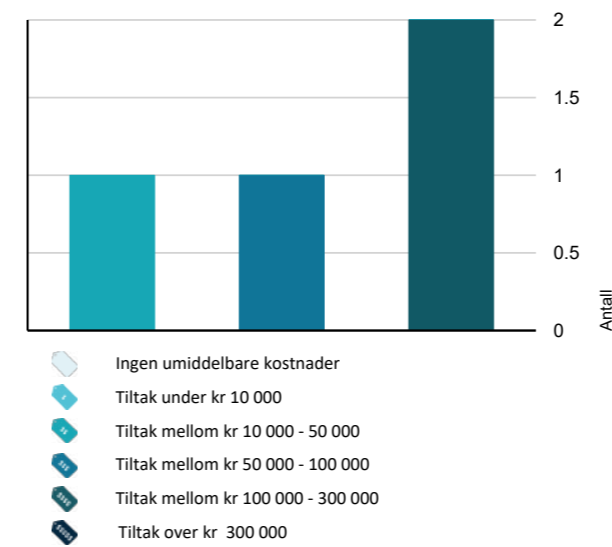
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med sokkelleilighet

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
 - Våtrom > U. etasje > Bad/wc/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
 - Våtrom > U. etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
 - Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
 - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 - Utvendig > Veranda og terrasse [Gå til side](#)
 - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i U. etasje [Gå til side](#)
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)
 - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
 - Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ❗ **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ❗ **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ❗ **Kjøkken > U. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ❗ **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ❗ **Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg** [Gå til side](#)
- ❗ **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ❗ **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ❗ **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ❗ **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)
- ❗ **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ❗ **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ❗ **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
- ❗ **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ❗ **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED SOKKELLEILIGHET



Byggeår
1982

Kommentar
Byggeår iht. matrikelinformasjon/tidligere salgsoplysninger.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Tilbygg / modernisering

1992	Tilbygg	Tilbygd med stue og kontor i 1. etasje.
------	---------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall - antas fra byggeåret. Det er enkle snøfangere i form av stigetrinn på taket over inngangssiden.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er kun enkle snøfangere i form av stigetrinn på taket over inngangssiden.

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

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

Liten eller ingen lufting var normal byggeskikk på byggetidspunktet. Kledningen har vær-/aldersslitasje og svertesopp.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utvendige fasade bør vaskes og overflatebehandles.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet takkonstruksjon av tre med kaldloft.

Undertak av trebord.

Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktskjolder i undertaket rundt pipegjennomføringen - antas pga. lekkasje fra pipebeslaget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pipebeslaget bør undersøkes nærmere og utbedres.



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og med 3-lags glass. Vinduene har produksjonsår 1981. Vinduene i tilbygd stue og kontor har produksjonsår 1991.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Enkelte vinduer har en del slitasje og vedlikeholdsbehov.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vinduene bør vaskes og males.

TG 2 Dører

U. etasje har entredører i malt trekonstruksjon. Antas fra byggeåret. 1. etasje har entredør i malt trekonstruksjon. 1. etasje (kontor) har entredør i malt formpresset utførelse. Terrassedør i malt trekonstruksjon med brystning og glassfelt med 2-lags glass prod. 1991.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler terskelbeslag på dørene. Det mangler tetting under bod til kontor. Entredør til bod i U. etasje har en del slitasje. Enkelte dører subber i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

TG 1 Garasjeporter

2 vippeporter i trekonstruksjon med motoriserte åpner.

TG 2 Veranda og terrasse

Takoverbygd veranda (over bod i U. etasje) Spaltegulv av tre. Gulv av lettlinkerelementer under spaltegulv av tre - antas med tekking med asfaltpapp fra byggeåret.

Terrasser i trekonstruksjon med spaltegulv av tre på mark/punktfundamentering. Rekkverk/levegger i trekonstruksjon på deler.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Avviket gjelder tettesjikt/membran på veranda (over bod).

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.



TG 3 Utvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon til entre i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVEDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv: Steinfliser, keramiske fliser, laminat, parkett og heltregulv. Vegger: Malt strie/flater, fliser og trepanel. Himling: Himlingsplater.

Garasjer og bod i U. etasje har betonggulv, murpuss på vegger og lettlinkerelementer i himling.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er sprekker i enkelte steinfliser. Det er bom (hulrom) i enkelte gulvfliser og enkelte fliser er løse. Laminatgulv har slitasje/svelleskader i skjøter. Laminatgulv har gliper mot overganger/terskler. Himlingsplatene på soverom i sokkelleilighet er løse. Det er sprekker i betonggulvet i garasjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Himlingsplater på soverom i sokkelleilighet må utbedres. Løse fliser/fliser med bom må utbedres.

Krav til standard vil være avgjørende for øvrige tiltak.

TG 2 Gulv mot grunn/gulv i U. etasje

Gulv mot grunn/gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er merkbare skjevheter/planavvik i U. etasje.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller er av lettbetongelementer, antas med tilfarergulv i trekonstruksjon. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Det er avvik:
- Det er gulvknirk 1. etasje. Det ble stedvis målt planavvik med ca. +/-10mm. på 2 meters lengde.

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.
 - Tiltak:
- Det bør gjøres tiltak mot gulvknirk.

TG 1 Radon

Det har vært foretatt tiltak mot radon basert på tidligere radonmålinger med dokumentert effekt. Det er etablert radonbrønn mot grunn med avtrekk.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har 2-løps elementpipe. Peis i stue sokkelleilighet. 2 peiser i 1. etasje.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det foreligger avvik på fyringsanlegget etter tilsyn fra feier iht. eier. Peis i tilbygd stue i 1. etasje har fyringsforbud iht. eier. Dokumentasjon er ikke fremvist og bør innhentes. Eier opplyser at det er dårlig trekk i pipen og at det har forekommet tilbakeslag av røyk i boligen - Dette bør sees i sammenheng med ventilasjonsløsningen i boligen og det bør gjøres tiltak med tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Avvikene må utbedres.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Stue i sokkelleilighet har laminatgulv og vegger av betong/mur med malt strie. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det ble gjort enkle overflatesøk med fuktindikator på innvendig grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist marginalt forhøyede fuktverdier nederst på innvendig grunnmur. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapillærsug av fukt kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige. Konstruksjonen bør overvåkes.

TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

90 graders tretrapp mellom U. etasje og 1. etasje i hoveddel.



TG 1 Innvendige dører

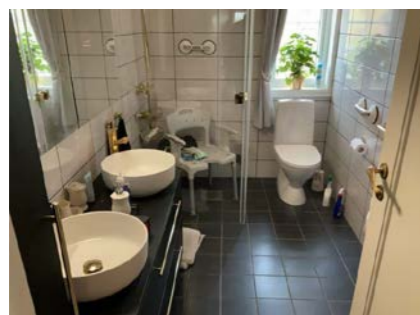
Malte tredører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc i 1. etasje ble oppusset i 2020 iht. eier.
Baderommet ble da oppusset med fliser utenpå eksisterende konstruksjon.
Vannrør, avløpsrør, sluk og tettesjikt/membran er fra byggeåret.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Baderommet har god funksjonalitet med dusjdører.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må opprettholdes bruk av dusjvegger.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.
Oppvarming med elektriske varmekabler.
Gulvet er hovedsaklig flatt og det er marginalt fall mot sluk lokalt rundt sluket.
Totalt fall høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 10mm.

Vurdering av avvik:

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

Deler av gulvet er flatt og det er ingen oppkant med lekkasjesikring mot dørterskel.

Det er kun marginalt fall til sluk rundt sluket. Gulvet er hovedsaklig flatt og mangler fall til sluk.

Det er hard/ementbasert fuge i overgang mellom gulv og vegger, hjørner - dette er ufagmessig løsning med fare for skader på fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det bør etableres fleksibel silikonfuge mellom gulv og vegger, i hjørner mv.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent type tettesjikt/membran.
Sluk og membran er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med dusjdører.
Servantskap med 2 servanter.
Utstyr og innredninger er fra 2020.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via himlingsventil.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom mot dusjnise bad.
Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

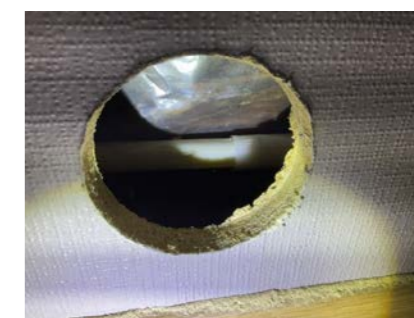
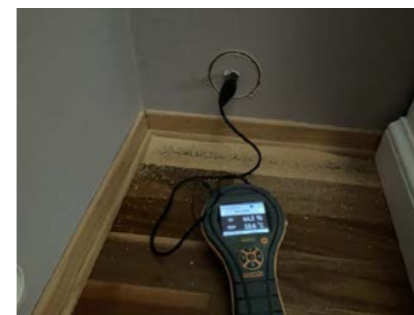
- Det er registrert symptom på fuktskader

Det er misfarging i vegg som antas å skyldes fuktpåkjenning fra baderommet.

Det ble gjort fuktmåling med stikkelektroder i treverket i vegg og det var ikke forhøyede fuktverdier på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad/wc/vaskerom i sokkelleilighet består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med dusjdører. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin.

Gulv: Fliser.
Vegger: Fliser.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk via himlingsventil.

Vurdering av avvik:

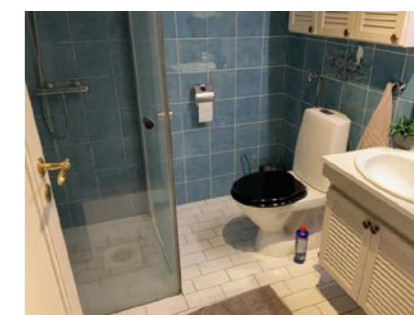
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet har standard fra byggeåret og har nådd forventet levetid som våtrom. Det er sprekker i enkelte fliser. Det er bom (hulrom) under enkelte fliser. Det er riss/slitasje på flisfuger. Hovedgulvet er flatt og det er fare for at evt. lekkasjevann fra installasjoner renner ut av rommet. Baderommet har ingen kjent membranløsning/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. må dokumenteres.

For å møte dagens krav til standard må baderommet rehabiliteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.
Baderommet har vegger av betong/mur og hulltaking er dermed ikke mulig.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på vegg mot bad (fra soverom). Dette indikerer fuktighet i konstruksjonen/veggen antas pga. fuktpåkjennning fra badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Baderommet bør rehabiliteres og tettesjikt/membran bør fornyes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJØKKEN

U. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i sokkelleilighet består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils grå fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale.
Ventilator med avtrekk.
Komfyr, kjøleskap, oppvaskmaskin og vaskemaskin.
Lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem.

Kjøkkeninnredningen er fra 2020 iht. eier og har normalt god standard.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.



U. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i 1. etasje består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils trefronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale.
Ventilatorhette med avtrekk.
Integrert induksjonstopp og stekeovn. Oppvaskmaskin. Vaskemaskin og tørketrommel.
Komfyrvakt.

Innredningen er fra ca. 1992 iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

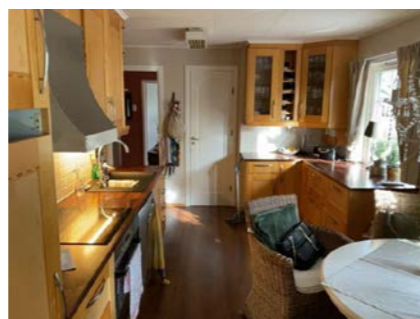
Innredningen har stedvis noe slitasjemerker.

Vaskemaskin er plassert på kjøkken og det mangler lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres kontrollert avrenning av eventuelt lekkasjevann med vannstoppesystem eller andre tiltak.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Kjølerom ved kjøkkenet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner, ikke bygd som rom i rom.

Skadene på rommet antas å ha oppstått pga. feilkonstruksjon med manglende lufting rundt.

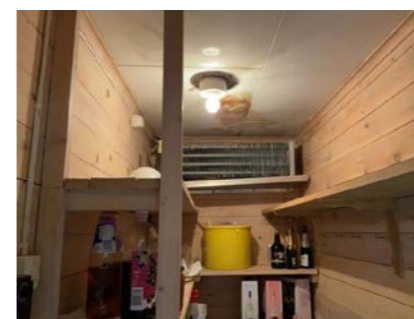
Dør til kjølerom er ikke egnet for bruk i kjølerom (mangler isolasjon og tetting).

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Skader i rommet må utbedres.

Kjølerommet må rehabiliteres og bygges om.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Kjøleaggregat. Antas fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

Avløpsanlegget har lufting i garasjen og luftingen er ikke ført over tak.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Luftingen av avløpsanlegget bør føres over tak.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekksvifter plassert på loft. Det er avtrekk fra begge kjøkken og fra begge baderom. Forøvrig har boligen naturlig ventilasjon/tilluft med vindusspalter, veggventiler og åpningsbare vindusluker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er brudd i skjøt på ventilasjonskanal på loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonskanal på loft må utbedres.

Tilstand på anlegget bør undersøkes nærmere.



TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe i stue. Varmepumpen er fra 2009 iht. tidligere salgsopplysninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, er plassert i garasje 1 og er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

Ved lekkasje på varmtvannstanken vil det bli vann i garasjen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeåret hovedsaklig. Deler av anlegget er fra nyere tid.

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

Spørsmål til eier

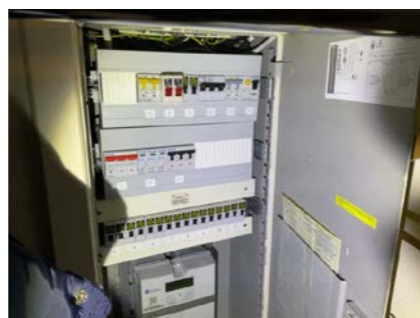
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1982
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det eksisterer samsvarserklæringer på deler av arbeidet som er utført i boligen. Men det eksisterer ikke samsvarserklæringer på alt arbeidet som er utført i boligen.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



TG 1 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.

Røykvarslere og slukkeapparater.

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

Tilstandsrapport

Nei

2. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur. Dreneringen er fra byggeåret. Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Riss i er synlig i bod i U. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 0 Terrengforhold

Tomten er skrånende ned mot nord og øst.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

317 m²/247 m²

Enebolig med sokkelleilighet: 3 Entré, 2 Gang, Bad/vaskerom, 3 Soverom, 2 Kjøkken, 3 Stuer, 2 Trapperom, 2 Bod, 2 Garasjer, Bad, Kjølerom, Kontor

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 000 000

Konklusjon markedsverdi

5 000 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag. Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Rogneveien 10 ,1940 BJØRKELANGEN 141 m ² 2007 4 sov	17-03-2024	4 200 000	3 850 000		3 850 000	27 305
2 Borgenveien 19 ,1940 BJØRKELANGEN 154 m ² 1950 3 sov	01-05-2022	3 900 000	4 060 000		4 060 000	26 364
3 Einerhaugveien 10 ,1940 BJØRKELANGEN 158 m ² 1968 2 sov	23-06-2022	4 200 000	4 050 000		4 050 000	25 633
4 Stigen 12 ,1940 BJØRKELANGEN 183 m ² 2000 5 sov	21-08-2022	4 200 000	4 300 000		4 300 000	23 497
5 Poppelveien 11 ,1940 BJØRKELANGEN 177 m ² 1966 3 sov	23-10-2022	4 200 000	4 100 000		4 100 000	23 164
6 Søyveien 6 ,1940 BJØRKELANGEN 219 m ² 1987 5 sov	13-10-2024	4 900 000	4 900 000		4 900 000	22 374
7 Ekornveien 6 ,1940 BJØRKELANGEN 261 m ² 1982 4 sov	25-03-2024	5 900 000	5 500 000		5 500 000	21 073
8 Søyveien 23 ,1940 BJØRKELANGEN 170 m ² 1985 2 sov	15-06-2023	3 500 000	3 500 000		3 500 000	20 588

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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	25 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	5 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	12 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	67 000
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig med sokkelleilighet		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med sokkelleilighet	Kr.	4 600 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 600 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 600 000

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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 med sokkelleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U. etasje	102	59		161	
1. etasje	145	11		156	98
SUM	247	70			98
SUM BRA	317				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U. etasje	Entré , Gang , Bad/wc/vaskerom , Soverom , Kjøkken , Stue , Entré 2, Trapperom , Bod	Garasje 1, Garasje 2, Bod med utvendig adkomst	
1. etasje	Entré , Gang , Trapperom , Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Kjølerom , Kjøkken , Stue 1, Stue 2	Kontor	

Kommentar

TBA areal (terrasseareal) er omtrentlig angitt og her kan avvik forekomme.
TBA areal gjelder trapp med repø, takoverbygd veranda og terrasse i 1. etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene av opprinnelig del stemmer med dagens bruk.
Tegningene av tilbygd del stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men kontoret er byggemeldt/godkjent som snekkerverksted.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Oppussing av bad/wc i 1. etasje i 2020 - Det ble fremvist fakturaer/dokumentasjon fra flislegger og rørlegger.
Skiftet kjøkkeninnredning i sokkelleilighet - Det ble fremvist fakturaer/dokumentasjon fra snekker og rørlegger, samt samsvarserklæring fra elektriker.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med sokkelleilighet	231	86

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2024	Petter Larsen	Takstingeniør
	Olaf Moen	Kunde
	Gunn-Evy Moen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	73	222		0	1171.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Einerhaugveien 19

Hjemmelshaver
Gunn-Evy Moen og Olaf Moen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde ca. 1,5 km. utenfor Bjørkelangen handelssentrum. Nærområdet fremstår som etablert og barnevennlig. Det er gode turmuligheter i nærliggende skog og mark.

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

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt 1.171,4m². Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass. Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning. Gode lys- og solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 650 000	2010

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	16.10.2024	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	27.09.2024	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	16.10.2024	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Tegninger	23.05.1981		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	05.05.1992		Gjennomgått	2	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•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 Rapportensammendrag 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 brukeren 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- **Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet**, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/XO9778>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107240249	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gunn-Evy Moen	Olaf Moen
Gateadresse	
Einerhaugveien 19	
Poststed	Postnr
BJØRKELANGEN	1940
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2010	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
15	
Antall måneder	
01	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind Forsikring AS
Polise/avtalnr.	7135560

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: GM, OM

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Lagt nye fliser,, ny dusj , vask og toalett.
Arbeid utført av: Mur og Måleteknikk A/S (Flislegging) / Aurskog Rørleggerservice Frank Korell
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse: Litt dårlig trekk i utleie leiligheten Kontroll fra brannvesenet : Pipe på loftet måtte fuges bedre for å tette sprekker i skjøtene. ER UTBEDRET.
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse: Noen mus tatt i felle på loftet men muse jagere installert nå.
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Nye stikkontakter, dimmere og varmekabel på kontor, Elbillader i garasjen.
Arbeid utført av: Wilh. Moseby Efff. AS / Elanlegg + Glomma Elektro (Billader ib\installert)
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse: EL-anlegget kontrollert av Høland og Setskog Everk. Ingen merknader.
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse: Ladeboks installert i garsjen av Glomma Elektro
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja

Initialer selger: GM, OM

2

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
 Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling
 År
 Verdi
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Document reference: 1107240249

Tilleggskommentar

Se tilstands rapport for mer detaljer

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

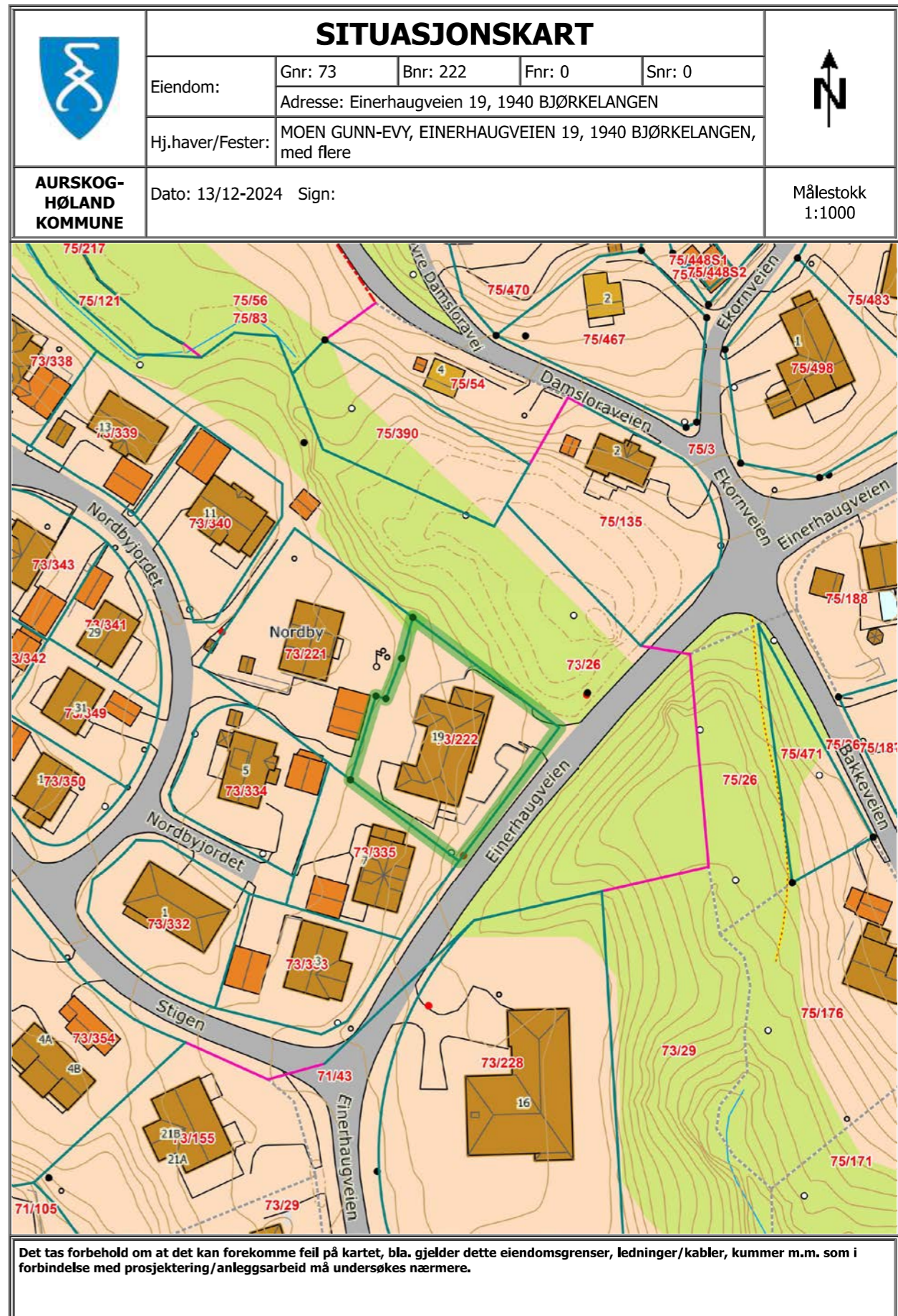
Document reference: 1107240249

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunn Evy Moen	31885a73da7cb5a99678bf5 71a45031b89e7d51c	13.01.2025 11:11:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Olaf Moen	2ea6ee9c02667044781647 50dced7af7e47043f8	13.01.2025 11:05:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107240249

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



FERDIGATTEST
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Bekkeli, 1940 Bjørkelangen		73 22		
Arbeidsart	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Nybygg	bolig	2.5.81	22.7.81	142/81
Byggherre		Adresse		Tif.
Ole Nordby		1940 Bjørkelangen		
Anmelder		Adresse		Tif.
Helge Lang		-		
Ansvarshavende		Adresse		Tif.
Helge Lang		-		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

- puss av verandagulv
- takstige mangler
- trapp inngang 1. etasje
- noe planering

Sted og dato	Stempel
1940 Bjørkelangen	02.09.82
Underskrift	
Geir Krønkvist Byggekontrollør	

Sendes til				
<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Anmelder	<input checked="" type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input type="checkbox"/> Byggløyvemyndighet	<input type="checkbox"/>

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77

Nabolagsprofil

Einerhaugveien 19 - Nabolaget Bjørkelangen vest - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Borgenfeltet Linje 470, 470E	7 min	0.6 km
Blaker stasjon Linje R14	23 min	22.7 km
Oslo Gardermoen	56 min	

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 633 elever, 36 klasser	24 min	1.8 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	16 min	1.2 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	5 min	2.5 km

Ladepunkt for el-bil

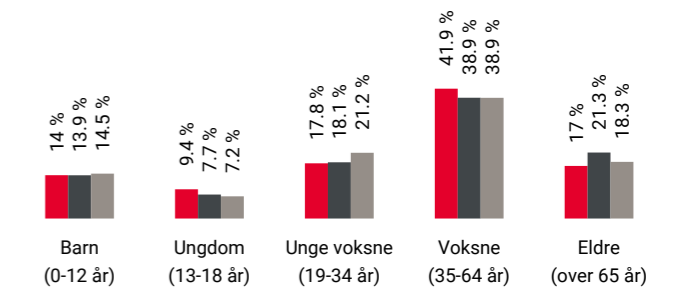
Myrvangveien 1	7 min
Ny lagerføring Norge #48	13 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Kvalitet på skolene
Bra 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Burholttoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	8 min	0.6 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	4 min	2.2 km
Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	5 min	3.1 km


Dagligvare

Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	20 min	1.5 km
Coop Extra Bjørkelangen	21 min	

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Støynivået
Lite støynivå 98/100

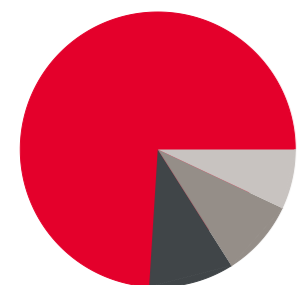
 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100





 Trafikk
Lite trafikk 91/100

Sport





-  Bjørkelangen sportsenter 17 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 1.2 km
-  Bjørkelangen barne- og ungdomsskole 24 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.8 km
-  MOVA Bjørkelangen Serviceveien 11 min 
-  MOVA Bjørkelangen 11 min 

Boligmasse

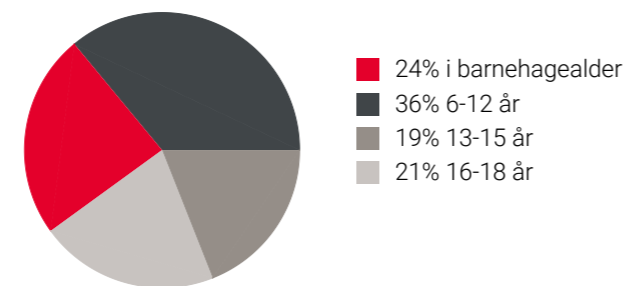


-  74% enebolig
-  10% rekkehus
-  9% blokk
-  7% annet

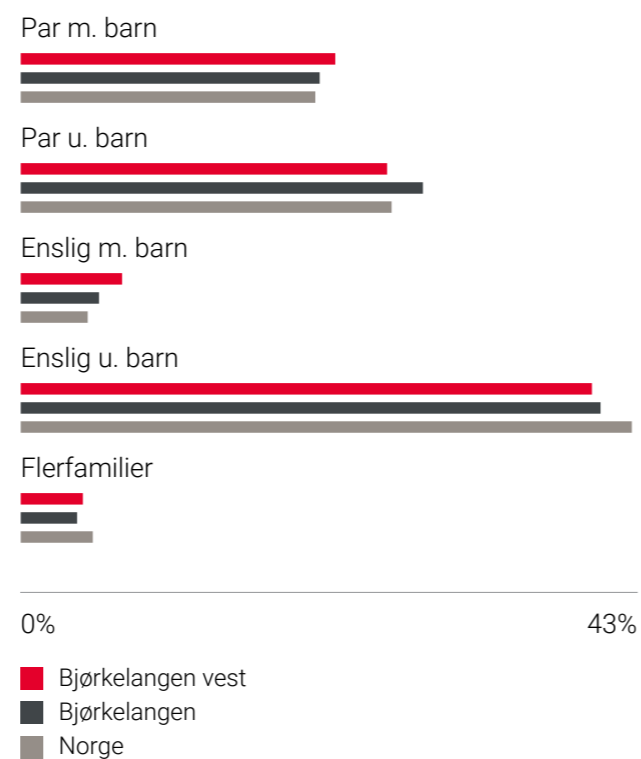
Varer/Tjenester

-  Bjørkelangen Senter 20 min 
-  Boots apotek Bjørkelangen 20 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

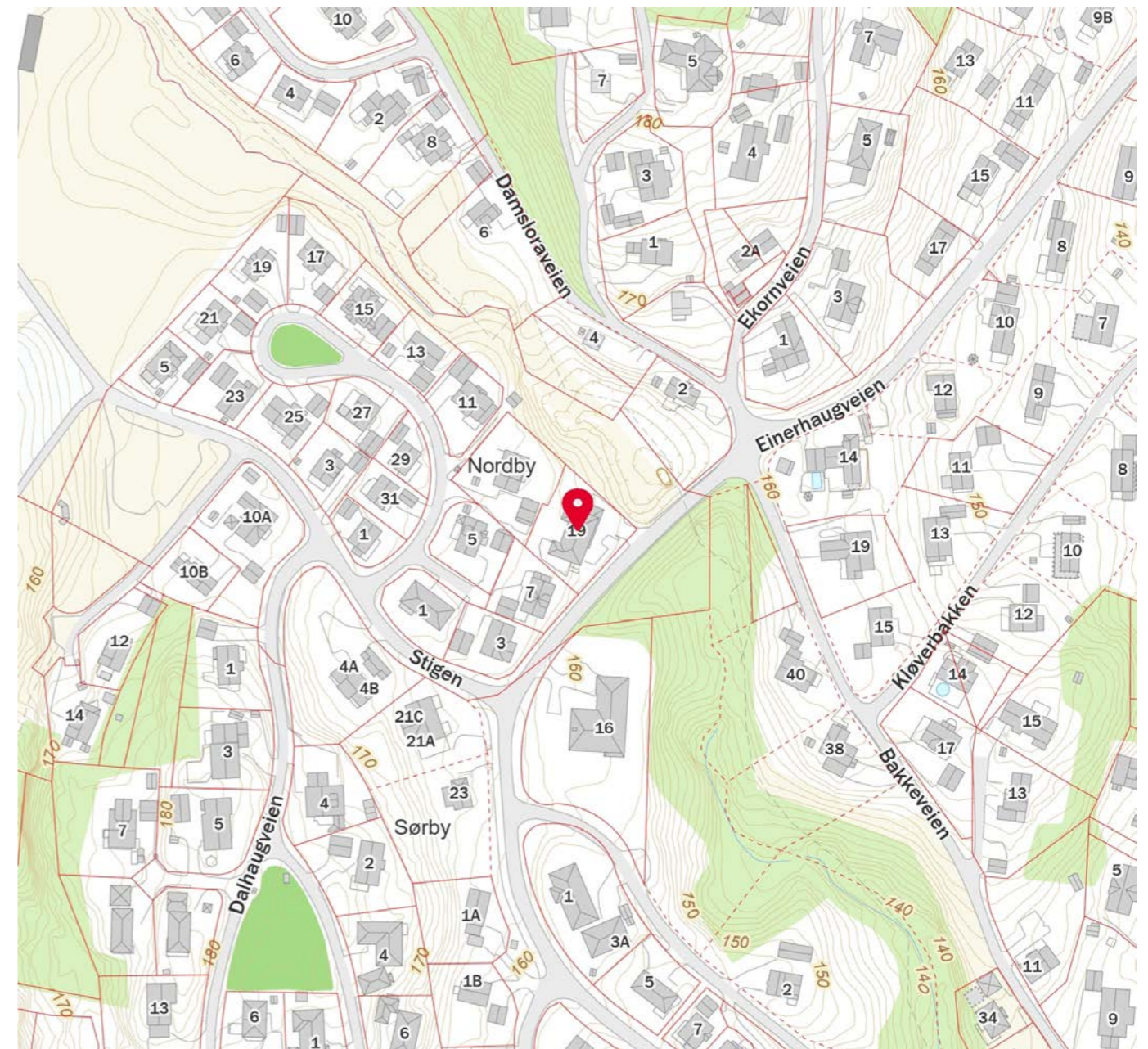
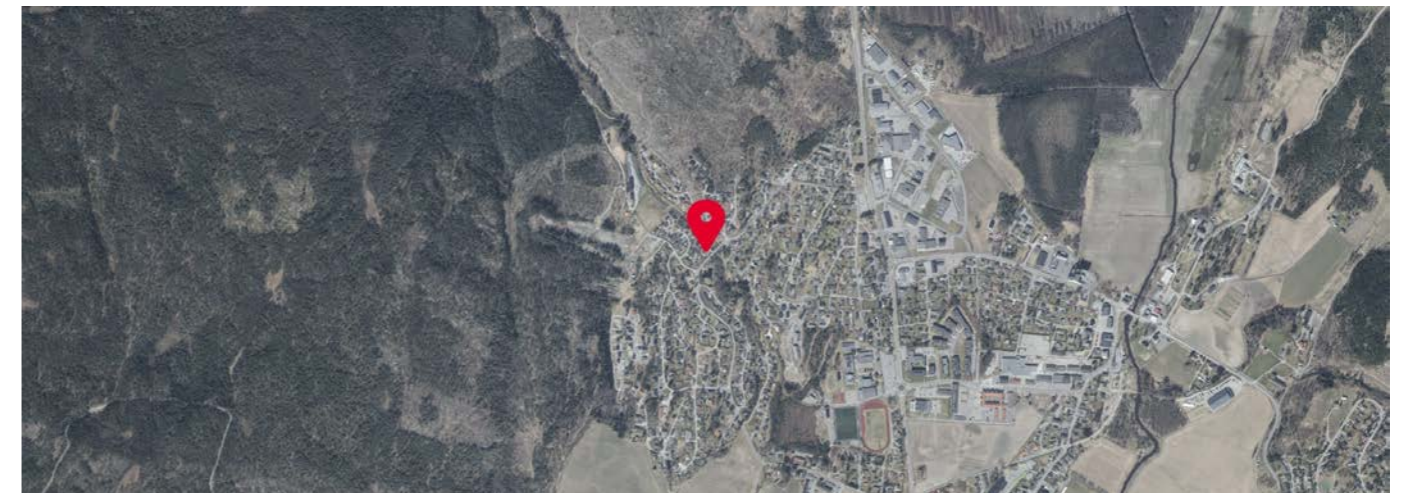


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 eignedom (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 utearrangementer 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 **PLUSS**

- 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.

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

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** 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”

Retts 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. **PLUSS**-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 **PLUSS**.

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
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts 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 risikopplysninger 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 salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. 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.

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

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

6. 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.

7. 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.

8. 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.

- 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.

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. 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 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).

- 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.

5. 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: Einerhaugveien 19
1940 BJØRKELANGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre